

Änderung der Planungsziele und der Bezeichnung des Bebauungsplanes "Mischgebiet am S-Bahnhaltepunkt Friedenstal" in der Stadt Bernau bei Berlin (5-1438)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **5-1438**
Version: 2
Eingereicht am: **13.05.2014**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**

Inhalt und Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Mischgebiet am S-Bahnhaltepunkt Friedenstal" mit Beschluss-Nummer 5-579/2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 01.12.2011 gefasst.

Die ursprünglich geplante kleinteilige Mischnutzung aus Einfamilienhäusern und Handwerksbetrieben ließ eine Refinanzierung von Lärmschutzwänden nicht zu, so dass von Lärmbelastungen an der Zumutbarkeitsgrenze auszugehen war. Zudem wären Konflikte zwischen den Nutzungen zu erwarten, so dass der Vorhabenträger von dieser Planung Abstand genommen hat.

Der Stadt Bernau bei Berlin liegt ein Antrag der Wohn- und Gewerbepark Friedenstal Bernau GmbH vom 17.12.2013 zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes und zur Neuabgrenzung des Geltungsbereiches vor.

Die Wohn- und Gewerbepark Friedenstal Bernau GmbH hat das zwischen der Zepernicker Chaussee (L 314), der Autobahn A11, der Lenastraße und dem S-Bahn-Haltepunkt Friedenstal liegende ehemalige Kasinogelände der GUS-Streitkräfte erworben.

Die GmbH beabsichtigt hier ein Wohngebiet zu entwickeln, das an seinen Rändern durch einzelne gewerbliche Nutzungen ergänzt wird. Dabei sollen überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für ca. 300 Wohnungen
- Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. einer Kindertagesstätte
- Entwicklung von Gewerbenutzungen an den Gebietsrändern sowie Mischnutzungen aus Büros und Wohnen
- innere Erschließung des Plangebietes über eine Spange zwischen Zepernicker Chaussee und Lenastraße durch Anlage einer autofreien Promenade, die die Zepernicker Chaussee mit einem neuen Platz am S-Bahnhaltepunkt verbindet.

- Lärmschutzwände entlang der benachbarten Verkehrsstrassen (Bundesautobahn A11 und Bahnlinie).

- evtl. Errichtung eines Parkhauses auf dem P&R-Parkplatz am S-Bahnhaltepunkt

Weiterhin schlägt der Investor vor, den Geltungsbereich auf die ehemalige GUS-Liegenschaft zu beschränken (siehe Lageplan in der Anlage). Der neue Geltungsbereich hat damit eine Größe von ca. 8,06 ha (vorher ca. 11,03 ha). Die westlich der Lenastraße liegenden Grundstücke liegen dann nicht mehr im Bebauungsplangebiet.

Für die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen ist die Festsetzung aufschiebender Bedingungen gemäß Â§ 9 (2) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, d.h. bis zum Eintritt von wirksamen Schallschutzmaßnahmen ist eine Wohnbebauung unzulässig.

Es ist beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren gemäß Â§ 2 a BauGB durchzuführen: Umweltbericht und Ausgleichmaßnahmen sind erforderlich. Für die Ermittlung der Umweltbelange werden voraussichtlich ein Verkehrsgutachten, eine Biotopkartierung, ein Artenschutzgutachten und ein Immissionsschutzgutachten erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit überwiegend als Wald genutzt. Eine Waldumwandlung ist vom Antragsteller im weiteren Verfahren bei der Unteren Forstbehörde zu beantragen. Die beabsichtigte Waldumwandlung ist zu prüfen.

Im BauGB ist das Ziel einer Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen formuliert. Mit der Novelle des BauGB vom 11.06.2013 ist ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Gemäß Â§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB (Novelle 2013) soll die Notwendigkeit einer Umwandlung als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Im Bereich Friedenstal sind Baupotentiale für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet „3. Änderung Wohnpark Bernau-Friedenstal“ vorhanden (ca. 30 ha).

Weiterhin sind PKW-Stellplätze und Spielbereiche für Kinder entsprechend der örtlichen Satzungen vorzusehen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird in einem Parallelverfahren gemäß Â§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag gem. Â§ 11 BauGB im Laufe des Bauleitplanverfahrens (vor Satzungsbeschluss) abzuschließen.

Zur Sicherung der genannten Schallschutzmaßnahmen hat der Vorhabenträger mit den jeweiligen Baulastträgern (Deutsche Bahn AG und Autobahn Bundesamt) gesonderte vertragliche Vereinbarungen nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den geänderten Planungszielen für den Bebauungsplan "Mischgebiet am S-Bahn-Haltepunkt Friedenstal" sowie der Neuabgrenzung des Geltungsbereiches zuzustimmen.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

nungsziele und der Bezeichnung des Bebauungsplanes "Mischgebiet am S-Bahnhaltepunkt Friedenstal" in der Stadt Bern

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für ca. 300 Wohnungen
- Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. einer Kindertagesstätte
- Entwicklung von Gewerbenutzungen an den Gebietsrändern sowie Mischnutzungen aus Büros und Wohnen
- innere Erschließung des Plangebietes über eine Spange zwischen Zepernicker Chaussee und Lenastraße durch Anlage einer autofreien Promenade, die die Zepernicker Chaussee mit einem neuen Platz am S-Bahn-Haltepunkt verbindet.
- Lärmschutzwände entlang der benachbarten Verkehrstrassen (Bundesautobahn A11 und Bahnlinie).
- Errichtung eines Parkhauses/einer Parkpalette auf dem P&R-Parkplatz am S-Bahn-Haltepunkt.

Die Bezeichnung des Planes wird geändert und lautet Bebauungsplan "Zepernicker Chaussee / S-Bahn-Haltepunkt Friedenstal".

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Stadtentwicklungsausschuss	25.06.2014	8	0	1
6. Stadtverordnetenversammlung	03.07.2014	0	2	0