

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes „Südlich Börnicker Chaussee/Venusbogen - ehemalige Milchviehanlage“ in der Stadt Bernau bei Berlin (5-663)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **5-663**
Version: 1
Eingereicht am: **18.02.2011**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**

Inhalt und Begründung:

Die Gesellschaft zur Sanierung und Entwicklung von Altstandorten mbH (GESA) ist Eigentümerin von Teilen der brach liegenden ehemaligen Milchviehanlage im Bereich südlich der Börnicker Chaussee / Venusbogen in Bernau Berlin. Die übrigen Flächen des Geländes, die in Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GEWOBAU) bzw. der Stadt Bernau bei Berlin stehen, sollen zeitnah erworben werden. Ziel ist es, zeitnah den ruinösen Gebäudebestand abzurechen, Bodenverunreinigungen zu sanieren und die Flächen für die Entwicklung zu einem Wohngebiet für Einfamilienhäuser vorzubereiten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin sind ca. 2/3 der ehemaligen Milchviehanlage als Wohnbaufläche W1 (Einfamilienhausgebiet) und der Rest als Landwirtschaftsfläche dargestellt. In den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes soll nur der als Wohnbaufläche dargestellte Bereich einbezogen werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß Â§ 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes hat eine Größe von ca. 4,9 ha und umfasst folgende Flurstücke der Fluren 20 und 21 der Gemarkung Bernau:

28/1, 46/1 tw., 47/1 tw., 48/1 tw., 48/2 tw., 49/1, 49/2, 453/2, 454, 455/2, 456/2, 457/1, 457/2, 458, 459, 460/1, 461/1, 462/1, 954, 955, 956 und 957.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 453/2, 454, 956, 455/2, 957, 49/1 und 49/2, die an die privat genutzten Grundstücke südlich der Börnicker Chaussee angrenzen,
- im Osten durch Landwirtschaftsflächen sowie eine parallele Linie im Abstand von 91 m zur westlich bestehenden „Asphaltstraße“,
- im Süden durch eine Linie, die im Abstand von 115 m parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft bzw. durch den südlichen Rand der vorhandenen „Asphaltstraße“,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 453/2, 460/1, 461/1 und 462/2 bzw. den Venusbogen und die „Asphaltstraße“, die Bestandteil dieser Flurstücke sind.

In dem geplanten Wohngebiet können ca. 55 bis 60 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise geschaffen werden. Damit wird nicht nur der Siedlungsrand im Bereich südlich der Börnicker Chaussee neu gestaltet, sondern auch das gesamte Umfeld, das durch die aufgegebenen Gebäude und Anlagen in negativer Weise erheblich beeinträchtigt wird, städtebaulich aufgewertet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die von der Landesstraße L 30 „Börnicker Chaussee“ abgehende Straße „Venusbogen“ nach Ertüchtigung gegeben. Daran anknüpfend wird ein inneres Erschließungsnetz hergestellt, das im Osten an den Heideweg anbindet und von dort einen zweiten Anschluss an die Börnicker Chaussee ermöglicht. Durch eine Verlängerung des Heideweges in das Plangebiet können zudem die nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Privatgrundstücke erschlossen werden.

Da im vorliegenden Fall eine Wiedernutzbarmachung von Flächen umgesetzt und die zulässige Grundfläche weit weniger als 20.000 m² betragen wird, ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß Â§ 13 a (1) Nr.1 BauGB vorliegen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des Â§ 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend Â§ 13 (2) 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend Â§ 3 (2) BauGB ist durchzuführen.

Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird entsprechend Â§ 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Beschluss wird ortsüblich, mit den Hinweisen auf das beschleunigte Verfahren, den Verzicht auf eine Umweltprüfung und den Ort, an dem sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann, entsprechend Â§ 13a (3) 1 BauGB bekannt gemacht. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit in einer noch von der Verwaltung zu bestimmenden Frist zur Planung entsprechend Â§ 13a (3) 2 BauGB äußern kann.

Der südliche Bereich der ehemaligen Milchviehanlage, der nicht in den geplanten Geltungsbereich einbezogen wurde, soll ebenfalls saniert werden. Es ist beabsichtigt diese Außenbereichsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde per städtebaulichem Vertrag als Kompensationsfläche für andere Projekte anrechenbar zu machen. Die Abrissanzeige für die Gesamtfläche der ehemaligen Milchviehanlage wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim und der Stadt Bernau bei Berlin bereits vorgelegt.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der GESA übernommen und durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß Â§ 11 BauGB geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Börnicker Chaussee/Venusbogen - ehemalige Milchviehanlage“ der Innenentwicklung gemäß Â§ 13a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau bei Berlin von 2008 für den in der Anlage

dargestellten Geltungsbereich. (Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung)

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2011	7	0	0
5. Stadtverordnetenversammlung	12.05.2011	28	0	0



[v-7345.html](#)

[v-7345.html \(28,09 KB\)](#)