

# **Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Heinrich-Heine-Straße/Dorfstraße im Ortsteil Schönow bestehend aus zwei Geltungsbereichen (5-773)**

Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **5-773**  
**Version: 1**  
Eingereicht am: **04.07.2011**  
Typ: **Verwaltungsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**

---

## **Inhalt und Begründung:**

Die Firma Kosima Grundstücksentwicklungs GmbH hat mit Schreiben vom 21.03.2011 einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Heinrich-Heine-Straße/Dorfstraße im Ortsteil Schönow der Stadt Bernau bei Berlin als Plan der Innenentwicklung gestellt.

Der Erwerb von zwei ehemals gewerblich genutzten Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 3,1 ha wurde durch Kaufvertrag nachgewiesen.

Die nördliche der beiden Flächen, mit einer Größe von rund 10.360 m<sup>2</sup>, befindet sich an der Ecke Torfstraße / Heinrich-Heine-Straße. Ca. 90 m südlich liegt an der Heinrich-Heine-Straße die zweite, ca. 20.700 m<sup>2</sup> große Fläche, die im Bereich südlich der Feuerwache Schönow an die Dorfstraße anschließt. Beide Flächen liegen brach und sind unbebaut. Die ursprünglich vorhandene Bebauung des Kabelwerkes Schönow wurde vollständig abgebrochen; zudem wurden Altlasten saniert.

Der Bebauungsplan soll mit der nördlichen und der südlichen Fläche zwei räumlich voneinander getrennte Geltungsbereiche mit folgenden Flurstücken der Flur 4 der Gemarkung Schönow umfassen ( siehe Anlage 1):

**Nördlicher Geltungsbereich (N)** : 276  
**Südlicher Geltungsbereich (S)** : 335, 556, 582 und 604

Der nördliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Torfstraße,
- im Osten durch die Heinrich-Heine-Straße,
- im Süden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Turmstraße und
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Dorfstraße bzw. das westliche Nachbargrundstück (Flurstück 256) an der Torfstraße.

Der südliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die benachbarten Grundstücke (Flurstücke 583, 586) an der Heinrich-Heine-Straße bzw. der Turmstraße sowie den Standort der Feuerwache an der Dorfstraße,
- im Osten durch die Heinrich-Heine-Straße,
- im Süden durch das angrenzende Grundstück (Flurstück 418) an der Heinrich-Heine-Straße sowie die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Feldstraße und
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Dorfstraße sowie die Dorfstraße selbst.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin ist die nördliche Fläche als W1 (geplante Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser) und die südliche Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Über beide Flächen verläuft in Nord-Süd-Richtung ein im Flächennutzungsplan dargestellter Grünzug.

Auf den beiden Teilflächen können insgesamt ca. 40 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise geschaffen werden. Dabei sollen Grundstücke mit einer marktgerechten Größe von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> entstehen. Im Gebietsinneren werden die Grundstücke von Bebauung freigehalten, um den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug umzusetzen. Mit der Verwirklichung der Planung kann wesentlich dazu beigetragen werden, den brach liegenden östlichen Rand des Dorfkernes Schönau neu zu gestalten und städtebaulich aufzuwerten.

Die verkehrliche Erschließung der beiden Teilflächen ist durch die Heinrich-Heine-Straße sowie die Torfstraße bzw. die Dorfstraße gegeben. Daran anknüpfend werden Anliegerstraßen zur Erschließung des Gebietsinneren hergestellt.

Die Belange des Feuerwehrstandortes einschließlich Zufahrten und Entwässerung, einer Spielplatzplanung und der Sicherung der Erschließung der Firma Elseberg sind in der Entwurfsplanung mit zu berücksichtigen.

Da im vorliegenden Fall eine Wiedernutzbarmachung von Flächen umgesetzt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird, ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB vorliegen. Von einem Umweltbericht sowie einem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB kann daher abgesehen werden.

Die finanziellen Aufwendungen für die Sicherung des Bauplanungsrechtes wie

- die Planungskosten für den Bebauungsplan, einschließlich Fachgutachten sowie der Vervielfältigungskosten im Zusammenhang mit der Verfahrensdurchführung,
- für die Kosten für Erschließung sowie die Folgekosten des Bebauungsplanes (Infrastruktur),
- die Finanzierung von ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

feststellung eines Bebauungsplanes an der Heinrich-Heine-Straße/Dorfstraße im Ortsteil Schönow bestehend aus zwei Geltungsbereichen

werden von der Kosima Grundstücksentwicklungs GmbH übernommen und durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die fachliche Befähigung wurde mittels Referenzunterlagen geprüft. Die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit wurde nachgewiesen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für die in der Planbeilage (Anlage 1) abgegrenzten Geltungsbereiche N und S ist ein Bebauungsplan "Heinrich-Heine-Straße/ Dorfstraße" im Ortsteil Schönow der Stadt Bernau bei Berlin als B-Plan der Innenentwicklung nach Â§ 13 a im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Schönow: 276, 335, 556, 582, 604.

2. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen.

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

4. 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.

5. Der Beschluss ist ortsüblich, mit den Hinweisen auf das beschleunigte Verfahren, den Verzicht auf eine Umweltprüfung und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann, entsprechend Â§ 13 a (3) BauGB bekannt zu machen.

---

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

---

### **Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ortsbeirat Schönow	30.08.2011	8	0	0
Stadtentwicklungsausschuss	07.09.2011	6	0	0
5. Stadtverordnetenversammlung	15.09.2011	27	0	0



[v-7461.html](#)

[v-7461.html \(34,90 KB\)](#)