



# **Entscheidung über die Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf "Wohnbebauung Börnicker Chaussee" in Bernau bei Berlin (5-1023)**

Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **5-1023**  
**Version: 1**  
Eingereicht am: **11.07.2012**  
Typ: **Verwaltungsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**  
**Dateianlagen:**

 [Anlage 2 Planzeichnung und Begründung](#)  
[anlage\\_2\\_planzeichnung\\_und\\_begr\\_ndung\\_0.pdf \(8,01 MB\)](#)

 [Anlage 1 Abwägung](#)  
[anlage\\_1\\_abw\\_gung\\_0.pdf \(5,95 MB\)](#)

---

## **Inhalt und Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin fasste auf Antrag der City-Haus Baubetrieb Berlin-Brandenburg GmbH am 27. Mai 2004 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Börnicker Chaussee". Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß Â§2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin 6/2004 vom 27.06.2004.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und der dazugehörigen Erschließung zu schaffen sowie prägende Baumbestände zu sichern. Das unmittelbar an der Börnicker Chaussee befindliche unbebaute Plangebiet ist zwar von vorhandenen Wohngebäuden umgeben, stellt sich aber aufgrund seiner Größe als sogenannter Außenbereich (Â§ 35 BauGB) im Innenbereich dar. Um die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung zu erreichen, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wurde in der Folgezeit jedoch nicht zur Rechtskraft geführt. Inzwischen hat die Christburk Grundbesitz GmbH das Gelände erworben und strebt nunmehr den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat in ihrer Sitzung vom 23.06.2011 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Börnicker Chaussee" in einen Bebauungsplan "Wohnbebauung Börnicker Chaussee" umzuwidmen und den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Börnicker Chaussee" bestehend aus Plankarte, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, in der Fassung vom März 2011 als Plan der Innenentwicklung nach Â§ 13a BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 25.07.2011 bis 26.08.2011 nach Â§3 Abs. 2 BauGB öffentlich

über die Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf "Wohnbebauung Börnicker Chaussee" in Bernau

ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2011 im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin Nr. 9/2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. Â§4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2011 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Auf Grundlage der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach Â§ 3 Abs. 2 und Â§ 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Dabei handelte es sich um:

- die Verschiebung des öffentlichen Fußwegs zur Börnicker Chaussee an die Plangebietsgrenze,
- die Festsetzung des auch für die Erschließung der anliegenden 3 Grundstücke dienenden Fußweges zur Hagenstraße als verkehrsberuhigter Bereich,
- die Festsetzung eines Trafostandes und
- die Konkretisierung von Lärmschutzfestsetzungen.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß Â§ 4a Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2011 zur Stellungnahme zu den Änderungen i.d.F. vom September 2011 aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung von Bernau bei Berlin hat am 03.05.2012 weitere Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes i.d.F. März 2012 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit der Änderung des Entwurfs wurden folgende Ziele verfolgt:

- Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 4,70 m auf 6,50 m
- Reduzierung der Mindestdachneigung von 25 Grad auf 20 Grad.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 29.05.2012 bis 29.06.2012 nach Â§3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.2012 im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin Nr. 6/2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Änderungen nicht berührt werden, wurden nicht am geänderten Entwurf beteiligt.

Über alle vom Gesetz geregelten Beteiligungen wird in dieser Vorlage ausführlich berichtet. Die Stadtverordnetenversammlung hat nun die abschließende Abwägung durch den Satzungsbeschluss vorzunehmen. Die SVV entscheidet gemäß Â§ 1 Abs. 7 BauGB über alle im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eingestellten Belange. Gleichzeitig ist der Bebauungsplanentwurf "Wohnbebauung Börnicker Chaussee" gemäß Â§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 1
  
1. den Bebauungsplanentwurf "Wohnbebauung Börnicker Chaussee" der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung von Juli 2012, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2) und textlichen Festsetzungen gemäß Â§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
  
1. Die Begründung (Anlage 2) wird gebilligt.

---

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

---

### **Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Stadtentwicklungsausschuss	08.08.2012	8	0	0
5. Stadtverordnetenversammlung	16.08.2012	28	0	0