



Beschluss der Abstandsflächensatzung der Stadt Bernau bei Berlin (6-671)


Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **6-671**
Version: 1
Eingereicht am: **22.09.2016**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**

Dateianlagen:

 [Anlage 3 zur Vorlage Nr. 6-671 AbwÄ Ängung.docx](#)
[anlage_3_zur_vorlage_nr._6-671_abw_gung.docx.pdf \(82,67 KB\)](#)

 [Anlage 2 zur Vorlage Nr. 6-671 BegrÄ Ä¼ndung](#)
[anlage_2_zur_vorlage_nr._6-671_begr_ndung.pdf \(80,18 KB\)](#)

 [Anlage 1 zur Vorlage Nr. 6-671 AbstandsflÄ Ächensatzung](#)
[anlage_1_zur_vorlage_nr._6-671_abstandsfl_chensatzung.pdf \(2,99 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die 6. Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer 14. Sitzung am 09.07.2015 die Aufstellung einer Abstandsflächensatzung für den Bernauer Stadtkern beschlossen (Beschlussnummer 6-117/2015).

Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Bernauer Stadtzentrums sollen zur Bau- und Ortsbildgestaltung innerhalb des Bernauer Stadtkernes geringere als die nach Ä§ 6 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen (H) zu öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt werden, sofern Gründe des Brandschutzes, der Gewährleistung der Belichtung und Belüftung sowie sonstige Belange öffentlicher Ordnung und Sicherheit nicht entgegenstehen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass der historische Stadtgrundriss mit seiner straßenbegleitenden Bebauung erhalten wird und die Höhenentwicklung der Baukörper sowie die Baufluchten sich weiterhin an dem gewachsenen Bestand orientieren und nicht durch die einzuhaltenden Abstandsflächen nach bestehendem Recht eingeschränkt werden. Somit wird unter der städtebaulichen Zielsetzung einer besseren Nutzung der vorhandenen Bebauungspotentiale im Bernauer Stadtkern auch die notwendige Schließung noch bestehender Baulücken ermöglicht.

Um zu klären, welche Straßen innerhalb des in dem Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereiches Bestandteil der Abstandsflächensatzung werden und welche Tiefen der Abstandsflächen für diese Bereiche jeweils festgelegt werden, wurde die Ingenieurgesellschaft für Geoinformation und Vermessung mbH aus Potsdam mit einer vorbereitenden

6.5 Beschluss der Abstandsflächensatzung der Stadt Bernau bei Berlin (6-671)

Bestandsaufnahme beauftragt. In dieser Untersuchung wurden für ausgewählte Straßen innerhalb des Geltungsbereiches die Abstandsflächen ermittelt, um festzustellen, wo ein tatsächlicher Regelungsbedarf besteht. In der Bestandsanalyse wurde aufgezeigt, wo sich zum jetzigen Zeitpunkt Abstandsflächen überdecken oder durch eine potentielle Bebauung durch die Schließung von Baulücken bzw. durch Abriss und Neubau überdecken könnten.

Im Ergebnis der vorbereitenden Bestandsaufnahme wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Tiefe der Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen für die bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wie folgt festzulegen:

a) innerhalb des Verlaufs der historischen Stadtmauer entlang folgender Straßen und Wege:

- ◆ Am Henkerhaus,
- ◆ Stadtmauerweg,
- ◆ An der Stadtmauer auf der Teillänge zwischen dem östlichen Verlauf der Berliner Straße und der Klementstraße,
- ◆ Klementstraße auf der Teillänge zwischen der Straße An der Stadtmauer und dem westlichen Verlauf der Berliner Straße und
- ◆ An der Stadtmauer auf der Teillänge zwischen der Berliner Straße und dem westlichen Verlauf der Grünstraße

0,2 H, mindestens 1,5 m,

b) für alle übrigen Straßen und Wege im räumlichen Geltungsbereich der Satzung

0,3 H, mindestens 2,0 m.

Nach Â§ 6 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut gilt als oberer Abschluss der Wand. Das sich ergebende Maß ist H. Die Tiefe der vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Â§ 6 Abs. 5 beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Durch die Regelungen im Satzungsentwurf sollen vorhandene Bebauungspotentiale im Bernauer Stadtkern besser genutzt und Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich in ihrer Höhe an dem Bestand orientieren möchten, dies aber nach geltendem Recht nicht dürfen, da die bestehenden Gebäude bereits die zulässigen Tiefen der Abstandsflächen überschreiten.

Die Aufstellung der geplanten Abstandsflächensatzung beruht auf Â§ 87 Abs. 2 und Abs. 8 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), nach dem eine Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften andere als die nach Â§ 6 Abs. 5 vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen kann. Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.06.2016 beschlossen, den Entwurf der Abstandsflächensatzung öffentlich auszulegen und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.07.2016 bis zum 25.08.2016. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

6.5 Beschluss der Abstandsflächensatzung der Stadt Bernau bei Berlin (6-671)

Mit Schreiben vom 06.06.2016 wurden Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Abstandsflächensatzung eingeholt. Es gingen 10 Stellungnahmen ein.

An die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg wurde am 06.06.2016 die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gestellt. Mit Schreiben vom 01.07.2016 wurde durch die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg bestätigt, dass die Belange der Raumordnung durch die geplante Abstandsflächensatzung nicht berührt werden.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach Â§ 87 Abs. 8 BbgBO haben sich keine Änderungen der Festsetzungen ergeben.

Die Rechtsgrundlage für den Beschluss der Abstandsflächensatzung ist die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Sie wurde mit Gesetz vom 20. Mai 2016 novelliert (GVBl. I/16, [Nr. 14], S.1). Gemäß Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes ist die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung zum 01.07.2016 in Kraft getreten und die Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 2), außer Kraft getreten. Die Änderungen, die sich auf Grund der Neufassung ergeben haben, wurden in den Satzungsentwurf eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die Abstandsflächensatzung der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung vom Juni 2016
2. die Billigung der Begründung in der Fassung vom Juni 2016.
3. die Billigung der Abwägung im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Â§ 87 Abs. 8 BbgBO.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	16.11.2016	6	0	0
6. Stadtverordnetenversammlung	24.11.2016	29	3	1