

# Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Schönfelder Weg" (6-755)

Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **6-755**  
**Version: 2**  
Eingereicht am: **24.01.2017**  
Typ: **Verwaltungsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**

---

## **Inhalt und Begründung:**

Für die an der Börnicker Chaussee gelegene ca. 1,3 ha große Fläche liegt ein Antrag der CKV Vermögensverwaltung GmbH zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes vor (Anlage 1). Anlass ist der beabsichtigte Erwerb der Fläche durch die CKV Vermögensverwaltung GmbH, die auf der gewerblichen Brachfläche eine Wohnbauentwicklung anstrebt. Die Verfügungsberechtigung durch den derzeitigen Eigentümer wurde per Vollmacht nachgewiesen. Neben der Wohnnutzung soll zur Börnicker Straße / Schönfelder Weg ein Angebot an Handelsflächen zur Versorgung des neu entstehenden Wohngebietes und der im ehemaligen Heeresbekleidungsamt geplanten Wohnnutzungen geschaffen werden. Der Plan soll als Bebauungsplan im umfassenden Verfahren inklusive Durchführung einer Umweltprüfung nach Â§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach Â§ 3 Abs. 1 und der Behörden nach Â§ 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Die Planung entspricht den Zielen des Rahmenplans des Sanierungsgebietes "Panke-Park", der für den Teilbereich am südlichen Parkzugang / Schönfelder Weg eine Fortführung der Parkrandbebauung für Wohnen und Sonderwohnnutzungen vorsieht. Planungsrecht für das ehemalige Heeresbekleidungsamt als relevanter Teil der Parkrandbebauung wurde durch den rechtskräftigen B-Plan "Wohnen am Panke-Park" (Februar 2016) geschaffen. Damit ist das Plangebiet "Schönfelder Weg" Teil der Gesamtentwicklung für ein neues Wohnquartier um den zukünftigen Panke Park.

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Keintzel Architekten, Berlin, dient als Grundlage für das planungsrechtliche Verfahren. Es sind ca. 130 Wohneinheiten in 3 Wohngebäuden vorgesehen (Anlage 2).

Folgende Planungsziele sollen mit der Neuschaffung des Planungsrechts realisiert werden:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes,
- Sicherstellung der Erschließung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung) unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen im Zusammenhang mit den geplanten Straßenbaumaßnahmen im Umfeld und
- Berücksichtigung der Auflagen, die sich aus den Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung des Grundwasserschadens im Bereich des Heeresbekleidungsamtes ergeben

### 8.3 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Schönfelder Weg" (6-755)

- Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist in der Anlage dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bernau:

Flur 40: Flurstücke 82, 83, 117 und 172 (Anlage 3).

### 8.3 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Schönfelder Weg" (6-755)

Die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2017 durch den Umwelt- und Wirtschaftsausschuss und am 22.02.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr abgelehnt und daraufhin vor der SVV-Sitzung am 02.03.2017 zurückgezogen. Hinsichtlich der Planungsziele und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aufgrund einer Baulandausweisung gab es Bedenken. Zwischenzeitlich wurde die bereits im Januar 2017 fachbehördlich abgestimmte verkehrliche Ersteinschätzung des Büros Hoffmann Leichter, Berlin, weiter vertieft hinsichtlich der Ausgestaltung des Knotenpunktes Börnicker Chaussee/Schönfelder Weg und auch in den politischen Fraktionen durch den Vorhabenträger vorgestellt. Die Empfehlungen des Gutachters (Zusammenfassung s. Anlage 4), Optimierung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Schönfelder Weg/Börnicker Chaussee, sollen im weiteren Planverfahren geprüft und fachlichbehördlich bewertet werden.

Mit der Neuaufstellung ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2008 im Bereich des dargestellten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sporteinrichtungen erforderlich. Die Fläche sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Gemeinbedarfsfläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll gemäß Â§ 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine Umweltprüfung gemäß Â§ 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie ein Umweltbericht gemäß Â§ 2 a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erstellt. Der Umweltbericht wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Verfahren, wie z.B.

- Planungskosten für den Bebauungsplan, einschließlich Fachgutachten, Vervielfältigungskosten sowie Einstellungskosten in das Geoportal
- Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen
- Finanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

werden von der CKV Vermögensverwaltung GmbH übernommen. Im Laufe des Verfahrens ist frühzeitig ein städtebaulicher Vertrag gemäß Â§ 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bernau bei Berlin zur Regelung aller mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundenen Kosten abzuschließen.

Der Beschluss wird ortsüblich, mit dem Hinweis auf den Ort, an dem sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, entsprechend Â§ 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit in einer noch von der Verwaltung zu bestimmenden Frist zur Planung entsprechend äußern kann.

Die mit der Version 1 dieser Vorlage, zur Gremienkette der Sitzung der SVV am 02.03.2017, verteilten Anlagen 1-3 gelten weiterhin und werden nicht erneut verteilt. Das komplette Gutachten des Büros Hoffmann Leichter zur "Bewertung eines Kreisverkehrs" für den Knotenpunkt Börnicker Chaussee/Schönfelder Weg von März 2017 wird als Anlage zur Vorlage im Internet zur Verfügung gestellt oder ist im Stadtplanungsamt einsehbar.

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schönfelder Weg" in Bernau bei Berlin gemäß Â§ 2 Baugesetzbuch einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, für den im Lageplan (Anlage 3) dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

---

**Finanzielle Auswirkungen: Nein**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	22.02.2017	1	6	1
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	16.02.2017	2	3	2
6. Stadtverordnetenversammlung	01.01.1970			
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	04.05.2017	5	2	0
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	10.05.2017	4	2	2
6. Stadtverordnetenversammlung	18.05.2017	27	4	1