

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Ortskern Schönnow entlang der Dorfstraße" (6-487)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin


Vorlage Nr.: **6-487**
Version: 1


Eingereicht am: **11.01.2016**

Typ: **Verwaltungsvorlage**

Öffentlich: **Ja**

Dateianlagen:

 [Anlage 2 zur Vorlage Nr. 6-487 Geltungsbereich](#)
[anlage_2_zur_vorlage_nr._6-487_geltungsbereich.pdf \(1,13 MB\)](#)

 [Anlage 1 zur Vorlage Nr. 6-487 BegrÄ Ä¼ndung + Plandokument](#)
[anlage_1_zur_vorlage_nr._6-487_begr_Ä¼ndung_plandokument.pdf \(7,17 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die 6. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat in Ihrer 4. Sitzung am 05.09.2014 mit dem Beschluss Nr. 6-65/2014 festgelegt, den einfachen Bebauungsplan "Ortskern Schönnow entlang der Dorfstraße" im Ortsteil Schönnow von Bernau bei Berlin gemäß Ä§ 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach Ä§ 13 BauGB aufzustellen.

Mit dem einfachen Bebauungsplanentwurf werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Festsetzung einzelner örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen
- Schutz des historischen und städtebaulichen Erscheinungsbildes des Ortskernes
- Einfügen künftiger Vorhaben in die gegebenen baulichen Strukturen und Aufnahme prägender gestalterischer Merkmale der Umgebung
- Gemäß Ä§ 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach Ä§ 34 BauGB

Grundlage des Beschlusses bildete die Vorprüfung einer örtlichen Bauvorschrift, welche die W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH durchgeführt hat. Seit 20 Jahren versucht der Ortsteil Schönnow eine Gestaltungssatzung für den Ortskern aufzustellen, zuletzt wurde im Jahr 2011 ein entsprechender Antrag an die Stadtverwaltung gestellt. Daraufhin gab das Stadtplanungsamt die Vorprüfung in Auftrag um festzustellen, inwieweit in Anbetracht zwischenzeitlicher baulicher Änderungen überhaupt ein Regelungserfordernis besteht. Die Grundaussage des Gutachtens bestätigt ein schützenswertes städtebauliches

Erscheinungsbild, dessen Erhalt mit der Festsetzung einiger weniger Gestaltungsmerkmale in einem einfachen Bebauungsplan nach Â§ 30 Abs. 3 BauGB gesichert werden kann, der neben Festsetzungen nach Â§ 9 Abs. 1 BauGB auch einzelne örtliche Bauvorschriften nach Â§ 81 BbgBO zur Gestaltung baulicher Anlagen aufnimmt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes nimmt im Wesentlichen Festsetzungen auf zu:

- den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen und z.T. auch durch Baulinien die Anordnung der Haupt- und Nebenanlagen auf den Grundstücken bzw. deren Freihaltung von baulichen Anlagen regeln,
- der Stellung baulicher Anlagen (insbesondere der Firstrichtung),
- den Öffentlichen Grünflächen und Vorgartenzonen im Angerbereich sowie
- dem Mindest- und Höchstmaß der Geschossigkeit (Kreuzungsbereich Bernauer Allee).

Als örtliche Bauvorschriften sind Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. Teile davon in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden:

- die Dachform, das Material und die Farbe der Dacheindeckung,
- das Fassadenmaterial,
- die Art der Einfriedungen,
- die Gestaltung der Grünflächen sowie
- die Größe, Art und Anbringungsort von Werbeanlagen.

Dabei unterscheidet der Entwurf hinsichtlich des Regelungsumfanges der getroffenen Festsetzungen zwischen dem Angerbereich (Bereich 1) und der übrigen Dorfstraße (Bereich 2). Damit trifft der Plan eine eindeutige Aussage zu der Wichtung der schützenswerten städtebaulichen Belange im Plangebiet. Der Umfang der Festsetzungen wurde bewusst übersichtlich gehalten, um die betroffenen Eigentümer nicht über ein den Planungszielen dienendes Mindestmaß hinaus in ihren Belangen zu berühren.

Der Aufstellungsbeschluss hat nach seiner Veröffentlichung im Amtsblatt kontroverse Diskussionen im Ortsteil Schönow ausgelöst. Zahlreiche eingegangene Stellungnahmen und Briefe haben zu der Entscheidung geführt, vor der Öffentlichen Auslegung eine Bürgerversammlung in Schönow durchzuführen und dort den Vorentwurf des Bebauungsplanes vorzustellen.

Auf der Bürgerversammlung wurden die wesentlichen Ziele der Planung (Erhalt der Angerstruktur und einiger Gestaltungsmerkmale der Gebäude), die dafür notwendigen Maßnahmen (Erhalt von Gebäudekanten und Vorgärten, Gestaltung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen) und die erforderlichen Regelungsinhalte der Festsetzungen (z.B. Baugrenzen, Baulinien, Dachformen, Firstrichtungen, Materialien, Farben, Größen etc.) für jedermann verständlich erörtert.

Zusätzlich zu Â§ 3 Abs. 1 und Â§ 4 Abs. 1 BauGB wurde diese frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit durchgeführt, eine frühzeitige Beteiligung der berührten Fachbehörden des Landkreises Barnim ist im Rahmen der Grundlagenermittlung erfolgt.

Gemäß Â§ 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Entsprechend wird auch von der Angabe nach Â§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgrund der Stellungnahme des Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamtes des Landkreises Barnim geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches vorgenommen. So wurde im Gegensatz zu den Plangebietsgrenzen des Aufstellungsbeschlusses u.a. die Abgrenzung im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Hofanlage Dorfstraße 17 verkleinert. Die Änderungen sind im Lageplan mit Planstand April 2016 dargestellt (Anlage 2).

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt:

1. die Änderung des Geltungsbereiches gemäß der Darstellung im Lageplan (Stand April 2016),
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans "Ortskern Schönow entlang der Dorfstraße", bestehend aus dem Plandokument in der Fassung vom April 2016 mit der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung gemäß Â§ 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Â§ 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ortsbeirat Schönow	17.05.2016	8	1	0
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	25.05.2016	7	1	1
6. Stadtverordnetenversammlung	02.06.2016	0	3	3