

# **Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" (6-721)**

Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **6-721**  
**Version: 1**  
Eingereicht am: **30.11.2016**  
Typ: **Verwaltungsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**  
**Dateianlagen:**



[Aufhebungssatzung VEP Ruednitzer Chaussee Entwurf](#)  
[aufhebungssatzung\\_vep\\_ruednitzer\\_chaussee\\_entwurf.pdf \(1,71 MB\)](#)

---

## **Inhalt und Begründung:**

Der Aufstellungsbeschluss der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" inklusive dessen 1. Änderung wurde von der 6. SVV am 09.07.2015 mit der Beschlussnummer 6-116/2015 gefasst. Der Anlass zur Aufhebung begründet sich in dem Sachverhalt, dass der VEP nicht in der vertraglich vereinbarten Frist von maximal fünf Jahren umgesetzt wurde, sämtliche Flächen (auch die ungenutzten) vom damaligen Investor veräußert wurden und über 80 % der ursprünglich festgesetzten Bebauung errichtet ist.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Genehmigung am 28.06.1994 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" in Kraft getreten. Planungsziel war die Errichtung eines Gewerbeparkes durch die Firma "GIB Bernau GmbH Gewerbe- und Industriepark" mit Büros und Verkaufseinrichtungen (Bürohaus, Baustoffhandel mit Fliesenmarkt und handwerklichen Dienstleistungen, drei Autohäusern, Möbelhaus, Verbrauchermarkt und Gartencenter). Zum VEP wurde auch ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Durchführung der im VEP vorgesehenen Bebauung und der zugehörigen Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger regelte. Es wurden drei Bauabschnitte vereinbart, die innerhalb einer Frist von max. fünf Jahren nach Genehmigung des VEP's umzusetzen waren.

Im Jahr 1996 erfolgte die 1. Änderung des VEP's durch Beschluss der SVV vom 26.09.1996. Gegenstand war eine Nutzungsänderung, durch die u.a. ein Mc Donald's Drive-in sowie ein Wasch- und Tankcenter zulässig wurden.

Wird ein VEP nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde ihn gemäß Â§ 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) aufheben. Aus der Aufhebung gemäß Â§ 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Gem. Â§ 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB's auch

für die Aufhebung eines Bauleitplans. Für die Aufhebung eines VEP's kann nach Â§ 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach Â§ 13 BauGB angewendet werden. So wird bei der Aufhebung des VEP's "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" gem. Â§ 13 Abs 2 BauGB von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen. Gem. Â§ 13 Abs. 3 BauGB wird auch von einer Umweltprüfung, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich nach der Aufhebung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nach Â§ 34 BauGB, dem sog. unbeplanten Innenbereich, bemessen. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (Â§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Erschließung ist hierbei über die tangierende Rüdritzer Chaussee und Pankstraße sowie die innerhalb des Plangebietes errichtete Straße Am Pankeborn gegeben. Somit ist für die Eigentümer der noch ungenutzten Grundstücke keine Verschlechterung gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten.

Im November 2016 hat eine erste Beteiligung ausgewählter betroffener Behörden stattgefunden. Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die einer Aufhebung entgegenstehen. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde angeregt, beim nächsten FNP-Änderungsverfahren, den Oberlauf der Panke statt als "Fläche für die Landwirtschaft" als "Grünfläche" oder "Fläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen" auszuweisen. Dies wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Auswirkungen auf das Aufhebungsverfahren bestehen hierdurch nicht.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt:

1. die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" inklusive dessen 1. Änderung, bestehend aus der Satzung und der dazugehörigen Begründung in der Fassung Dezember 2016 gemäß Â§ 3 Abs. 2 BauGB
2. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß Â§ 4 Abs. 2 BauGB.

---

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

---

### **Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	12.01.2017	9	0	0
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	18.01.2017	8	0	0
6. Stadtverordnetenversammlung	26.01.2017	31	0	0