



Entscheidung über die Abwägung und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fritz-Reuter-Straße", Ortsteil Schönow (6-67)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **6-67**
Version: 1
Eingereicht am: **23.07.2014**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**
Dateianlagen:

 [Anl2 6-67 Entwurf zur Satzung VBB F-R-Str Juli14](#)
[anl2_6-67_entwurf_zur_satzung_vbb_f-r-str_juli14.pdf \(3,77 MB\)](#)

 [Anl1 6-67 Abwägungsmaterial VBB F-R-Str Juli14](#)
[anl1_6-67_abwaegungsmaterial_vbb_f-r-str_juli14.pdf \(122,86 KB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat am 27.10.2005 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fritz-Reuter-Straße" östlich des Dorfkerns Schönow aufzustellen (Beschluss-Nr. 4-483/2005). Anlass war die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Nahversorgungsfunktion (REWE). Vorhabenträger war die EC Fonds 3 Beteiligungs GmbH, Nuthetal.

Das Verfahren wurde inklusive Umweltprüfung bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 28.09.2006 (Nr. 4-634/2006) durchgeführt. Kurz darauf wurde die Baugenehmigung nach Â§ 33 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im November 2006 (inklusive zwei Nachträgen bis April 2007) durch das Bauordnungsamt Eberswalde erteilt. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplans und somit die Herstellung der Rechtskraft ist danach nicht mehr erfolgt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen, der insbesondere die kostenlose Übergabe der Planung an die Stadt, die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße gemäß einer von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung, die kosten- und lastenfreie Übergabe der Verkehrsfläche an die Stadt sofern sie für eine weiterführende öffentliche Erschließung genutzt werden soll und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen regelt. Bis dato wurde der Vertrag allein in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen erfüllt.

Mit Schreiben vom 19.12.2013 hat die Schönow Investment GmbH (vormals unter dem Namen EC Fonds 3 Beteiligungs GmbH tätig), vertreten durch Kelly O'Callaghan Ltd., den Antrag auf Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes (REWE) verbunden mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Zur Prüfung der Verträglichkeit einer

Verkaufsflächenerhöhung in Schönow wurde von der Stadtverwaltung zunächst ein Gutachten gefordert und durch die BBE Handelsberatung erstellt. Im Ergebnis sieht das Einzelhandelsgutachten übereinstimmend mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernau bei Berlin die Erweiterung als positiv für den Ortsteil Schönow an. Es wurde ebenfalls ein Nachweis über die verkehrliche Abwicklung gefordert und vorgelegt.

Da der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fritz-Reuter-Straße" noch keine Rechtskraft besitzt, der Verbrauchermarkt aber dennoch nach dessen Festsetzungen errichtet wurde, soll jetzt die als Satzung beschlossene Planfassung geändert und das Verfahren nach Â§ 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu Ende geführt werden. Die Voraussetzungen nach Â§ 13a Abs. 1 BauGB sind hierfür gegeben: die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche sind erfüllt, für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Ziel der Planung ist es:

- im Sondergebiet "Einzelhandel" die Verkaufsfläche von 1.450 m² auf 1.900 m² zu erhöhen und
- das überwiegende Einzelhandelsangebot im Discountbereich zu ergänzen.

Der Bebauungsplan ist gemäß Â§ 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin aus dem Jahr 2008 entwickelt. Dieser stellt die Fläche als Sondergebiet "Handel" dar.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Satzungsbeschluss aus dem Jahr 2006 betreffen:

- Änderung des Geltungsbereiches durch die Herausnahme des Flurstücks 624 da dieses bereits als Parkplatz des benachbarten Dicounters ausgebaut ist,
- Erhöhung der Verkaufsflächen verbunden mit der Vergrößerung des Baufeldes für den Verbrauchermarkt durch Verschiebung der Baugrenze,
- Verkleinerung der Fläche für Stellplätze.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des Â§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Â§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Â§ 3 Abs. 1 und Â§ 4

Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.04.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Februar 2014 öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung durchzuführen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.05.2014 bis zum 20.06.2014. Es gingen drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Mit Schreiben vom 22.04.2014 wurden Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplanung und der Begründung eingeholt. Gleichzeitig wurde an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gestellt. Mit Schreiben vom 03.06.2014 hat diese bestätigt, dass die dargelegte Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt wurden. Insgesamt gingen 19 Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Stadtwerke Bernau GmbH mitgeteilt, dass im Plangebiet eine Gas-Mitteldruckleitung verläuft, an der sich auch der Hausanschluss des REWE-Marktes befindet. Die Leitung, die nahezu vollständig in der entlang der Bernauer Allee festgesetzten Ausgleichsfläche liegt, ist inklusive Ihres Schutzstreifens von Bebauung freizuhalten und nicht mit Bäumen zu bepflanzen. Da die Gasleitung bereits im Bestand vorhanden ist, wird sie redaktionell in die Plangrundlage aufgenommen. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 bestimmt das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Sie ist um die Formulierung "Abweichend davon ist im Schutzstreifen der Gasmitteldruckleitung die Anpflanzung von Bäumen unzulässig."

Inhalt und Begründung:

ergänzt.

Die Prüfung des Leitungsverlaufes hat ergeben, dass vier bereits gepflanzte Bäume innerhalb des Schutzstreifens zur Gasleitung stehen. Der Vorhabenträger wurde hiervon in Kenntnis gesetzt und hat schriftlich zugesichert, die Bäume auf seine Kosten im Plangebiet umzupflanzen bzw. zu ersetzen. Auch die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt und hat dem Vorgehen ebenfalls zugestimmt.

Die Veränderungen zum Entwurf Februar 2014 sind im Plandokument blau markiert.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf "Fritz-Reuter-Straße", Ortsteil Schönnow gemäß Anlage 1,
 2. den Bebauungsplan "Fritz-Reuter-Straße", Ortsteil Schönnow der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung von Juli 2014, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemäß Â§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung,
 3. die Billigung der Begründung.
-

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ortsbeirat Schönnow	19.08.2014	5	0	0
Wirtschaftsausschuss	21.08.2014	8	0	1
Stadtentwicklungsausschuss	27.08.2014	7	1	0
6. Stadtverordnetenversammlung	04.09.2014	32	1	0