

Aufstellungsbeschluss der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" (6-327)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **6-327**
Version: 1
Eingereicht am: **29.05.2015**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**
Dateianlagen:



[Lageplan Aufhebung VEP Rüdritzer Chaussee](#)
[lageplan_aufhebung_vep_ruedritzer_chaussee.pdf \(0,60 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" ist mit öffentlicher Bekanntmachung seiner Genehmigung am 28.06.1994 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. vier 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.

Die Erschließung des Gewerbeparkes (Straße Am Pankeborn) ist hergestellt. Die festgesetzte Bebauung ist zu über 80 % errichtet. Sämtliche Flächen, auch die noch ungenutzten, wurden vom vormaligen Investor mittlerweile weiter veräußert.

Wird ein VEP nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde ihn gemäß Â§ 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) aufheben. Dies trifft für die Umsetzung des VEP's "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" zu, da die Baumaßnahmen nicht nach fünf Jahren nach Erteilung der ersten Baugenehmigung umgesetzt wurden. Aus der Aufhebung gemäß Â§ 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Zudem ist in diesem Fall der ursprüngliche Vorhabenträger nicht mehr Eigentümer der noch ungenutzten Flächen und auch nicht Verfügungsberechtigt.

Aufstellungsbeschluss der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Gewerbe- und Sonderge

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich 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).

Somit ist für die Eigentümer der noch ungenutzten Grundstücke keine Verschlechterung gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten.

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 von einer Umweltprüfung, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Rüdritzer Chaussee" inklusive dessen 1. Änderung gem. Â§ 6 des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach Â§ 13 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: Ja

im Verwaltungshaushalt: Ja
im Vermögenshaushalt: Nein

	Einnahmen	Ausgaben
geplant:	â ¬	5.000 EUR â ¬
Haushaltsstelle:		5211002
jährliche Folgen:	â ¬	â ¬

	Deckung
planmäßig:	Ja
überplanmäßig:	Nein â ¬
außerplanmäßig:	Nein â ¬
Mehreinnahmen:	Nein Haushaltsstelle:
Minderausgaben:	Nein Haushaltsstelle:

Bemerkung:

Aufwendung = geschätzte Verfahrenskosten

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	25.06.2015	8	0	0
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.07.2015	8	0	0
6. Stadtverordnetenversammlung	09.07.2015	34	0	0