

# **Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „An den Schäferpfühlen“, Ortsteil Ladeburg der Stadt Bernau bei Berlin gemäß Â§ 3 (2) BauGB (5-290)**

Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **5-290**  
**Version: 2**  
Eingereicht am: **27.08.2009**  
Typ: **Verwaltungsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**

---

## **Inhalt und Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat in ihrer 5. Sitzung am 26.02.2009 mit Beschluss-Nr. 5-55/2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Schäferpfühlen“ im Ortsteil Ladeburg gemäß Â§ 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren wurde gemäß Â§ 13 (2) Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Der Ortsteil Ladeburg gehört seit dem Jahr 2001 zur Stadt Bernau. Der Ortsteil hat seit 1990 eine erhebliche Erweiterung von Bauflächen (insbesondere für den Wohnungsbau) und damit verbunden ein überdurchschnittliches Anwachsen der Bevölkerungszahl erfahren.

Für den Standort An den Schäferpfühlen existiert seit 1993 ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Schäferpfuhl Süd“, dessen nördliche Teilfläche, als erster Bauabschnitt, in den 1990er Jahren bebaut wurde. Nach Insolvenz des Bauträgers ruhte die Bautätigkeit auf der südlichen Teilfläche, dem zweiten Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 2,5 ha, mehrere Jahre lang.

Seit dem Jahr 2008 bemüht sich der neue Grundstückseigentümer dieser Teilfläche um eine Reaktivierung des zweiten Bauabschnittes. Da im Ortsteil Ladeburg fast keine Nachfrage nach Grundstücken für den Reihenhausbau oder Mietwohnungsbau besteht, soll abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schäferpfuhl Süd“, auf Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen weitgehend verzichtet werden.

Zur Reaktivierung der Bauflächen und zur planungsrechtlichen Sicherung der geänderten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung für das wie vor bezeichnete Plangebiet erforderlich.

Ziele der Planung

8. Sicherung der Reaktivierung der bisher unbebauten Flächen der Siedlung An den Schäferpfühlen für den vorrangigen Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Zweck der Wohnnutzung;
9. Optimierung und Herstellung der Verkehrserschließung und der technischen Infrastruktur.
10. Anlage eines Spielplatzes

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ führte zur Erweiterung der nördlichen Plangebietsgrenze um das Flurstück Nr. 1398. Diese Fläche ergänzt funktional die bereits bestehende angrenzende Festsetzung des Spielplatzes im 1. Bauabschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Schäferpfuhl Süd“.

Aufgrund der Festsetzung von vorrangig Einzel- und Doppelhäusern sowie der entsprechenden Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wird im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die Baudichte und mögliche Baumasse im überplanten Bereich reduziert. Aufgrund der Optimierung der Verkehrserschließung wird die Versiegelung der Fläche auf das gemäß Straßenausbaukonzept der Stadt Bernau bei Berlin notwendige Maß ebenfalls reduziert.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Erschließung ist in Bearbeitung.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „An den Schäferpfühlen“, bestehend aus Plankarte, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom März 2010 gemäß Â§ 3 (2) BauGB
2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß Â§ 4 (2) i. V. m. Â§ 2 (2) BauGB
3. die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß Â§ 3 (2) BauGB.

---

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

---

### **Beratungsfolge:**

| Ausschuss/Gremium              | Termin     | J  | N | E |
|--------------------------------|------------|----|---|---|
| Ortsbeirat Ladeburg            | 18.11.2009 | 3  | 0 | 1 |
| Stadtentwicklungsausschuss     | 25.11.2009 | 7  | 0 | 0 |
| 5. Stadtverordnetenversammlung | 03.12.2009 | 13 | 5 | 8 |
| Stadtentwicklungsausschuss     | 17.03.2010 | 8  | 0 | 0 |
| 5. Stadtverordnetenversammlung | 25.03.2010 | 31 | 0 | 2 |
| Stadtentwicklungsausschuss     | 17.02.2010 | 5  | 0 | 1 |
| 5. Stadtverordnetenversammlung | 25.02.2010 | 18 | 9 | 5 |



[v-6938.html](#)

[v-6938.html \(37,60 KB\)](#)