

Information zum Verfahrensstand des Bebauungsplanes "Konrad-Zuse-Straße / Schönower Chaussee" (5-1324)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **5-1324**
Version: 1

Eingereicht am: **11.11.2013**

Typ: **Informationsvorlage**

Öffentlich: **Ja**

Inhalt und Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat am 31.01.2013 den Aufstellungsbeschluss (Nr. 5-771/2013) für den Bebauungsplan "Konrad-Zuse-Straße / Schönower Chaussee" gefasst.

Vorangegangen war der Antrag der STAB zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die ca. 5 ha große Fläche östlich der Konrad-Zuse-Straße. Anlass war der Erwerb durch die städtischen Gesellschaften STAB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und GeWoBau. Zwar besteht für den überwiegenden Teil der Fläche ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2006, das darin festgesetzte Erschließungsnetz mit den entsprechenden Grundstückszuschnitten entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Konrad-Zuse-Straße / Schönower Chaussee" werden die alten Festsetzungen ersetzt.

Der Bebauungsplan wird gem. Â§ 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird u.a. auf die Umweltprüfung nach Â§ 2 Abs. 4 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Â§ 3 Abs. 1 und Â§ 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Artenschutzrechtliche Betrachtungen und Altlastenuntersuchungen sind allerdings auch im beschleunigten Verfahren und in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landkreises Barnim durchzuführen.

Im Frühjahr 2013 wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan durch das beauftragte Planungsbüro erarbeitet. Dieser wurde als Grundlage für eine erste Abstimmung unter Federführung des Stadtplanungsamtes zur Prüfung einer gemeinsamen Erschließung des Blockinnenbereiches mit der Wohnungsgenossenschaft "Einheit" eG genutzt, die in absehbarer Zeit ebenfalls ihre Flächen im Blockinnenbereich entwickeln möchte. Im Ergebnis der im August 2013 erfolgten Abstimmung waren alle beteiligten Parteien für eine gemeinsame Erschließung offen.

Im Frühjahr und Sommer fanden artenschutzrechtliche Untersuchungen statt. Die Untersuchung gebäudebrütender Vogelarten sowie sonstiger Brutvögel und Reptilien ist mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass nach Â§ 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten beeinträchtigt werden. Entsprechend werden CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) durchgeführt werden müssen, die mit

8.1 Information zum Verfahrensstand des Bebauungsplanes "Konrad-Zuse-Straße / Schönower Chaussee" (5-1324)

dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern sind. Die Winteruntersuchung der gebäudebrütenden Fledermäuse steht naturgemäß noch aus. Ggf. resultierende Maßnahmen werden von der Unteren Naturschutzbehörde beim Abriss auferlegt. Sie haben keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass Verunreinigungen tlw. vorliegen. Aufgrunddessen hat am 15.10.13 ein Termin mit dem beauftragten Planungsbüro und der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim statt gefunden. Im Ergebnis ist für das gesamte Plangebiet eine orientieren Untersuchung auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) durchzuführen. Diese wird von der STAB beauftragt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf des B-Planes einzuarbeiten, dabei sind Aussagen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser zu treffen. Auf dem Termin mit der UBB wurde besprochen und protokollarisch festgehalten, dass die UBB im Rahmen der Behördenbeteiligung zum B-Planentwurf nach Â§ 4 Abs. 2 BauGB über die Ergebnisse informiert wird und im Rahmen ihrer Stellungnahme ggf. notwendige Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten auflegen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt dem Stadtplanungsamt seit dem 07.11.2013 vor. Mit diesem erfolgt am 20.11.2013 eine Beteiligung der Fachämter der Stadt und des Landkreises. Auch die WG "Einheit" und die GeWoBau sind zur Fortsetzung der Abstimmung über die Erschließung geladen. Anregungen aus diesem Termin sind in die Entwurfsunterlagen für den Offenlagebeschluss einzuarbeiten.

Derzeit ist geplant, die Entwurfsunterlagen den Stadtverordneten zur Fassung des Offenlagebeschlusses im Januar 2014 vorzulegen. Im Anschluss sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Â§ 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Nach Erfassung und Vorbereitung der Abwägung ihrer Stellungnahmen ist mit der STAB ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Danach folgt der Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch die SVV.

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	20.11.2013
5. Stadtverordnetenversammlung	28.11.2013