



Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – im Plangebiet des Bebauungsplanes "Zepernicker Chaussee / S-Bahn-Haltepunkt Friedenstal" (5-1446)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **5-1446**
Version: 1
Eingereicht am: **13.05.2014**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**
Dateianlagen:

 [Anlage 2_Abgrenzung des Änderungsbereiches](#)
[anlage_2_abgrenzung_des_nderungsbereiches.pdf \(483,37 KB\)](#)

 [Anlage 1_Lage des Änderungsbereiches Zepernicker Chaussee_S-Friedenstal](#)
[anlage_1_lage_des_nderungsbereiches_zepernicker_chaussee_s-friedenstal.pdf \(0,64 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die seit dem Abzug der GUS-Streitkräfte weitgehend brachliegende Liegenschaft des ehemaligen Kasinogeländes wurde durch einen Vorhabenträger erworben. Dieser beabsichtigt, hier ein Wohngebiet zu entwickeln, das an seinen Rändern durch einzelne gewerbliche Nutzungen ergänzt wird und hat dazu die Änderung der Planungsziele sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Zepernicker Chaussee / S-Bahn-Haltepunkt Friedenstal" beantragt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bernau bei Berlin stellt die Flächen als Mischgebiet und Flächen für Wald dar. Die nunmehr vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes bedarf der Änderung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß Â§ 8 Abs. 3 (Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden soll. Da auf der ehemaligen Konversionsfläche bzw. Waldfläche ein Wohngebiet mit ergänzenden Gewerbeeinrichtungen entstehen soll, ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohngebiet WA2 (Mehrfamilienhausgebiet) darzustellen.

Die Nachbarschaft zu Verkehrstrassen (Bahnstrecke Gesundbrunnen-Angermünde-Stralsund, Autobahn A 11, Zepernicker Chaussee) hat die Notwendigkeit zur Folge, im Rahmen des Änderungsverfahrens etwaige Immissionskonflikte sowie deren Bewältigung zu untersuchen. Unter Umständen ist im nördlichen Teil des Plangebietes eine Wohnnutzung auszuschließen und stattdessen eine Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet in Betracht zu ziehen. Zudem werden die im südlichsten Bereich bestehenden Waldflächen als Puffer zur Bahntrasse zu erhalten und ggf. zu ergänzen sein.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes – im Plangebiet des Bebauungsplanes "Zepernicker Chaussee / Am S-Bahnhaltepunkt Friedenstal"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes "Zepernicker Chaussee / S-Bahn-Haltepunkt Friedenstal" der Stadt Bernau bei Berlin gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Übersichtsbereich dargestellten Änderungsbereich inklusive der Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Stadtentwicklungsausschuss	25.06.2014	8	0	1
6. Stadtverordnetenversammlung	03.07.2014	0	2	0