



Entscheidung über die Abwägung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes "Schönower Chaussee / Im Blumenhag" (6-488)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **6-488**
Version: 1
Eingereicht am: **11.01.2016**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**
Dateianlagen:

 [Anlage 2 zur Vorlage Nr. 6-488 Planzeichnung und Begründung](#)
[anlage_2_zur_vorlage_nr._6-488_planzeichnung_und_begrue_ndung_1.pdf \(4,80 MB\)](#)

 [Anlage 1 zur Vorlage Nr. 6-488 Abwägungsmaterial](#)
[anlage_1_zur_vorlage_nr._6-488_abwaegungsmaterial_0.pdf \(2,99 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die 6. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat in Ihrer 8. Sitzung am 27.11.2014 mit dem Beschluss Nr. 6-129/2014 festgelegt, den Bebauungsplan "Schönower Chaussee/ Im Blumenhag" in Bernau bei Berlin gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau (WOBAU) vom 24.06.2014, auf dem ehemaligen Gelände der Metallgenossenschaft an der Ecke Schönower Chaussee/ Im Blumenhag eine Wohnbebauung zu errichten.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Planungsziele verfolgt:

- geordnete städtebauliche Entwicklung und Aufwertung einer überkommenen Gewerbeliegenschaft
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mehrgeschossigen Mietwohngebäuden
- nachfrageorientierte Weiterentwicklung innerstädtischer Wohnstrukturen

Das mit der Hochbauplanung beauftragte Architekturbüro Döllinger Architekten hat im Vorfeld mehrere städtebauliche Varianten entwickelt, die sich insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Baukörper sowie der Lage der Stellplätze und ihrer Zufahrten unterschieden. Drei dieser Varianten wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung den berührten Behörden und

Fachämtern zur Abstimmung vorgelegt. Im Ergebnis konnte ein einstimmiges Votum für eine Variante eingeholt werden, die der weiteren Planung zu Grunde gelegt wurde.

Der vorliegende Entwurf sieht eine viergeschossige Bebauung mit insgesamt 65 bis 70 Wohneinheiten vor, die Gebäude an der Schönower Chaussee sind leicht zurückgesetzt und entlang der Straße Im Blumenhag ist eine Randbebauung vorgesehen. An der Schönower Chaussee ist eine Stellplatzanlage geplant, deren Erschließung über die Straße Im Blumenhag erfolgen soll. Bei der vorgeschlagenen Bebauung handelt es sich um eine vom Vorhabenträger entwickelte Modulbauweise, deren gestalterische Ausbildung durch rhythmisierte Fassaden und eingeschobene Treppenhäuser gekennzeichnet ist.

In der weiteren Bearbeitung wurden darüber hinaus einzelne Stellungnahmen von Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt. Auf Grund mehrerer Hinweise, den Bedarf an öffentlichen Besucherstellplätzen zu berücksichtigen und diesen in die notwendige Neugestaltung der Westseite der Straße "Im Blumenhag" mit einzubeziehen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes um den angrenzenden Straßenabschnitt erweitert. Im Rahmen der Neugestaltung werden westlich der Fahrbahn Stellplätze in Queraufstellung sowie ein Fußweg vorgesehen.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß Â§ 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bernau bei Berlin aus dem Jahr 2008 entwickelt ist. Die Wohnbaufläche ist hier als Einfamilienhausgebiet ausgewiesen, jedoch schließen sich östlich entlang der Schönower Chaussee in Richtung Innenstadt eine denkmalgeschützte dreigeschossige Wohnanlage und ein fünfgeschossiger Plattenbau an. Im gegenüberliegenden Bebauungsplangebiet "Konrad-Zuse-Straße/ Schönower Chaussee" ist straßenbegleitend eine dreigeschossige Wohnbebauung festgesetzt. In diesem städtebaulichen Kontext soll auch im Geltungsbereich eine mehrgeschossige Bebauung entwickelt werden, um der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in Bernau Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach Â§ 3 Abs. 1 und Â§ 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, eine frühzeitige Beteiligung berührter Fachbehörden ist im Rahmen der Grundlagenermittlung erfolgt. Gemäß Â§ 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Entsprechend wird auch von der Angabe nach Â§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.10.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2015 öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung durchzuführen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 03.11.2015 bis zum 03.12.2015. Es gingen 4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ging nach Fristablauf ein.

Mit Schreiben vom 05.11.2015 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 27.11.2015 hat diese bestätigt, dass die dargelegte Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt

heidung über die Abwägung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes "Schönower Chaussee / Im Blumenha

wurden. Insgesamt gingen 27 Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach Â§ 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach Â§ 3 Abs. 2 haben sich aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Barnim (Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt), der Stellungnahme des Vorhabenträgers (Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau) und der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) Änderungen der Festsetzungen ergeben.

Die Einwendungen sowie die weiteren für die Planung relevanten Hinweise wurden wie folgt in den Bebauungsplanentwurf zum Satzungsbeschluss eingearbeitet:

1. Es erfolgte eine Reduzierung der Fläche für Stellplätze an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Damit wurde der Anregung des Landkreises Barnim, Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt, gefolgt.
2. Der Vorhabenträger (Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau) möchte auch 4-Raum-Wohnungen für Familien anbieten. Um dies zu realisieren, wurde das Baufeld 2 für eine geplante, nach Norden spitz zulaufende Gebäudeecke erweitert.
3. Für das Baufeld 1 wurde ein Hinweis zur Grundrissgestaltung in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen. Damit wurde der Hinweis des LUGV berücksichtigt, mit der Gliederung der Räume Beeinträchtigungen durch die Verkehrslärmemissionen der Schönower Chaussee zu mindern.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung bzw. Ergänzung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und den Vorhabenträger beschränkt. Mit Schreiben vom 07.03.2016 wurden der Landkreis Barnim und das LUGV als berührte Behörden sowie der Vorhabenträger (WOBAU) gemäß Â§ 4 Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf vom März 2016 aufgefordert. Dazu gingen 3 Stellungnahmen ein, in denen der Änderung zugestimmt bzw. keine Hinweise oder Einwendungen vorgetragen wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Mai 2016 dahingehend geändert, dass die Begrünung von Flachdächern und die Herstellung der Stellplätze auf dem Grundstück in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt wurden. Damit wird neben ökologischen und bautechnischen Vorteilen auch der Empfehlung des Entwässerungskonzeptes gefolgt, durch bauliche Maßnahmen die Abflussmenge des auf den Dachflächen und Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers zu verringern. Zudem wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die Substratzusammensetzung und Saatgutmischung zur Dachbegrünung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Mit Schreiben vom 01.06.2016 wurden gemäß Â§ 4a Abs. 3 BauGB Wobau mbH Bernau als Grundstückseigentümer sowie berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf vom Mai 2016 aufgefordert. Dazu gingen 4 Stellungnahmen ein, in denen der Änderung zugestimmt bzw. keine neuen Anregungen oder Einwendungen vorgetragen wurden.

Nach Prüfung und Abwägung gemäß Â§ 1 Abs. 7 BauGB ergaben sich keine weiteren planändernden Sachverhalte.

Eine Rechtsgrundlage für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes ist die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Sie wurde mit Gesetz vom 20. Mai 2016 novelliert (GVBl. I/16, [Nr. 14], S.1). Gemäß Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes tritt die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung zum 01.07.2016 in Kraft und die Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 2), außer Kraft.

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 "Schönower Chaussee/ Im Blumenhag", Stand 15.06.2016, gemäß Anlage 1,
 2. den Bebauungsplan "Schönower Chaussee/ Im Blumenhag" der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung vom Juni 2016, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemäß Â§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung,
 3. die Billigung der Begründung in der Fassung vom Juni 2016.
-

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.07.2016	7	0	1
6. Stadtverordnetenversammlung	14.07.2016	20	2	7