

Vorentwurf

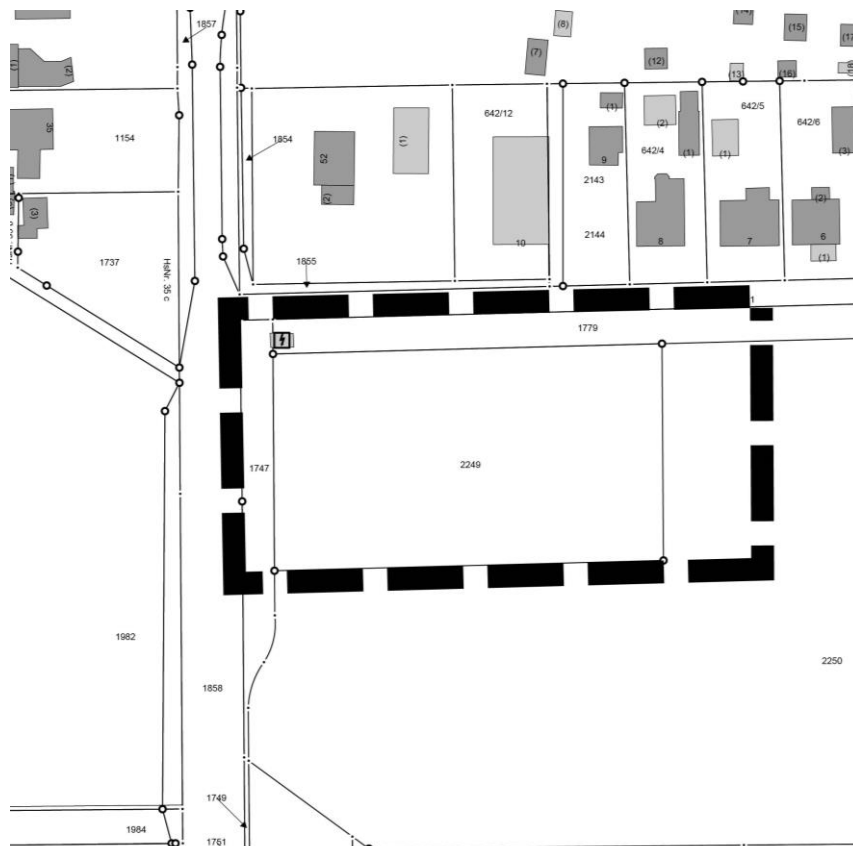


Abbildung 1: Änderungsbereich „Feuerwache Ladeburg“

Ansprechpartner und Gutachter

Stadt Bernau

Stadtverwaltung Bernau
Stadtplanungsamt
Herr Filter
Frau Hoberitz

Bürgermeisterstraße 25
16321 Bernau bei Berlin
stadtplanung@bernau-bei-berlin.de

Planer

insar PartG
Gesellschaft für Stadtplanung, Archi-
tektur und Regionalberatung
Felix Knopf
Christoph Wessling

Jablonskistraße 12
10405 Berlin
Tel. 030 / 694 017 44
mail@insar.de

und

UWEG Ingenieure & Analytik GmbH
Ingenieurbüro Umwelt und chemi-
sches Laboratorium
Dr. Falko Hornschuch

Coppistraße 10
16227 Eberswalde
Tel. 03334 / 4295-27
service@uweg-online.de

Inhalt

1.	Einleitung.....	4
1.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderung	4
1.2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	4
1.3.	Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung.....	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Regional- und naturräumliche Einordnung	5
2.2.	Natur, Landschaft und Umwelt	5
2.3.	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation.....	6
3.1.	Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.2.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.3.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	7
3.4.	Konzepte der Stadt Bernau	8
4.	Planungskonzept	8
4.1.	Übergeordnete Entwicklungskonzeption und Einbindung in den Landschaftsraum	9
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung der Festsetzungen)	9
6.	Auswirkungen der Planung	9
7.	Verfahren.....	9
Anhang.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.	

1. Einleitung

Mit dem Einleitungsbeschluss der 7. Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2023 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes einer Feuerwache im Ortsteil Ladeburg mit gesicherter Erschließung und Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Umweltschutzgüter geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderung

Ladeburg ist ein wachsender Ortsteil im Norden der Stadt Bernau bei Berlin. Mit wachsender Bevölkerungszahl wächst auch die Nachfrage nach Einrichtungen der Daseinsvorsorge, darunter auch des Feuerwehrwesens. Ladeburg verfügt über eine Feuerwache in der Ott-Schmidt-Straße aus dem Jahr 1995, die aufgrund der limitierten Größe an ihre Kapazitätsgrenze für den Löschzug Ladeburg stößt. Eine Erweiterung auf dem derzeitigen Standort ist nach eingängiger Prüfung nicht möglich, da potenzielle Erweiterungsflächen mit naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen belegt und planungsrechtlich gesichert sind.

Für die Fläche an der Kreuzung Bernauer Straße/ An der Plantage im Ortsteil Ladeburg bestehen bereits seit der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 Überlegungen für eine öffentliche Nutzung. Während das Vorhaben eines Marktplatzes nicht realisiert werden konnte, bietet die Nutzung durch die Feuerwache eine machbare und bedarfsgerecht Nutzung für die Versorgung des Ortsteils Ladeburg. Anfang 2024 wurde die Fläche von der Stadt Bernau erworben. Die neue Grundstücksaufteilung erfolgte ebenfalls in 2024.

Mit der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan soll die Sicherung des Standortes planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich gehört zur Gemarkung Ladeburg, Flur 004. Der Änderungsbereich umfasst neben dem Flurstück 2249 Teile der Flurstücke 1779, 1747 und 2250.

Im Norden wird der Änderungsbereich von der Straße An der Plantage, Flurstück 641 begrenzt. Im Osten und Süden wird der Änderungsbereich vom Flurstück 2250 begrenzt. Im Westen wird der Änderungsbereich von der Landesstraße Bernauer Straße, Flurstück 1858, begrenzt.

Zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses war das Flurstück 1778 noch nicht geteilt. Zudem sind im Einleitungsbeschluss noch nicht die Teile der Flurstücke 1779 und 1747 genannt.

Die Teilung des Flurstücks 1778 in die Teile 2249 und 2250 erfolgte leicht abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Daher umfasst der Änderungsbereich neben dem Flurstück 2249 auch teilweise das Flurstück 2250. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich einen geringfügigen Anteil des derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs.

1.3. Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung

Für die Planung der neuen Feuerwache für den Stadtteil Ladeburg kamen verschiedene Standorte in Betracht. Die Anzahl der untersuchten Standorte reduzierten sich aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße für die Feuerwache auf zwei Standorte.

Standort 1: Alte Lanker Straße

Standort 1 ist ein Grundstück mit ungenutzten Bunkern. Von diesem Standort lässt sich eine Erreichbarkeit im Einsatzfall von 15 min in den gesamten Ortsteil nicht gewährleisten. Der Anfahrtsweg der Einsatzkräfte aus den Wohngebieten ist ausschließlich über Pkw gegeben, die Anfahrt zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV wird aufgrund der Distanz als unwahrscheinlich bewertet.

Standort 2: Bernauer Straße Ecke An der Plantage

Der ausgewählte Standort 2 überwiegt in seinen Vorteilen aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortsteil Ladeburg. Sowohl ein kurzer Anfahrtsweg für Einsatzkräfte, als auch die Distanz zu Einsatzorten im Einsatzfall erfordern einen Standort mit einem möglichst ähnlichen Einzugsbereich wie der der bestehenden Feuerwache Ladeburg in der Ott-Schmidt-Straße. Die Erreichbarkeit von 15 min ist gegeben. Zudem bietet die Lage die Möglichkeit, bei doppelten Brandeinsätzen Kapazitäten anderer Feuerwachen zu ergänzen.

2. Ausgangssituation

2.1. Regional- und naturräumliche Einordnung

Die Fläche ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Rand des bestehenden Siedlungskörpers und liegt damit, aus dem Ortskern kommend, am Eingang des Ortsteils Ladeburg. Die Fläche befindet sich direkt an der Bernauer Straße, der Hauptstraße des Ortsteils Ladeburg. Neben der Bernauer Straße, auf dem Flurstück 1747, verläuft ein straßenbegleitender Fahrradweg. Im Bereich der zu beplanenden Fläche verschwenkt der Fahrradweg. In diesem Bereich zwischen Fahrbahn und Radweg befindet sich eine Baumreihe. Radweg und Alleebäume müssen im Zuge von Feuerwehreinsätzen gekreuzt werden.

Die Straße „An der Plantage“ erschließt die nördlich und östlich der zu beplanenden Fläche liegenden Wohngebiete. Das Flurstück 1779 südlich der Straße „An der Plantage“ bildet den südlichen grünen Siedlungsrand des Ortsteils Ladeburg und ist durch Gehölzstrukturen geprägt. Dieser muss zur Erschließung über die Straße „An der Plantage“ an einer Stelle gekreuzt werden. Mit den nach 1990 entstandenen Wohngebieten „Blumenviertel“ und „An den Schäferpfühlen“ hat sich Ladeburg deutlich nach Süden in Richtung Kernstadt entwickelt. Die Planung einer Feuerwache im Süden des Ortsteils zeichnet diesen Weg weiter. Durch die zu erhaltenden und zu ergänzenden Grünstrukturen ist Ladeburg jedoch weiterhin als eigenständiger Siedlungskörper erlebbar.

2.2. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und werden in einem gesonderten Umweltbericht ermittelt und bewertet.

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wurde über einen Grundstückstausch Anfang 2024 von der Stadt Bernau von den Berliner Stadtgütern erworben. Die Grundstücksabgrenzung des Flurstücks 2249 wurde neu zugeordnet.

3. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation

3.1. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 2020) stellt auf der Fläche ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Nahversorgung, sowie zu einem geringen Anteil Fläche für die Landwirtschaft dar. Es besteht kein verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen. Daher ist die Fläche als planerischer Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 3 Wohngebiet Am Asternweg“ setzt nördlich des Änderungsbereichs öffentliche Verkehrsfläche und im Osten angrenzend öffentliche Grünfläche fest. Weiter östlich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, offener Bauweise und zwei maximal zulässigen Vollgeschossen fest.

3.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Durch den LEP HR werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung formuliert und vorhandene Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) konkretisiert. Im LEP HR sind sowohl landesweit bedeutende Gebiete für eine funktionsgerechte Sicherung, Gestaltung und Nutzung der natürlichen Ressourcen als auch Standorte und Trassen der übergeordneten Infrastruktur sowie ergänzende Handlungsrahmen und Handlungsschwerpunkte für die Flächenvorsorge ausgewiesen.

Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Bernau ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Der Ortsteil Ladeburg befindet sich innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 LEP HR. Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Bernau bestärkt (Ziel 3.1 LEP HR). Der LEP HR legt zudem die Innenentwicklung und Funktionsmischung fest (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen demnach einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim (mit Bekanntmachung vom 23. Oktober 2024 in Kraft) stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region dar. Das Plangebiets befindet sich am Rand der des Vorbehaltsgebiets Siedlung (G 4.1). Die Planung der Feuerwache trägt als versorgende Nutzung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Ortsteils gemäß den Grundsätzen der Raumordnung Nr. 2 und 3 im ROG § 2 (2) bei. *„Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. [...] Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“* „Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.“

3.3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der nach dem Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung vom 27.11.2023 erfolgten Grundstücksteilung geht ein geringer Teil des Änderungsbereichs über die als Sonderbaufläche dargestellte Fläche hinaus. In diesem Bereich stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Planung, den Standort zu einem Marktplatz zu entwickeln wurde von der Stadt zugunsten der Nutzung als Standort für die Feuerwache verworfen. Der Bedarf einer neuen Feuerwache erfordert die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

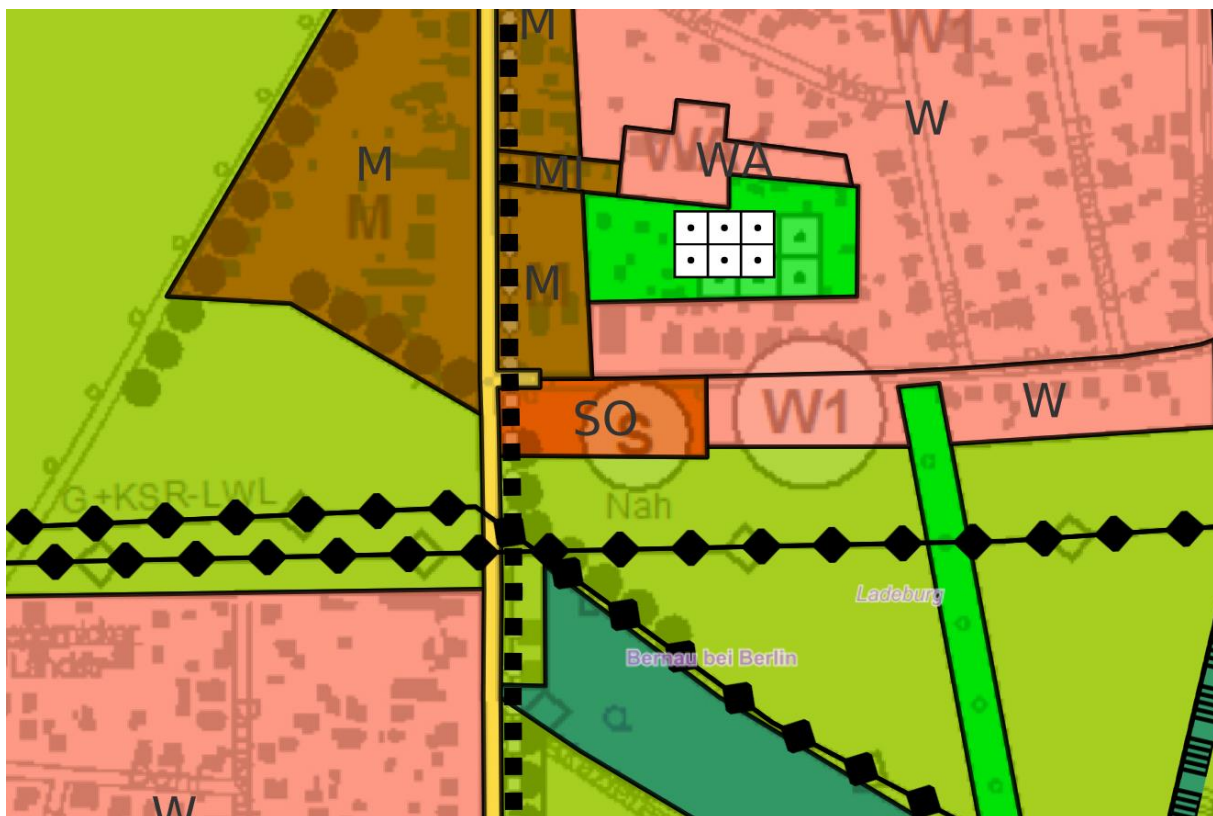


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin (Planfassung Januar 2020)

Mit dem Einleitungsbeschluss wurde die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Im Landschaftsplan der Stadt Bernau bei Berlin (Entwicklungskonzept der Planfassung von November 2007) werden im Änderungsbereich:

- im Norden geplante Baufläche;

- im Süden Fläche für die Grünlandnutzung mit der Planung zur Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland / Maßnahme zum Biotopverbund;
- im Westen entlang der Bernauer Straße Aufbau, Vervollständigung von Alleen und Baumreihen
- und mittig die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung dargestellt zur Abgrenzung des Siedlungsbereichs Ladeburg vom südlichen angrenzenden Freiraum

dargestellt.

Die Erforderlichkeit der Änderung der Darstellungen des Landschaftsplanes wird im weiteren Verfahren geprüft.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept der Stadt Bernau bei Berlin

3.4. Konzepte der Stadt Bernau

Es befindet sich ein Ortsteilentwicklungskonzept zum Ortsteil Ladeburg „Ladeburg 2040“ in der Bearbeitung, dem noch keine Angaben oder vorgesehene Planungen für das Plangebiet und seine Umgebung entnommen werden können.

4. Planungskonzept

Die Konzipierung der räumlichen Gliederung des künftigen Standortes für die Feuerwache wird in einem getrennten Bebauungsplanverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

4.1. Übergeordnete Entwicklungskonzeption und Einbindung in den Landschaftsraum

Das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar an den Siedlungskörper des Ortsteils Ladeburg an. Die Bebauung im Norden ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie vereinzelt kleinen Gewerbebetrieben. In östlicher und südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an offenen Feldfluren und landwirtschaftlich genutzter Flächen an. Westlich wird das Plangebiet von der Landesstraße 31 / Bernauer Straße mit einem straßenbegleitenden Radweg abgegrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs, südlich entlang der Straße „An der Plantage“ befindet sich ein ca. 4 m breiter Gehölzstreifen mit einer Baumallee. Durch die Planung wird dieser bestehende Siedlungsrand aufgehoben und weiter nach Süden verlagert. Dies erfordert ein Gestaltungskonzept für das Schutzgut Landschaft, welches durch die Planung berührt wird. Zur Einbindung in den Landschaftsraum wird ein neuer Siedlungsrand südlich und östlich des Plangebiets durch Festsetzungen auf Ebene Bebauungsplan sichergestellt.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung der Festsetzungen)

Die angestrebte Darstellung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 a BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zur Sicherung der „Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs“.

6. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Sicherung des neuen Standorts für die Feuerwache planungsrechtlich vorbereiten. Die Auswirkungen der Planung werden in einem gesonderten Umweltbericht erhoben. Im Umweltbericht werden, differenziert nach Bestanderfassung, Konfliktanalyse und Maßnahmenvorschläge, folgende Schutzgüter betrachtet: Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen/Biotop, Mensch, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden Teil des Abwägungsmaterials und damit der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

7. Verfahren

Die 7. Stadtverordnetenversammlung von Bernau hat am 23.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Feuerwache Ladeburg“ sowie die Einleitung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Feuerwache Ladeburg", Bernau bei Berlin und OT Ladeburg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Beteiligung der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben werden.

Gemäß §§ 2 bis 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB wird im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwache Ladeburg“ wird das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau durchgeführt.

