

Stadt Bernau bei Berlin

Anlage 1 zur Vorlage 8-29

## 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin

Änderungsbereich: Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee-Ost

Vorentwurf

## **Ansprechpartner und Gutachter**

### **Stadt Bernau**

Stadtverwaltung Bernau  
Stadtplanungsamt  
Herr Filter  
Frau Hoberitz

Bürgermeisterstraße 25  
16321 Bernau bei Berlin  
[stadtplanung@bernau-bei-berlin.de](mailto: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](mailto: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](mailto:service@uweg-online.de)

## **Grundlagen**

Die Grundlagen der Begründung zur FNP-Änderung wurden durch das Planungsbüro a.r.s., Dipl.-Ing. Gundula Haß, Bernau ausgearbeitet.

## Inhalt

Inhalt 3

1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....	4
2.	Änderung des Flächennutzungsplans .....	6
3.	Verfahren.....	8
	Anhang.....	9

# 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

Mit dem Einleitungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin der 7. Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2020 soll die Planung zur Verlagerung der Betriebsfläche mit wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) mit gesicherter Erschließung und Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Umweltschutzgüter vorbereitet werden.

## 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Hoffmann Firmengruppe betreibt auf einem ca. 20 ha großen Betriebsgelände im östlichen Teil des Gewerbegebietes am Schönfelder Weg in Bernau ein breit aufgestelltes mittelständisches Bau- und Recycling-Unternehmen und beschäftigt ca. 100 Mitarbeiter\*innen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Standortes und damit der gesamte betriebsbedingte Schwerlastverkehr wird über den Schönfelder Weg realisiert. In Verbindung mit dem mangelhaften Ausbauzustand des Schönfelder Weges resultiert daraus eine Verkehrslärm-situation, die eine immissionsschutzrechtlich relevante Belastung für die anliegenden Wohngebiete darstellt. Eine Intensivierung der gewerblichen Tätigkeit oder Erweiterung des Angebots durch Baukomplettleistungen ist unter den beschriebenen Rahmenbedingungen kaum möglich. Um den Betriebsstandort in Bernau dennoch langfristig zu sichern, ist eine Verlegung insbesondere der immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsteile erforderlich. Durch die Verlagerung des Standorts der Hoffmann Unternehmensgruppe sollen zudem die negativen Auswirkungen des jetzigen Standorts auf die Umgebung gemindert werden. Für die bisher am Altstandort am Schönfelder Weg untergebrachten Hauptbetriebsfelder

- Erdbau Abbruch
- Transport & Recycling
- Transportbeton
- Holz und Bauschuttrecycling

gilt es innerhalb des Änderungsbereiches die baulich räumlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Standort als Hauptbetriebssitz der Firma langfristig zu sichern.

Am geplanten Standort sollen sich neben Betrieben der Hoffmann Unternehmensgruppe auch weitere Unternehmen aus dem Bereich der Bau- und Recyclingindustrie ansiedeln. Vor dem Hintergrund der sich global wandelnden Bauwirtschaft und der damit einhergehenden erhöhten Nachfrage an nachhaltigen bzw. recycelten Baumaterialien ist die Schaffung eines Clusterstandorts mit dem Profil Baustoffrecycling in Bernau zukunftsweisend. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des neuen Standorts soll daher das Flächenangebot nicht nur für die ortsansässigen Gewerbebetriebe, sondern auch für neue Gewerbebetriebe erhöht werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) geht auch die Vorbereitung für die Erfüllung von immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen einher.

Im Wirtschaftsförderungskonzept sind die zusätzlichen Flächenbedarfe für Gewerbenutzung in der Stadt Bernau berechnet. Auf dieser Grundlage kommt das Konzept zum Ergebnis, dass es bei der Fortschreibung des FNP zusätzlichen gewerblicher Bauflächenpotenziale in der Größenordnung von 50 bis 60 ha bedarf. Das Plangebiet Ladeburg mit den ca. 26 ha

wurde bereits als neue Gewerbefläche in die Berechnung einbezogen und trägt nicht zum berechneten zusätzlichen Flächenbedarf bei.

## 1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25,5 ha in den Gemarkungen Bernau und Ladeburg. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt an der Albertshofer Chaussee.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden mit den der Gemarkung Ladeburg zugehörigen Flurstücken an eine Aufforstungsfläche (Renaturierung, militärische Konversionsfläche) an; im Westen befindet sich nördlich des Verbindungsweges zur Albertshofer Chaussee das Betriebsgelände der Baustoffwerke (Fa. Ehl); südlich davon und östlich des Plangebietes schließen sich offene Feldfluren an, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und im Osten großflächig den Windpark „Willmersdorf Tempelfelde“ beinhalten. Südlich des Plangebietes erstrecken sich ebenfalls offene Feldfluren.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan; Flächendarstellungen sind aufgrund der Maßstäblichkeit der Kartengrundlage (DTK 10, Landesvermessungsamt BB, Maßstab 1:10.000) nicht flurstücksscharf. Eine flurstücksscharfe Präzisierung erfolgt durch Festsetzungen in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

## 1.3. Planungsalternativen

Der Verlagerungsstandort befindet sich in der Nähe zum Bestandsstandort, weist hingegen eine konfliktärmere Erschließung und einen größeren Abstand zu schützenswerter Bebauung auf. Die Fläche ist im Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023) bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. In den im Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin, Neubekanntmachung Planfassung Januar 2020 (FNP) dargestellten Gewerbegebieten Gewerbestandort Rehberge, Gewerbegebiet Pappelallee (OT Schönow), Gewerbepark Albertshofer Chaussee (OT Ladeburg) sind Flächen mit erforderlicher Größe generell verfügbar. Weitere Gewerbeflächen als potenzielle Alternativstandorte wurden durch das Wirtschaftsförderungskonzept für die Stadt Bernau bei Berlin (2023) untersucht. Die untersuchten bestehenden und potenziellen Gebiete eignen sich in erster Linie für klassische Gewerbegebietsnutzungen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen jedoch unter anderem um Anlagen handelt, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen und zudem kleinere Flächenangebote aufweisen, sind die Alternativstandorte weniger geeignet. Vor dem Hintergrund eines wachsenden Nachfragedrucks auf bestehende und neue Gewerbegebiete, sind die betrachteten Alternativstandorte klassischen Gewerbegebietsnutzungen vorbehalten.

## 1.4. 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. Die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung im weiteren Metropolenraum sind die Ober- und Mittelzentren (Ziel 5.6 LEP HR). Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Bernau bestärkt (Z 3.1 LEP HR).

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim (2024) stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region dar. Im Bereich des Plangebiets stellt der Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet für regional bedeutsame Gewerbegebiete dar (G 1.1, VB 07). Damit sollen überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

## 1.5. Natur, Landschaft und Umwelt

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

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen im Sinne von

- Naturschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines NSG
- Landschaftsschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG
- Trinkwasserschutzgebiete: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines WSG
- Flora-Fauna-Habitat: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bernau bei Berlin vom November 2007 ist seit dem 12.09.2008 wirksam. Er wurde am Juni 2020 einschließlich der bis dahin erfolgten Änderungen und Berichtigungen neu bekannt gemacht.

Der FNP weist das Plangebiet jeweils anteilig als gewerbliche Baufläche (Teilflächen des Flurstücks 84/1 der Flur 5 in der Gemarkung Ladeburg) und Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen (Bergwerksfeld) und Fläche für Landwirtschaft dar. Zudem stellt der FNP im Bereich des Plangebietes Freiraumstruktur dar.

Diese Darstellungen werden wie folgt geändert:

- Es wird eine zusammenhängende Gewerbefläche dargestellt, in dem die Errichtung von Bürogebäuden, großflächiger Gewerbehallen und industriellen Anlagen möglich wird.
- Es entfällt die dargestellte Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen. Der Sandtagebau Bernau-Ogadeberg wurde am 6. Februar 2024 aus der Bergbauaufsicht entlassen.
- Die dargestellte linienförmige Freiraumstruktur wird leicht in südlicher Richtung verschoben. Die neue Darstellung der Freiraumstruktur ist ein Sonderplanzeichen aus der Aufnahme von Darstellungen aus dem Landschaftsplan der Stadt Bernau bei Berlin. Der geänderte Verlauf der Freiraumstruktur befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches und muss im Landschaftsplan geändert werden und nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

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

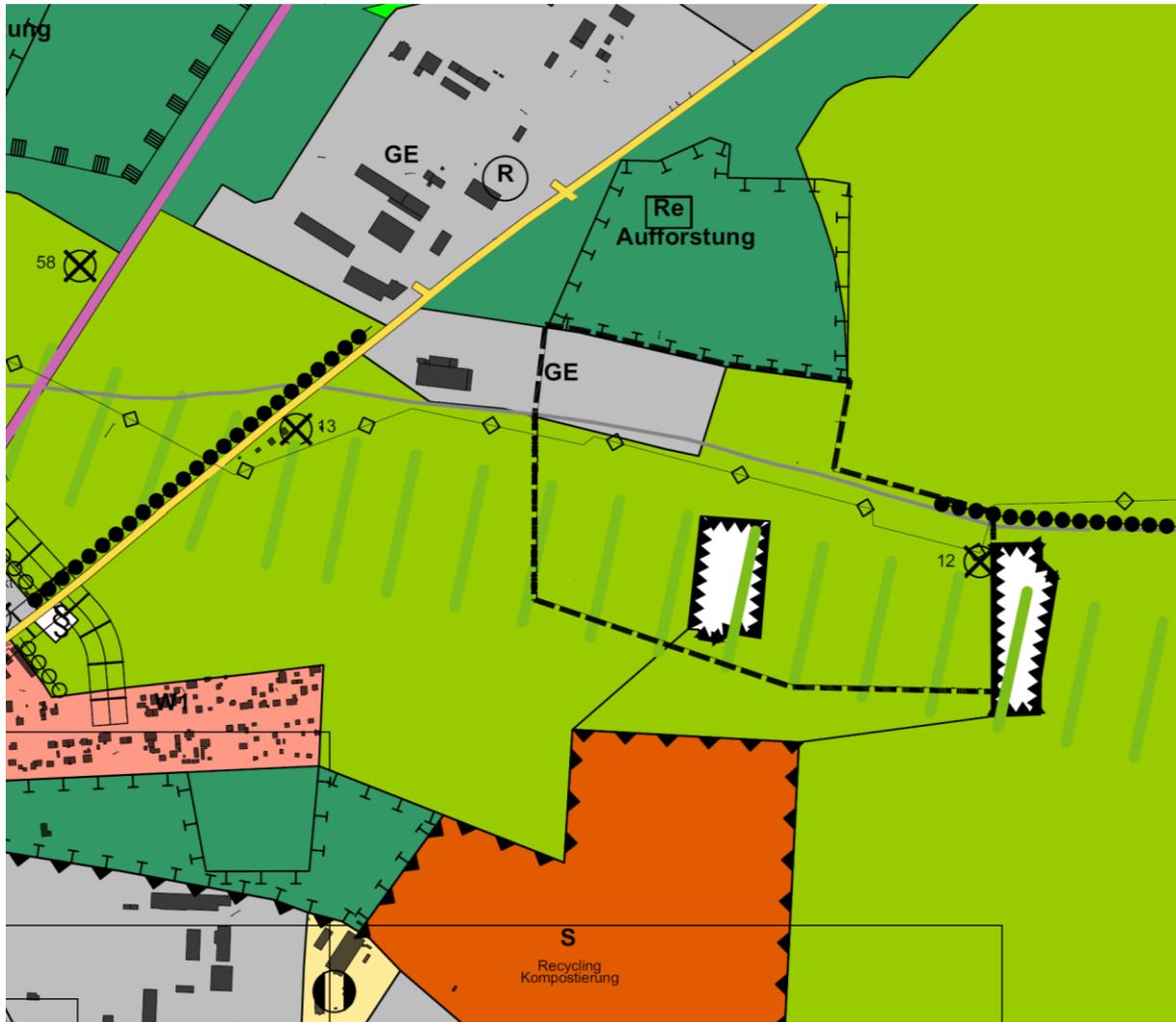


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stand 2024, Autor: Insar PartG, Bernau

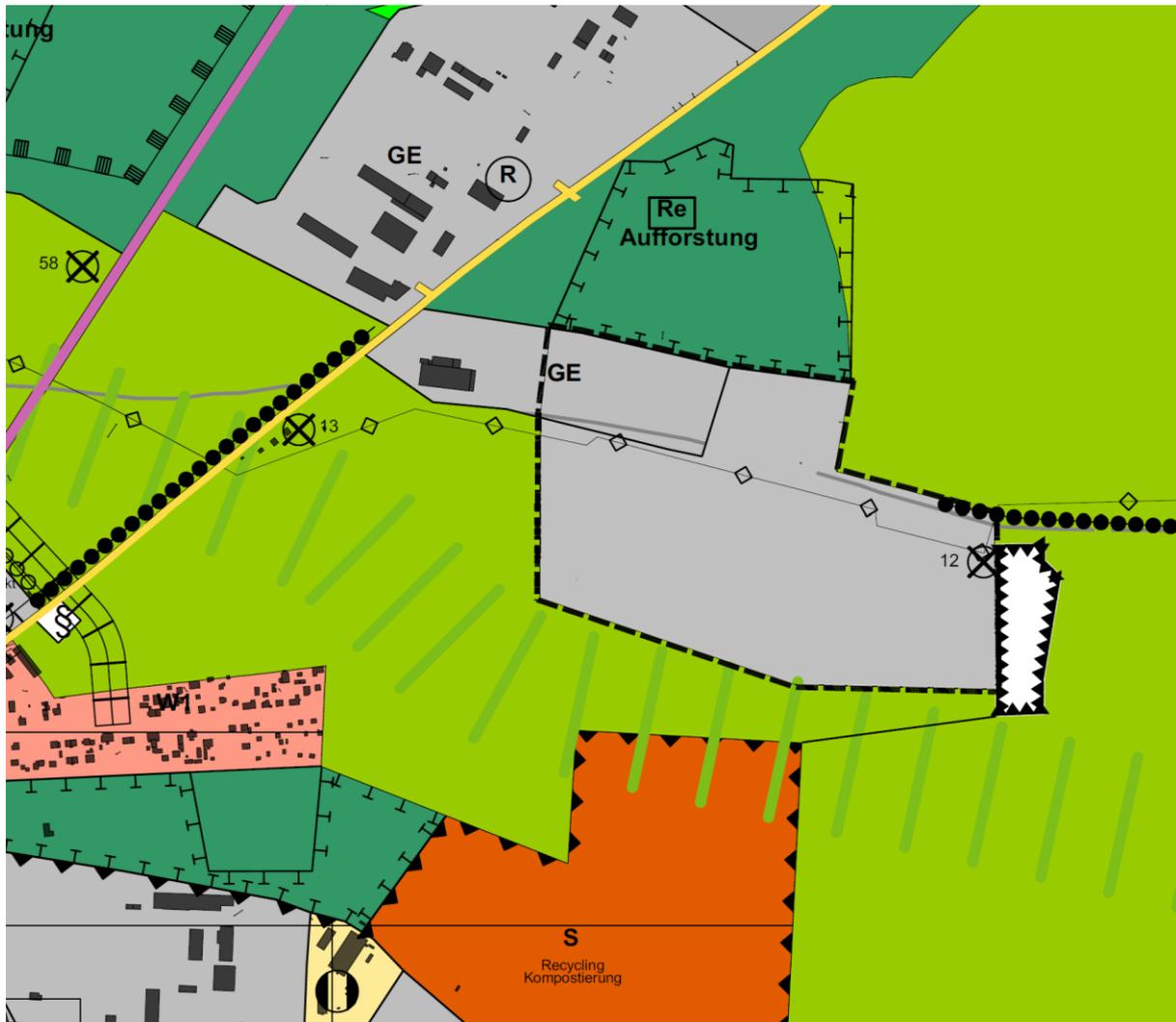


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stand 2024, Vorentwurf der 16. Änderung, Autor: Insar PartG,

Legende siehe Anhang 1.

Im weiteren Verfahren wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Infolge der Planung kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Für diese sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf Grundlage einer detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt werden.

### 3. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung von Bernau hat im August 2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Albersthofer Chaussee-Ost“ sowie die Einleitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee-Ost", Bernau bei Berlin und OT Ladeburg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Gemäß Beschluss der 7. Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2020 werden mit der 16. Änderung des FNP folgende Planungsziele verfolgt:

- Änderung der aktuellen Darstellung ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ in ‚Gewerbliche Bauflächen‘
- Änderung des Landschaftsplans der Stadt Bernau von 2007
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

## **Anhang**

Anhang 1: Vorentwurf 16. FNP-Änderung mit Legende