

Stadt Bernau bei Berlin

Anlage 1 zur Vorlage 8-28

# Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee – Ost

Vorentwurf der Begründung



Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee-Ost“ (M 1:10.000)

## **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

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

## **Grundlagen**

Die Grundlagen der Bebauungsplan Begründung wurden durch das Planungsbüro a.r.s.,  
Dipl.-Ing. Gund  
ula Haß, Bernau ausgearbeitet.

# Inhalt

## Inhalt 3

1.	Einleitung.....	4
1.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
1.2.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	5
1.3.	Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung.....	6
2.	Ausgangssituation .....	6
2.1.	Regional- und naturräumliche Einordnung .....	6
2.2.	Erschließung .....	8
2.3.	Ver- und Entsorgung .....	8
2.4.	Denkmalschutz.....	9
2.5.	Natur, Landschaft und Umwelt .....	9
2.6.	Bergrechte .....	10
2.7.	Altlasten .....	10
2.8.	Eigentumsverhältnisse .....	10
3.	Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation .....	11
3.1.	Gegenwärtiges Planungsrecht .....	11
3.2.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	11
3.3.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	11
3.4.	Konzepte der Stadt Bernau .....	13
4.	Planungskonzept .....	13
4.1.	Geplante bauliche Nutzung im Plangebiet.....	14
4.2.	Übergeordnete Entwicklungskonzeption und Einbindung in den Landschaftsraum.....	18
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung der Festsetzungen) .....	20
6.	Auswirkungen der Planung .....	20
6.1.	Immissionsschutz.....	21
6.2.	Artenschutz .....	21
6.3.	Wald.....	22
6.4.	Schutzgut Boden und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	22
6.5.	Umweltbericht .....	23
7.	Verfahren.....	23
	Anhang.....	24

# 1. Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 26 ha. Mit dem Aufstellungsbeschluss der 7. Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2020 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 geschaffen werden.

## 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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 Verkehrslärsituation, 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.

Im Einzelnen werden mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

### Aufwertung der Umgebung

Durch die Verlagerung des Standorts der Hoffmann Unternehmensgruppe sollen die negativen Auswirkungen des jetzigen Standorts auf die Umgebung gemindert werden. Die Erschließung des derzeitigen Gewerbebestandes erfolgt einseitig über den Schönfelder Weg aus Richtung Innenstadt und somit zwangsweise über die Börnicker Chaussee und das Bahnhofsumfeld. Die damit einhergehende Belastung des innenstadtnahen Verkehrsnetzes durch Schwerlastverkehr führt zu Stoßzeiten zu Rückstau im Bereich des Bahnhofsumfeldes. Über den Schönfelder Weg werden weiterhin der Stadtteil Niebelungenviertel und das Quartier Pankepark erschlossen. Durch die Verlagerung des Gewerbebestandes werden daher die bestehenden Wohnquartiere aufgewertet und neue Entwicklungsperspektiven für diesen östlichen Stadtbereich von Bernau geschaffen.

### Planungsrechtliche Sicherung der Verlagerung ortsansässiger Gewerbebetriebe

Für die bisher am Altstandort am Schönfelder Weg untergebrachten Hauptbetriebsfelder

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

gilt es innerhalb des Plangebietes die baulich räumlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Standort als Hauptbetriebsitz 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 ortsansässiger Gewerbebetriebe, sondern auch für neue Gewerbebetriebe erhöht werden.

### **Geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes**

Zudem verfolgt die planungsrechtliche Sicherung des neuen Gewerbegebietes das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um den Anforderungen an Immissionsschutz, Umweltschutz und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen, steht die Anordnung der Gebäude, der industriellen Anlagen und die geordnete Erschließung im Fokus der Planung.

## **1.2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Plangebietes gehört zu den Gemarkungen Bernau und Ladeburg. In der Gemarkung Bernau befindet sich der Geltungsbereich in der Flur 26 (Flurstücke 2 und 9 sowie anteilig Flurstücke 564, 565, 566, 567) und in der Flur 27 (Flurstücke 16, 23, 108, 111, 123, 124, 127, 128, 130, 131 sowie anteilig Flurstück 145). In der Gemarkung Ladeburg liegt der Geltungsbereich in der Flur 5 (Flurstücke 81/2, 81/3, 82/4 sowie anteilig 84/1).

Das Plangebiet überdeckt anteilig Flächen der Gemarkungen von Bernau und Ladeburg. Als Teil der Plangebietsfläche beginnt die Zuwegung zum künftigen Gewerbegebiet östlich der Albertshofer Chaussee in der Gemarkung Ladeburg direkt südöstlich angrenzend an die bestehende Gewerbefläche (Fa. Ehl).

Die Zuwegung liegt in einer Breite von 8,00 m (Wegeflurstück 83/1 mit 3,00 m und 5,00 m anteilig vom Flurstück 84/1) im öffentlichen Straßenraum der Albertshofer Chaussee. In dieser Breite verläuft sie ca. 100 m in südöstlicher Richtung und trifft hier auf das in der Gemarkung Bernau liegende Wegeflurstück 131 (Weg zur Albertshofer Chaussee / alt: „Bernauer Damm“); diesem folgt die Zuwegung ca. 100 m in östlicher Richtung direkt südlich angrenzend an die bestehende Gewerbefläche (Fa. Ehl) bis zu deren östlicher Begrenzung. An dieser Stelle beginnt die eigentliche Plangebietsfläche.

In der Gemarkung Ladeburg verläuft die Plangebietsgrenze vom letztgenannten Punkt aus entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 82/4 ca. 120 m in nördlicher Richtung bis zum Flurstück 80/2; von diesem Punkt aus verläuft die Plangebietsgrenze entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 82/4 und 81/2 ca. 437 m in östlicher Richtung; von hier aus folgt die Plangebietsgrenze ca. 155 m den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 81/2 und 81/3 in südlicher Richtung bis zum Wegeflurstück 131(Gemarkung Bernau).

In der Gemarkung Bernau verläuft die Plangebietsgrenze vom letztgenannten Punkt aus ca. 318 m entlang des Wegeflurstücks 131 in südöstlicher Richtung bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 145; dieser folgt sie ca. 240 m in südlicher Richtung bis zum Wegeflurstück 3; hier wird der südöstlichste Punkt des Plangebietes erreicht.

Vom letztgenannten Punkt aus verläuft die südliche Plangebietsgrenze entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Wegeflurstücke 3 (Flur 27) und 176/1 (Flur 26) auf einer Gesamtlänge

von ca. 740 m in west nordwestlicher Richtung; hier wird der südwestlichste Punkt der Plan-  
gebietsgrenze erreicht.

Vom letztgenannten Punkt aus verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Flur-  
stücksgrenze des Flurstücks 566 ca. 270 m in nördlicher Richtung; hier wird wieder die Zuwe-  
gung (Flurstück 131 erreicht).

### **1.3. Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung**

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 (2024) bereits als Gewerbe-  
fläche ausgewiesen. In den im Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin, Neube-  
kanntmachung Planfassung Januar 2020 (FNP) dargestellten Gewerbegebieten Gewerbe-  
standort 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 Wirtschaftsförderungs-  
konzept 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.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Regional- und naturräumliche Einordnung**

Etwa 2 km nordöstlich des Stadtkerns befindet sich der Quellbereich der Panke (Pankeborn).  
Von dort aus fließt die Panke in süd-südöstlicher Richtung bis in das Stadtgebiet von Berlin.  
Die Pankeniederung und die dazu parallel verlaufende Bahnlinie von Berlin nach Stettin tren-  
nen den historischen Siedlungskern von Bernau von den östlich gelegenen Siedlungsflächen.  
Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches zwischen der Bahntrasse und dem Schönfelder  
Weg wurde über Jahrzehnte ausschließlich durch militärische und gewerbliche Nutzungen ge-  
prägt.

In den 1930er Jahren wurden die markanten in weitem Bogen um den Teufelspfuhl angeord-  
neten baulichen Anlagen des „Heeresbekleidungsamtes“ errichtet, die bis in die 1990er Jahre  
militärisch genutzt wurden. Auf dieser militärischen Konversionsfläche entstand in Verbindung  
mit der Sanierung des Teufelspfuhls und der Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage das  
attraktive Wohngebiet „Wohnen am Panke Park“.

Im Anschluss an das heutige Wohngebiet entwickelte sich seit den 1960er Jahren auf einer  
Fläche von mehr als 50 ha ein Gewerbegebiet. Seit 2010 werden ca. 20 ha der gewerblichen  
Bestandsflächen von der Hoffmann Firmengruppe genutzt. An die Betriebsflächen der Hoff-  
mann Firmengruppe schließen sich östlich und nördlich großflächig Altlastenaufschüttungen  
auf dem ehemaligen Firmengelände der GEAB Bernau GmbH (Recyclingunternehmen nach  
Großbrand stillgelegt) an. Südlich des Schönfelder Weges befindet sich der Ogadeberg, eine

stillgelegte und renaturierte ehemalige Deponie. Im Norden reichen die gewerblichen Bestandsflächen bis an das stillgelegte Anschlussgleis zur Bahnlinie. Einem 30 bis 90 m breiten Aufforstungsbereich schließt sich bis zur Albertshofer Chaussee die Eigenheimsiedlung „Gieses Plan“ an. Auf die genannten baulich bzw. gewerblich genutzten Flächen folgt beidseitig der Albertshofer Chaussee bis an die Gemarkungsgrenze zwischen Bernau und Ladeburg ein durchschnittlich 400m breiter Freiraumkorridor als offene Feldflur.

Der Verbindungsweg „Zur Albertshofer Chaussee“ (alt „Bernauer Damm“) verläuft in großen Teilen entlang der Gemarkungsgrenze. Direkt nördlich der Gemarkungsgrenze bestehen parallel eine gewerbliche Zufahrt (Baustoffwerk) und die Zufahrt zum Sandtagebau „Bernau Ost“/Ogadeberg“, der durch die Firmengruppe Hoffmann betrieben wird. Gleichzeitig dient der Verbindungsweg, der nicht öffentlich gewidmet ist, als nördliche Zufahrt zu Betriebsteilen (Baustoffe/Recycling) des Gewerbestandortes am Schönfelder Weg. Südlich des Schönfelder Weges liegt das von Ein- und Zweifamilienhäusern dominierte „Nibelungen Viertel“.

Abbildung 2: Bestehende Nutzungsstruktur (vgl. auch Anhang 2) zeigt die bestehenden Nutzungsstrukturen des zu beplanenden Gebiets und den angrenzenden Flächen. Die Bestandsdarstellung macht die räumliche Nähe und die funktionelle Verflechtung zwischen dem (Alt-) Gewerbestandort am Schönfelder Weg und dem (Neu-) Gewerbestandort (Bebauungsplangebiet) östlich der Albertshofer Chaussee deutlich.

Die „blau/gepunktete“ Linienführung stellt die verkehrliche Anbindung sowohl des Sandtagebaus und der Lagerfläche (Teilfläche Ic) als auch des Betriebsstandortes am Schönfelder Weg (für Teil e des Schwerlasttransportaufkommens aus „Holz und Bauschuttrecycling“) dar.

Zwischen dem Betriebsstandort am Schönfelder Weg und dem Sandtagebau (südliche B-Plan Grenze) verläuft der Weg als innerbetriebliche Zuwegung auf einer Strecke von ca. 350m über aufgrund der Vornutzung devastierte Flächen (IIc - Aufschüttungen und Fahrwege sowie IV-Aufschüttungen/Altlasten mit Sanierungsbedarf).

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee-Ost", Stadt Bernau b. Bln.

Nutzungsstruktur - BESTAND (02/2022)

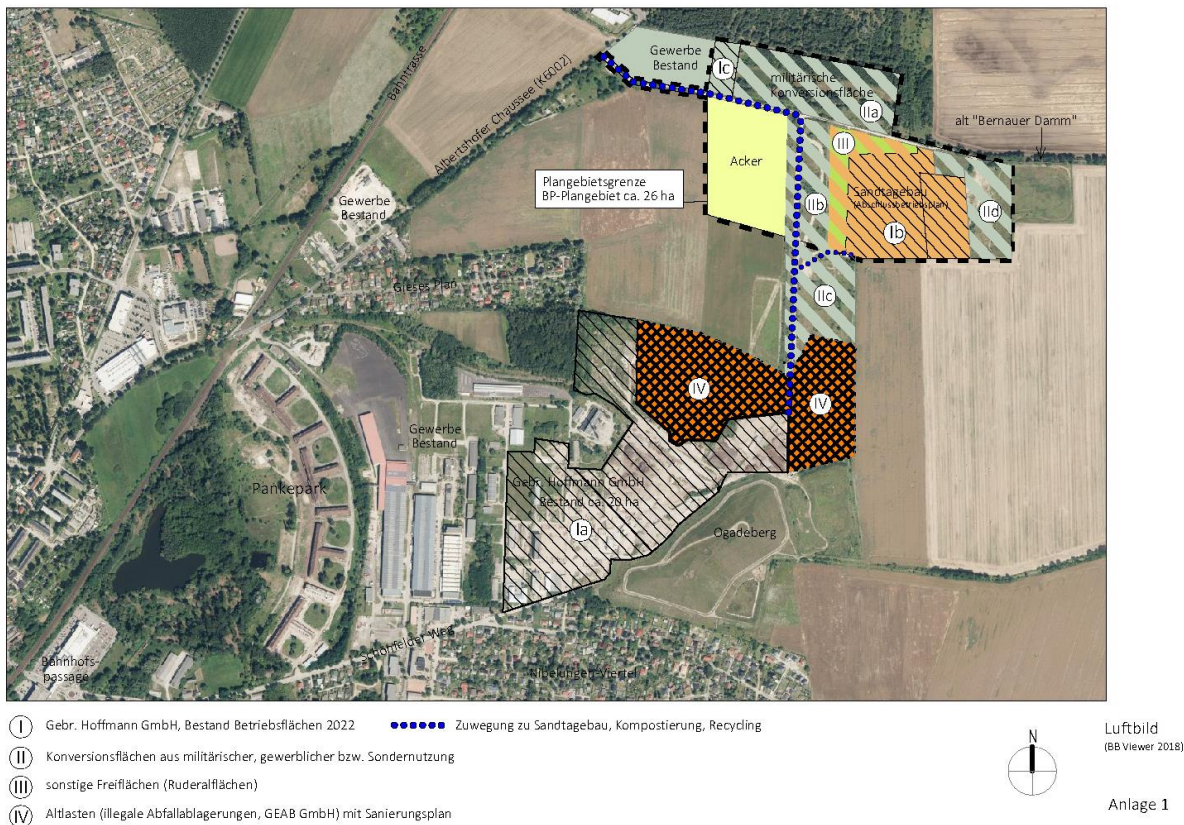


Abbildung 2: Bestehende Nutzungsstruktur, Autor: Planungsbüro a.r.s., Dipl.-Ing. Gundula Haß, Bernau

## 2.2. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausschließlich von Westen über die Albertshofer Chaussee (K 6002). Östlich des Plangebiets befindet sich eine private Erschließung, die unter anderem zur Erschließung des angrenzenden Windparks genutzt wird.

In einigen Radwanderkarten des Landkreises Barnim ist der Bernauer Damm (anteilig Weg zur Albertshofer Chaussee) als Teilstrecke des Radwanderweges „Barnimer Eiszeitour“ dargestellt. Der Radweg mündet dabei nicht über die Gewerbezufahrt in die Albertshofer Chaussee, sondern schwenkt ca. 100 m davor nach Südwesten ab und mündet ca. 250m südwestlich der Gewerbezufahrt in die Albertshofer Chaussee. Diese Abzweigung ist in der Realität nicht nutzbar. Eine Nutzung der Gewerbezufahrt durch Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen ist nicht durch öffentliche Widmung legitimiert und birgt hohe Unfallgefahren in Verbindung mit den gewerblichen Verkehren. Eine südliche Umleitung des Radweges soll im Rahmen des Bauordnungsverfahrens geprüft werden.

## 2.3. Ver- und Entsorgung

Zentrale Leitungsnetze der Primäerschließung liegen im Bereich der Albertshofer Chaussee an. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist zur Sicherung der Erschließung ein Erschließungsplan zu erarbeiten und mit den Trägern der öffentlichen Versorgung abzustimmen. Bei der Erarbeitung des Erschließungsplanes sind das Plangebiet durchquerende überörtliche



Versorgungsleitungen (Gas, Wasser) sowie die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu beachten.

Es wird auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) vom 10.11.2016 hingewiesen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und insbesondere bei der Realisierung der Erschließungsanlagen ist der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend zu prüfen.

## 2.4. Denkmalschutz

Gemäß dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes keine Bau- oder Bodendenkmale. Obwohl gegenwärtig keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmalen innerhalb des Plangebietes vorliegen, sind aufgrund der Siedlungsgeschichte entsprechende Funde möglich. Daher wird in Verbindung mit allen Tiefbauarbeiten auf die §§ 12 Abs. 2 und 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) hingewiesen. Insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

## 2.5. 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

Auf Anfrage teilte die zuständige untere Forstbehörde (Forstamt Barnim, Eberswalde) im Mai 2024 mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Fläche von 15.730 m<sup>2</sup> Gehölzbestände vorkommen, die unter den Waldbegriff nach § 2 LWaldG fallen. Alle anderen Gehölze sind nach BarBaumSchV als Einzelbäume bzw. nach Eingriffsregelung als Sträucher/Hecken im Außenbereich zu beurteilen.

Durch die Fa. Hoffmann Transport & Recycling GmbH, Bernau wurde die Fa. UWEG mbH Eberswalde bereits am 06.04.2018 beauftragt, den Sandtagebau „Ogadeberg“, Teilfläche einer ehemaligen Schießanlage nördlich des Feldwegs nach Albertshof (Pappelallee) zu erweitern. In Abstimmung mit der UNB LK BAR erfolgte hier in 2018 die Erfassung von:

- Vegetation/Biotope, Reptilien, Amphibien, hügelbauende Ameisen
- Brutvögel

Aufgrund weiterer Planungen für die Aufstellung des B-Planes „Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee Ost“ erfolgte am 05.05.2020 die Beauftragung der Fa. UWEG mbH durch o.g. Vorhabenträger, auch das zusammenhängende Areal mit der derzeitigen Sandabbaugrube

südlich des Weges artenschutzfachlich zu bearbeiten (einschließlich der unter Bergrecht stehenden Flächen). Nach Rücksprache mit der UNB LK BAR erfolgte in 2020 die Erfassung von:

- Vegetation/Biotope, Reptilien, Amphibien, hügelbauende Ameisen (UWEG),
- Brutvögel (RAINER HAUPT, Eberswalde),
- Tagfalter+Widderchen, Heuschrecken und Laufkäfer (Stichproben) (OLIVER BRAUNER, Eberswalde)
- Stechimmen (NIKO STREESE, Berlin)

## 2.6. Bergrechte

Direkt südlich des Verbindungsweges „Zur Albertshofer Chaussee“ liegt der ehemalige Sandtagebau Bernau/Ogadeberg. Der aktive Abbau der Kiessande (Abbau im Trockenbau ohne Grundwasserabsenkung) endete 2022. Eine Gewinnung der im Grundwasser liegenden Restvorräte im Nassabbau wird nicht weiterverfolgt. Der Abbaubetrieb wurde eingestellt. Der Abschlussbetriebsplan (ABP) gem. § 53 BBergG wurde am 20.03.2015 eingereicht, der eine genaue Darstellung der technischen Durchführung und der Dauer der Betriebseinstellung dokumentiert. Mit einer Abschlussbegehung am 20.07.2022 wurde die Realisierung des Abschlussbetriebsplans festgestellt und die Bergaufsicht beendet.

Als Wiedernutzbarmachungsziel wurde die Wiederherstellung landwirtschaftlicher Nutzflächen festgelegt.

## 2.7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim werden die der Gemarkung Ladeburg angehörigen Teilflächen des Plangebietes als Altlastenverdachtsflächen aufgrund militärischer Vornutzung geführt. Weitere Altlastenverdachtsflächen befinden sich östlich des Sandtagebaus Bernau/Ogadeberg aufgrund Vornutzung durch die GEAB GmbH (Aufschüttungen/Ablagerungen unklarer Herkunft).

Ca. 350 m südlich des Plangebietes liegt direkt nördlich des Betriebsgeländes der Firmengruppe Hoffmann die Altlastenfläche „GEAB-Haufwerke“ auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 14 ha. Nach einem Großbrand im Jahr 2005 blieben hier etwa 15.000 m<sup>3</sup> Brandrückstände zurück.

Nach umfangreichen Voruntersuchungen und Abstimmungen mit der Stadt Bernau, dem Landkreis Barnim und dem Landesamt für Umwelt wurde die UWEG mbH Eberswalde im Jahr 2019 von der Hoffmann Transport Recycling GmbH mit der Erarbeitung eines Sanierungsplanes gemäß § 13 BBodSchG inkl. Artenschutzkonzept beauftragt.

Der im Oktober 2020 bestätigte Sanierungsplan befindet sich zwischenzeitlich in der Umsetzung.

## 2.8. Eigentumsverhältnisse

Die Plangebietsflächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Hoffmann Firmengruppe und werden bereits anteilig durch Lagerflächen gewerblich genutzt. Die Flurstücke der Gemarkung Bernau, Flur 27, Flurstücke 23 und 128 befinden sich in Fremdeigentum.

## **3. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation**

### **3.1. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Gebiet befindet sich im planerischen Außenbereich, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich derzeit nach § 35 BauGB.

Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung setzen Gewerbegebiete fest. Der direkt angrenzende Bebauungsplan VEP Nr. 7 Baustoffwerk Kühn setzt ca. 3,4 ha Gewerbefläche fest. Der nördlich der Albertshofer Chaussee rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbepark Albertshofer Chaussee setzt ca. 40 ha Gewerbefläche 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. 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 (beschlossen im Mai 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.

### **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 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 Freiraumzäsur dar.

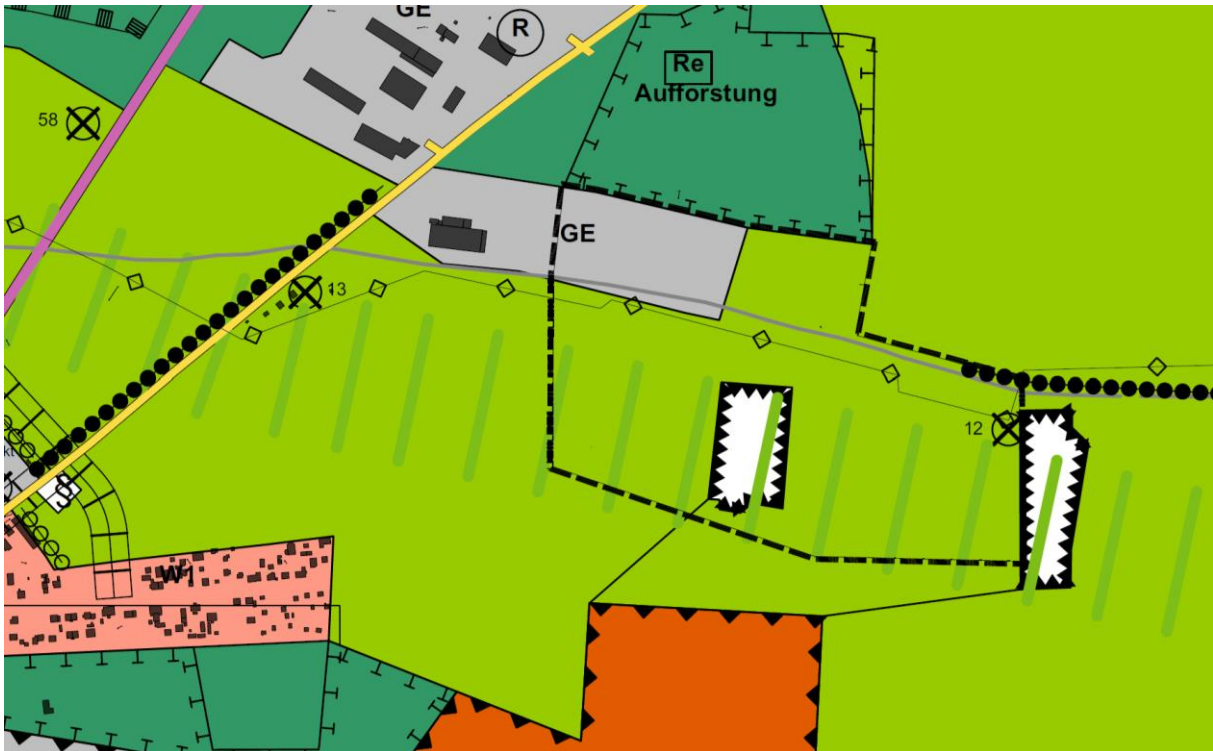


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin mit Darstellung des Geltungsbereichs (Planfassung Januar 2020)

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die 16. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes folgende „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt:

- gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen in Planung
- Flächen für die Ackernutzung / Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Landschaft
- Erosionsschutzmaßnahmen auf wind- und wassererosionsgefährdeten Ackerstandorten

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

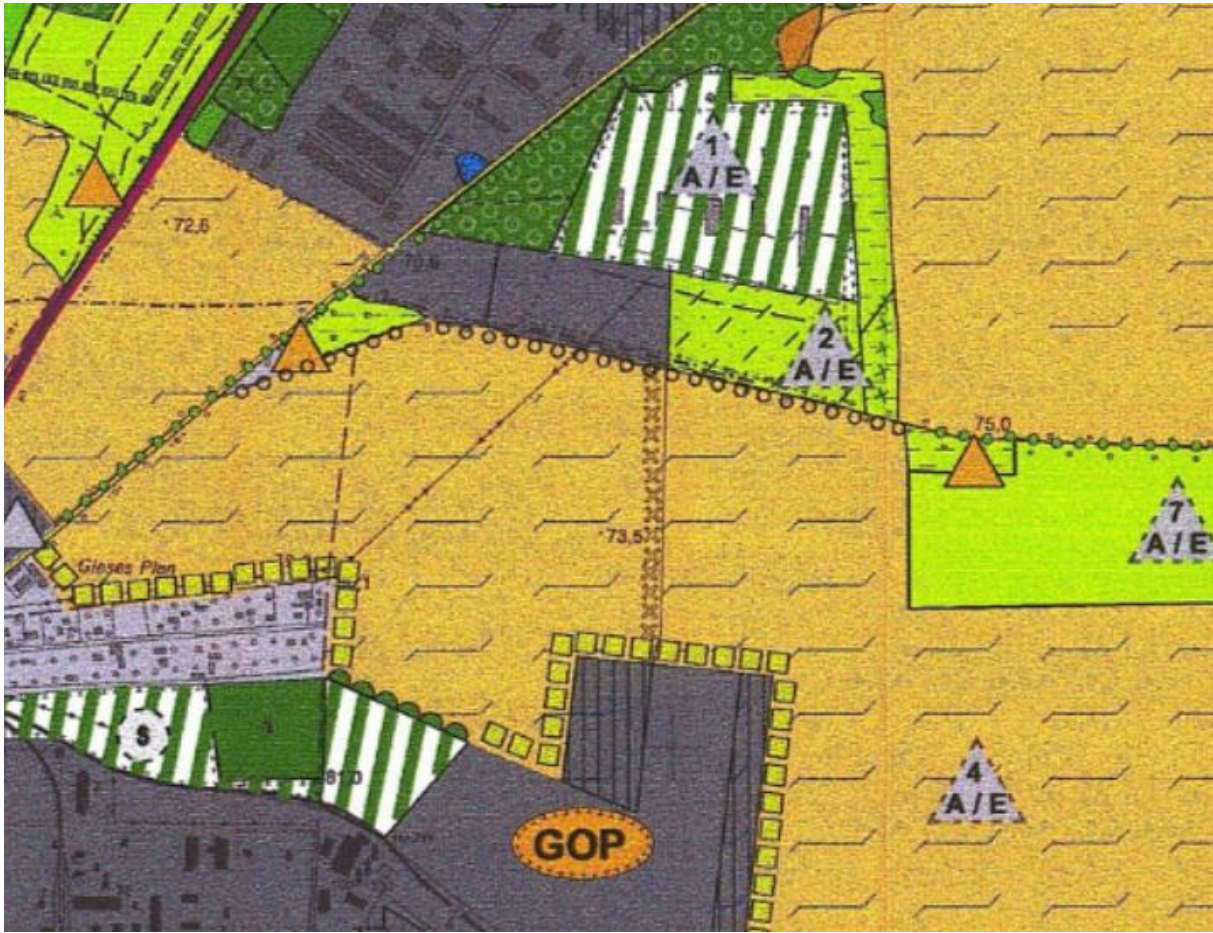


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept der Stadt Bernau bei Berlin

### 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.

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 wurde mit ca. 26 ha bereits als neue Gewerbefläche in die Berechnung einbezogen und trägt nicht zum berechneten zusätzlichen Flächenbedarf bei.

## 4. Planungskonzept

Bei der Konzipierung der räumlichen Aufteilung der gewerblichen Teilbereiche und der baulichen Nutzung der Flächen wurden die bestehenden Gegebenheiten und rechtlichen Belange berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem:

- Nutzungseinschränkungen aufgrund bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich vorhandener Anlagen der technischen Infrastruktur (Überbauverbote)
- Vorrangige Nutzung anthropogen geprägte Flächen wie Altlastenflächen und Flächen mit bergbaulicher Vornutzung (Sandtagebaue)
- Sicherung von geeigneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung von Anpflanzungen
- Schaffung von mittel- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten in Ergänzung der Hauptbetriebsfelder, insbesondere durch flächenintensive Nutzungen (z.B. erfordert Holz- und Bauschuttrecycling sortenreine Lagermöglichkeiten zur Qualitätssicherung)
- Optimierung der innerbetrieblichen Logistik

#### **4.1. Geplante bauliche Nutzung im Plangebiet**

Das Nutzungskonzept innerhalb des Plangebiets sieht fünf Bereiche (GE 1-5) vor, in denen jeweils unterschiedliche Nutzungen untergebracht werden sollen. Die Unterteilung der Bereiche ist in Abbildung 5 dargestellt. Die Nutzungen sind so gegliedert, dass nichtstörende Nutzungen am Eingangsbereich angeordnet sind und Nutzungen mit Zunahme des Emissionspotenzials Richtung Osten angeordnet sind. Das größte Emissionspotenzial wird in GE 5 untergebracht, welches für Anlagen vorgesehen sind, die gemäß BImSchG genehmigungspflichtig sind. Das GE 1 bildet den Eingangsbereich zum Gewerbegebiet, mit einem drei- bis vierstöckigen Bürogebäude und Hallen für Fahrzeuge. In diesem Bereich befinden sich Firmenleitung und Verwaltung in Verbindung mit dem Bereich Service und Logistik, der durch soziale und Versorgungseinrichtungen für die Mitarbeiter ergänzt wird. Der Technikbereich, der im Kern den Fuhrpark einschließlich der Werkstätten sowie den Baumaschinenverleih und -service beinhaltet und sämtliche Transportleistungen koordiniert erfordert Werkstattgebäude und Service-Center, Garagen, Lagerräumen und Aufstellflächen. Da diese genannten Bereiche den Hauptanteil an Kunden- bzw. Fahrzeugverkehr erzeugen, sind sie auf kürzestem Weg zur Zufahrt an das öffentliche Verkehrsnetz in den Baugebieten GE 1 bzw. GE 4 positioniert. Die Büroflächen sind so dimensioniert, dass sie Neuansiedlungen weiterer Unternehmen ermöglichen. GE 2 wird durch eingeschossige Hallen genutzt, die sowohl für Baustoffrecycling und Kompostierung als auch für das Unterstellen von Fahrzeugen genutzt werden sollen. In GE 4 sind Lagerhallen vorgesehen, die je eine Grundfläche von 2.000 – 3.000 m<sup>2</sup> haben. GE 3 bildet eine flexible Erweiterungsfläche, in der auch temporäre Nutzung wie Ausstellungen stattfinden können. Geplant ist, hier die regionale Baumesse „OstBau“ mit ca. 80 Aussteller\*innen (Hersteller\*innen, Händler\*innen und Dienstleister\*innen) stattfinden zu lassen. Es soll sowohl als Lagerfläche, als auch für Baustoffrecycling nutzbar sein. Der Abschluss wird durch GE 5 gebildet, indem Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt werden (BImSchG-Anlagen) wie Recyclinganlagen, Brechanlagen und Betonwerk untergebracht werden sollen.

Abbildung 3 zeigt eine erste Idee eines städtebaulichen Konzeptes, das die Anordnung der Gebäude und Freiflächen visualisiert.

S



Abbildung 5: Vorentwurf städtebauliches Konzept

## Externe und interne Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gewerbestraße, die an die Albertshofer Chaussee westlich des Plangebiets angebunden ist. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2020 ergab für den neuen Knotenpunkt für den Plan-Prognosefall, dass eine Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt mit sehr geringen Wartezeiten passieren kann (vgl. Anhang 7). Die durch das Plangebiet führende Gewerbestraße verläuft östlich des Plangebiets weiter als Bernauer Damm in Richtung Albertshof/Tempelfelde. Dieser Weg erschließt Teile des Windparks „Willmersdorf Tempelfelde“ und ist nicht öffentlich gewidmet.

Die Gewerbestraße erschließt die fünf Bereiche über eine zentrale Ost-West Achse und gliedert das Gebiet in einen Nord und einen Südteil. Von der zentralen Erschließung werden die Gebiete (GE 1-5) erschlossen. Die Gestaltung der innerbetrieblichen Verkehrswege wird technologischen und logistischen Gesichtspunkten folgen und auf möglichst kurze und kreuzungsarme Wegebeziehungen abzielen. Geschäftsbereiche mit höherem Kunden bzw. Liefer-/Serviceverkehr werden in kurzer Entfernung zur Zufahrt auf die Albertshofer Chaussee in den GE1 und GE4 angesiedelt werden.

Am östlichen Rand des Gebietes wird ein Radweg errichtet werden, der bis zum südlichen Gebietsrand verläuft. Diese Planung eröffnet die Möglichkeit, eine Verbindung zwischen dem Bernauer Damm und dem direkt südlich an das Plangebiet angrenzende Wegestück Nr. 3 herzustellen; über das Wegestück Nr. 176/1 kann in südwestlicher Richtung eine

Weiterführung am südlichen Rand des Gebietes über die Siedlung Gieses Plan die Verbindung zur Albertshofer Chaussee schaffen.

### Pflanzkonzept

Mit dem Ziel einer Qualifizierung des Siedlungsrandes sieht die Planung einen 10 m breiten Anpflanzungsbereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) vor, der sich wie ein grüner Gürtel um das Gebiet legt. Innerhalb des Gebietes werden die gewerblich-industriellen Nutzungsstrukturen durch Alleien und Einzelbaumpflanzungen aufgelockert.

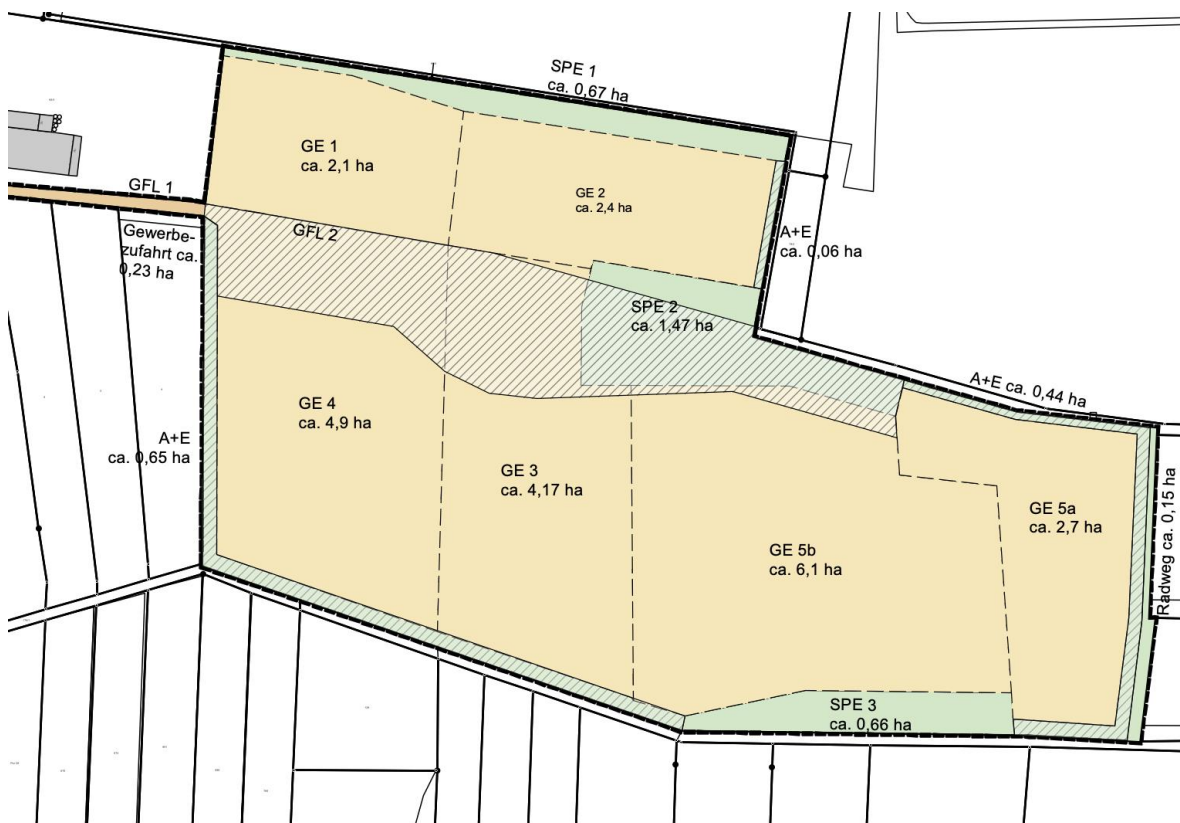


Abbildung 6: Vorentwurf Nutzungskonzept

Eine Beschreibung der einzelnen Teilgebiete mit Flächenangaben erfolgt in Tabelle 1.

Plangebiet	ha	Nutzung Bestand	Nutzung Planung
<b>gesamt</b>	<b>26,7</b>		
<b>GE 1</b>	2,1	Militärische Konversionsfläche (ehemals Schießanlage), Altlastverdachtsfläche; ca. 30% aktive gewerbliche Nutzung (Freilager Baustoffe)	Firmenleitung/Verwaltung: Service/Logistik, Soziale Einrichtungen/Versorgung (Mitarbeiter*innen)



Plangebiet	ha	Nutzung Bestand	Nutzung Planung
<b>GE 2</b>	2,4	Militärische Konversionsfläche (ehemals Schießanlage), Altlastverdachtsfläche	Recycling, Kompostierung, Bodenaufbereitung, Lagerflächen
<b>GE 3</b>	4,17	Anteilige Fläche auf ehemaligem Sandtagebau mit Halden; Werksverkehr zwischen der Betriebsfläche am Schönfelder Weg (Baustoffrecycling) zum Verbindungsweg zur Albertshofer Chaussee (K 6002) und Zuwegung zum aktiven Sandtagebau	Baukomplettleistungen: Hochbau, Erd- und Tiefbau, Erdbau-/Abbruchleistungen, Lagerflächen
<b>GE 4</b>	4,9	Intensivacker, landwirtschaftliche Nutzfläche; im Norden Verbindungsweg zur Albertshofer Chaussee (Werkszufahrt)	Technikbereich: Werkstätten / Service / Fuhrpark, Baumaschinenhandel/-verleih einschl. Service, Transportleistungen
<b>GE 5a</b>	2,7	Fläche auf ehemaligem Sandtagebau mit Halden, Altlastverdachtsfläche	Baukomplettleistungen: Hochbau, Erd- und Tiefbau, Erdbau-/Abbruchleistungen, Lagerflächen, Recycling
<b>GE 5b</b>	6,1	Die Flächen des GE 5b unterliegen z.Zt. Bergrecht: „Sandtagebau Bernau / Ogadeberg“ mit Abschlussbetriebsplan (ABP); Abbau im Sandtagebau beendet, Fläche gemäß ABP anteilig rekultiviert	Herstellung von Transportbeton/Lieferservice, Fuhrpark  Technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Betonsilo, Brecheranlage u.ä.) einschließlich betriebsnotwendiger Nebenanlagen
<b>SPE 1</b>	0,67	Anteilig Waldbestand	Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich- und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (A+E/SPE) als Teil der in der Umweltprüfung ermittelten und im Umweltbericht beschriebenen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
<b>SPE 2</b>	1,47	Wege, sonstige Freiflächen	
<b>SPE 3</b>	0,66	Sandtagebau anteilig	
<b>A+E</b>	1,15	Intensivacker (ca. 0,4 ha) Konversion/Sandtagebau, Altlastflächen (ca. 0,75 ha)	In der Anlage 2 sind potenzielle Flächen für A+E-Maßnahmen bzw. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE) im direkten Umfeld des Plangebietes im Übersichtsplan dargestellt.

Plangebiet	ha	Nutzung Bestand	Nutzung Planung
<b>Zufahrt von K 6002</b>	0,23	Gewerbezufahrt zum Sandtagebau und zu Betriebsflächen am Schönfelder Weg; Doppelzufahrt an K 6002 mit Baustoffwerk (Fa. Ehl); keine öffentliche Verkehrsfläche	Die vorhandene Zufahrt (Weg zur Albertshofer Chaussee, K 6002) wird von der Einfahrt an der Albertshofer Chaussee aus auf 8,0 m verbreitert, um den Begegnungsfall im gewerblichen Verkehr zu sichern. Die Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt ausschließlich über diese Zufahrt.  Es erfolgt keine Widmung zur öffentlichen Nutzung. Anlieger*innen (landwirtschaftlicher Nutzflächen) behalten Wege-rechte.
<b>Radweg</b>	0,15	Ehemaliger Sandtagebau, Altlastverdachtsfläche, sonstige Freifläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anlage eines öffentlichen Radweges (einschließlich Begleitgrün)
<b>GFL Fläche (überlagert GE 1 bis GE 5)</b>	ca. 4	Nutzungseinschränkungen (Überbauverbot) aufgrund von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich vorhandener Anlagen der technischen Infrastruktur (Fern-/Gasleitungen, Wasserversorgung)	Keine Überbauung mit hochbaulichen Anlagen  Nutzung als offene Lager- und Stellflächen sowie für technische Anlagen  Sonstige Freiflächen, Verkehrsflächen (innerbetrieblich)

Tabelle 1: Räumliche Verteilung der gewerblichen Teilbereiche und Bauabschnitte

## 4.2. Übergeordnete Entwicklungskonzeption und Einbindung in den Landschaftsraum

Das Plangebiet 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. Bisher werden diese Feldfluren auf einer Breite von ca. 150m zwischen dem Sandtagebau „Ogadeberg“ und den Altlasten-/Sanierungsflächen „GEAB-Haufwerke“ durch den innerbetrieblichen Verbindungsweg und beidseitig anliegende devastierte Flächen nördlich des Gewerbestandortes am Schönfelder Weg unterbrochen.

Die Einbindung in den Landschaftsraum wird durch das Ausgleichsflächenkonzept sichergestellt, welches in Abbildung 7 dargestellt ist. Die folgende Beschreibung bezieht sich auf die Abbildung 7: Übergeordnetes Ausgleichsflächenkonzept bzw. auf Anhang 4.

Nach Umsetzung des Sanierungsplanes „GEAB-Haufwerke“ (Teilfläche C) und von Ausgleich und Ersatz (A+E) Maßnahmen auf den Teilflächen B1 und B2 wird eine zwischen dem Plangebiet und den Gewerbeflächen am Schönfelder Weg mindestens ca. 450 m breite Freiraumzäsur entstehen. Um den geplanten Gewerbestandort besser in den Landschaftsraum einzubinden, werden nahezu vollständig entlang der Plangebietsgrenzen Flächen zum A+E von Eingriffen in Natur und Landschaft (Flächen für Anpflanzungen) bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt.

Insbesondere werden innerhalb der SPE-Flächen spezifische Merkmale der vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölzbestand, Trockenflächen, Böschungsbereiche etc.) berücksichtigt. Insgesamt sollen im Bebauungsplan ca. 4 ha (rund 15% der Plangebietsfläche) als A+E bzw. SPE-Flächen festgesetzt werden. Im Laufe der weiteren Planung und nach Abschluss der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB eine Konkretisierung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Maßnahmen erfolgen.

Die Hauptbetriebsfelder Erdbau & Abbruch, Transport & Recycling, Transportbeton, Holz und Bauschuttrecycling werden vollständig innerhalb des Bebauungsplangebietes angesiedelt (Fläche A). Damit ergibt sich für den bisherigen Gewerbestandort am Schönfelder Weg (Fläche D) die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung nach Maßgabe der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bernau.

Nach Abschluss der Altlastensanierung (Fläche C) und der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsteht zwischen den gewerblich genutzten Bereichen im Norden und der städtebaulichen „Entwicklungszone“ am Schönfelder Weg ein durchgängiger Freiraumkorridor entsprechend der Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes.

## **Realisierungshorizont**

Die Verlagerung aller Betriebsteile der Hoffmann Transport & Recycling GmbH vom Altstandort am Schönfelder Weg in das Plangebiet wird nach heutigen Schätzungen einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes in Anspruch nehmen. Dabei besteht ein enger Zusammenhang mit dem Fortschritt der Realisierung der Sanierungsmaßnahmen am „GEAB-Haufwerk“. Erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen kann die Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Standort am Schönfelder Weg entfallen und A+E Maßnahmen auf der Teilfläche B2 durchgeführt werden.

Die Verlagerung der Betriebsteile bzw. Geschäftsbereiche folgt logistischen Aspekten. So wird im 1. Bauabschnitt (GE1) zunächst ein Verwaltungsgebäude für die Firmenleitung, Sozialtrakt mit Kantine sowie Service und Logistik entstehen.

In der Abbildung 2 entspricht die Nummerierung der Teil-GE der voraussichtlichen Reihenfolge der Bauabschnitte. Eine weitere zeitliche Präzisierung der Verlagerung der Teilbereiche kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

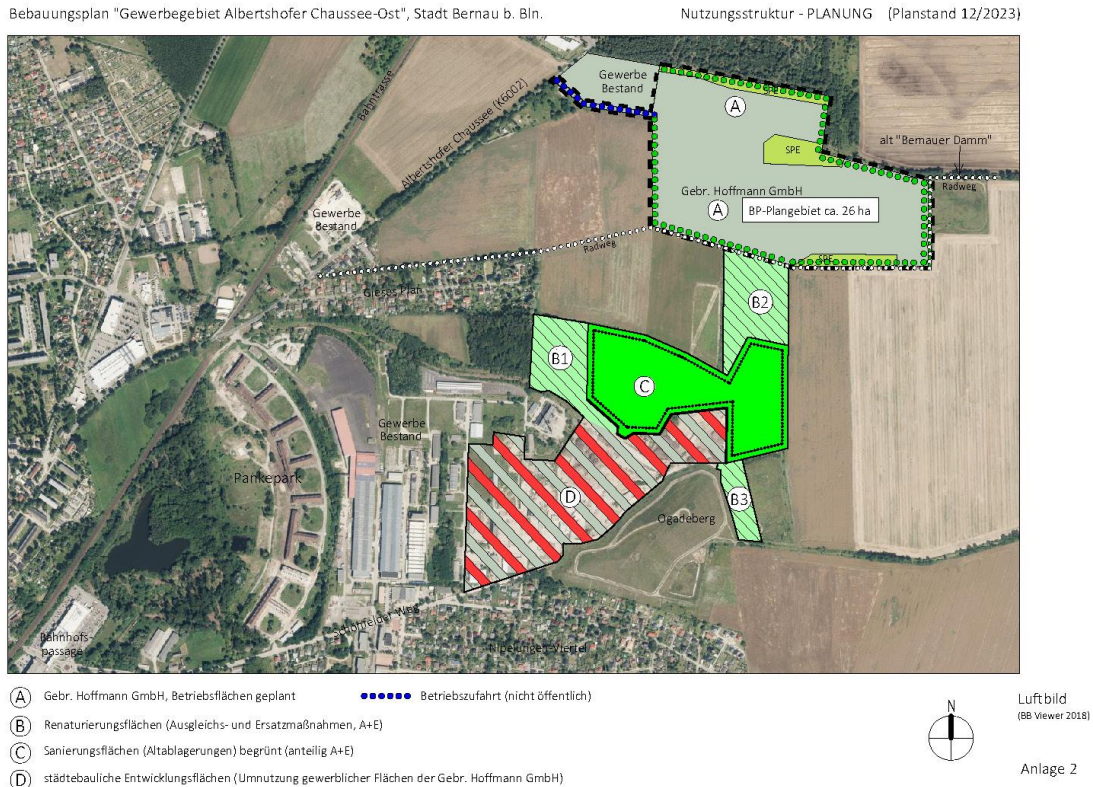


Abbildung 7: Übergeordnetes Ausgleichsflächenkonzept, Autor: Planungsbüro a.r.s., Dipl.-Ing. Gundula Haß, Bernau

## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung der Festsetzungen)

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB werden noch keine konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Es gelten die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO. Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebiets sowie alle weiteren Festsetzungen werden im auszuarbeitenden Entwurf des Bebauungsplanes zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

## 6. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Verlagerung eines ortsansässigen mittelständigen Gewerbebetriebes. Eine anthropogen bereits stark vorgeprägte Fläche wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Bestehende Nutzungskonflikte und immissionsschutzrechtliche Spannungen, die sich aus der räumlichen Nähe konkurrierender Nutzungen im Bereich des Schönfelder Weges ergeben, werden durch die Verlagerung eines immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagenkomplex (BlmSchG-Anlagen) erheblich gemindert. Insbesondere entfällt ein hoher Anteil von Schwerlasttransporten über den Schönfelder Weg.

Die städtebauliche Entwicklung der Plangebietsflächen ist in einem Kontext mit der Sanierung großflächiger Altlastenbereiche (GEAB-Haufwerke) zu betrachten. In der Kombination von

Altlastensanierung (Gefahrenabwehr) und Renaturierung von Flächen (A+E-Maßnahmen) können unabwendbare Ersteingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen weitgehend ortsnah ausgeglichen werden. Es entsteht zwischen dem (Alt-)Standort am Schönfelder Weg und dem (Neu-)Standort im Plangebiet eine gesicherte Freiraumzäsur ohne Zerschneidung durch gewerbliche Verkehre.

Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit zur städtebaulichen Neuordnung und nachhaltigen Entwicklung der bisher gewerblich genutzten Flächen am Schönfelder Weg.

## 6.1. Immissionsschutz

Relevante Schallemissionen können im Plangebiet insbesondere durch den Fahr- und Parkverkehr von Pkw und Lkw, den Betrieb von Maschinen und Geräten auf dem Gelände (z. B. Brecher- und Siebanlagen), Verlade- und Umschlagstätigkeiten (z. B. Radlader-, Bagger- und Staplerbetrieb, Abschütten oder Verladen von Material, Containertausch) den Betrieb von Haus- und Anlagentechnik (z. B. Klima-, Kälte-, Heiz- und Lüftungsanlagen, Kaminmündungen etc.) und weitere Quellen verursacht werden.

Die Abstände zu schützenden Nutzungen wie die Wohngebiete Gieses Plan (ca. 500 m) oder Rheingoldstraße (1 km) weisen darauf hin, dass tags bei gewerbetypischen Nutzungen im Plangebiet nur mit geringem Lärmkonfliktpotenzial in der Umgebung zu rechnen ist. Allerdings sind bei einer intensiveren Nutzung am Tag ebenso wie bei einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung während der Nacht Lärmkonflikte z. B. im Südwesten bzw. Süden nicht auszuschließen. Die Ermittlung ggf. erforderlicher Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz auf der Ebene der Bauleitplanung wird im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgen.

Weiterhin kann es zu weiteren betriebs- und anlagebedingten Emissionen (Staub, sonstiger Gewerbelärm) kommen. Durch eine nahezu vollständige Eingrünung des Plangebietes (festgesetzte Pflanzbindung und SPE-Maßnahmen) und die Ausnutzung vorhandener Böschungen und Aufschüttungen zur Abschirmung besonders emittierender Anlagen können erhebliche zu erwartende Beeinträchtigungen im direkten Umfeld gemindert werden.

## 6.2. Artenschutz

Durch die Fa. Hoffmann Transport & Recycling GmbH, Bernau wurde die Fa. UWEG mbH Eberswalde bereits am 06.04.2018 beauftragt, den Sandtagebau „Ogadeberg“, Teilfläche einer ehemaligen Schießanlage nördlich des Feldwegs nach Albertshof (Pappelallee) zu erweitern. In Abstimmung mit der UNB LK BAR erfolgte hier in 2018 die Erfassung von:

- Vegetation/Biotope, Reptilien, Amphibien, hügelbauende Ameisen
- Brutvögel

Aufgrund weiterer Planungen für die Aufstellung des B-Planes „Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee-Ost“ erfolgte am 05.05.2020 die Beauftragung der Fa. UWEG mbH durch o.g. Vorhabenträger, auch das zusammenhängende Areal mit der derzeitigen Sandabbaugrube südlich des Weges artenschutzfachlich zu bearbeiten (einschließlich der unter Bergrecht stehenden Flächen). Nach Rücksprache mit der UNB LK BAR erfolgte in 2020 die Erfassung von:

- Vegetation/Biotope, Reptilien, Amphibien, hügelbauende Ameisen (UWEG),
- Brutvögel (RAINER HAUPT, Eberswalde),

- Tagfalter+Widderchen, Heuschrecken und Laufkäfer (Stichproben) (OLIVER BRAUNER, Eberswalde)
- Stechimmen (NIKO STREESE, Berlin)

Der Befund spiegelt also die Situation 2018 (nördliche Teilfläche) bzw. 2022 (südliche Teilfläche) wider. Da sich Landnutzungsarten und -intensitäten nicht wesentlich geändert haben, kann von ähnlichen Artenspektren und Populationsgrößen zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgegangen werden. Das trifft jedoch nicht auf die Sandgrube i.e.S. zu, für die es einen bergrechtlichen Abschlussbetriebsplan gibt. Hier kamen während des Abbaubetriebs und vor Teilauffüllung der Grube bzw. Abschrägung der Abbaukanten spezialisierte Tierarten in größerer Dichte vor (z.B. Uferseeschwalben, Stechimmen).

### **6.3. Wald**

Die Nutzung als gewerbliche Fläche insbesondere des nordöstlichen Areals muss auf einer Fläche von 15.730 m<sup>2</sup> mit dem Vorkommen von Gehölzbeständen umgehen. Von dieser Fläche fällt zumindest ein Anteil unter den Waldbegriff nach § 2 LWaldG. Für diese Fläche, die noch genauer zu bestimmen ist, wäre demnach eine Waldumwandlung erforderlich. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellende Umweltbericht wird als „waldrechtlich qualifizierter Umweltbericht“ erstellt und wird die erforderliche Waldumwandlung einschließlich des notwendigen Ausgleichs abschließend behandeln. Die Klärung von Fragen bezüglich der forstrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, der Kompensation u. ä. prüft das Forstamt Barnim im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren. Entsprechende Angaben im Umweltbericht zur Lage, Größe und artenschutzfachlichen Freigabe der Erstaufforstungsfläche, zum Kompensationsfaktor und zum Pflanzplan sind in einem iterativen Verfahren zwischen Umweltplaner, Forstbehörde und Forstdienstleister noch zu entwickeln.

### **6.4. Schutzgut Boden und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten „Bodenschutzklausel“ ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden geboten. Danach bedarf die Notwendigkeit der Umwandlung bzw. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für bauliche Nutzungen einer besonderen Begründung.

Rund 80 % der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind aufgrund bestehender oder Vornutzung (Gewerbe, Kiesabbau, militärische Konversion, Verkehrsflächen, Ablagerungen) bereits anthropogen geprägt. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet rund 5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Intensivacker); das sind weniger als 20 % der Plangebietsflächen. Die Einbeziehung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen ist zur Sicherung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten sowie zur Deckung der Flächenbedarfe der gewerblichen Nutzung erforderlich.

Da parallel zur geplanten Verlagerung des Betriebssitzes der Hoffmann Transport Recycling GmbH die Sanierung der Altablagerungen „GEAB-Haufwerke“ erfolgt, eröffnet sich die Möglichkeit, auch die Aufschüttungsflächen im Bereich des betriebsinternen Verbindungsweges zum Sandtagebau zu renaturieren. Diese Flächen (siehe Abbildung 7: Übergeordnetes Ausgleichsflächenkonzept, Teilfläche B2) mit einer Größe von ca. 4,2 ha könnten nach der

Renaturierung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Bei Ausnutzung dieser standortspezifischen Synergieeffekte kann die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche standortnah nahezu ausgeglichen werden.

An anderer Stelle steht ein ausreichend großer gewerblicher Standort zur langfristigen Sicherung der Betriebstätigkeit und des Firmensitzes in der Stadt Bernau nicht zur Verfügung (vgl. Kapitel 1.3).

## 6.5. Umweltbericht

Die Firma UWEG wurde für die Erstellung des Umweltberichts bereits beauftragt. Die Ergebnisse beider Artenschutzfachbeiträge (ASFB) sowie weiterer Gutachten werden in den Umweltbericht integriert. Im Umweltbericht werden – differenziert nach Bestanderfassung, Konfliktanalyse und Maßnahmevorschläge – folgende Schutzgüter betrachtet: Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere (auf Grundlage ASFB), Pflanzen/Biotop (auf Grundlage ASFB), 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 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.

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 „Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee-Ost“ das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau durchgeführt.

## **Anhang**

Anhang 1: Geltungsbereich

Anhang 2: Bestehende Nutzungsstruktur

Anhang 3: Vorentwurf städtebauliches Konzept - Lageplan

Anhang 4: Vorentwurf Nutzungskonzept

Anhang 5: Übergeordnetes Ausgleichsflächenkonzept

Anhang 6: Schallschutzfachliche Stellungnahme der Fa. Wölfel

Anhang 7: Verkehrstechnische Ergebnisdokumentation der Fa. Hoffmann Leichter