

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Beschluss Nr.: Bv/184/2016

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

Federführung: Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Jakob

Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	21.06.2016
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	07.07.2016
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	21.07.2016

Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schillerstraße/Pommernstraße,, der Stadt Werneuchen, sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 1) Nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für ein ca. 1,4 ha großes Wohngebiet südlich der Pommernstraße und Sachsenstraße sowie östlich der Schillerstraße im Siedlungsbereich Rudolfshöhe aufzustellen (vgl. Anlage 1). Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
- 2) Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung einer einreihigen straßenbegleitenden Wohnbebauung sowie die Vervollständigung des Verkehrsnetzes in diesem Bereich. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB (Unterrichtung sowie Äußerung zum Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung) und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung) sind für beide Planverfahren durchzuführen.
- 4) Der Beschluss ist nach § 2 (1) S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 5) Die Verwaltung prüft im Verfahren, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Werneuchen und der Investorengruppe nach § 11 BauGB (z. B. zur Regelung von Folgekosten nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) erforderlich ist und bereitet erforderlichenfalls diesen Vertrag für eine Beschlussfassung vor.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich auf einer unbebauten und waldartigen Fläche.

In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim ist für das beantragte Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans im Normalverfahren mit Umweltbericht erforderlich. Grundlage für den Beschlussvorschlag ist der Antrag einer Investorengruppe (Anlage 2), die bereits das Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ erfolgreich zum Abschluss gebracht hat und wo gegenwärtig die ersten Bauvorhaben realisiert werden. Die Investorengruppe ist Eigentümerin der Flurstücke 77 (teilweise), 81– 86, 119 – 126, 127 (teilweise), 132 – 141, 144 und 145 der Flur 7 in der Gemarkung Werneuchen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bilden sollen. Unter Einbeziehung der öffentlichen Wegeflurstücke 88 (teilweise), 140, 146 (teilweise) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von barrierefreien und seniorengerechten Wohngebäuden sowie sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzungen auf ca. 19 Bauplätzen realisiert werden. Geplant sind Bungalows, die altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene mit 90 qm Grundfläche anbieten.

1 Nach Abschluss des beantragten Planverfahrens sollen die neu gebildeten Baugrundstücke
2 voll erschlossen und in der o.g. Form bebaut durch eine Betreibergesellschaft unterhalten
3 bzw. vermarktet werden.
4 Die verkehrliche Erschließung ist durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Gemein-
5 destraßen Pommern-, Sachsen- und Schillerstraße gegeben. Die gegenwärtig unbefestigten
6 und nicht für den öffentlichen Verkehr freigegebenen Straßenfortsetzungen liegen innerhalb
7 des Vorhabensgebietes und sollen durch den Vorhabenträger für den öffentlichen Verkehr
8 hergerichtet werden.
9 Grundsätzlich soll aufgrund der Siedlungsrandlage die geplante Bebauung auf das notwen-
10 dige Maß reduziert werden, um das Planungsziel zur Errichtung von Kleinstwohnhäusern für
11 eine barrierefreie und seniorengerechte Nutzung mit hohem Durchgrünungsgrad zu realisie-
12 ren. Der beigelegte städtebauliche Entwurf (Anlage 3) verfolgt darüber hinaus das Ziel, den
13 bisher unvollendeten Ringschluss zwischen Schillerstraße und Pommernstraße als öffentli-
14 che Anliegerstraße zu vervollständigen. Die bislang offene Siedlungskante kann an dieser
15 Stelle arrondiert und das Siedlungsgefüge abgeschlossen werden. Gleichzeitig besteht durch
16 die Einbeziehung des öffentlichen Wegeflurstückes 140 die Möglichkeit zur Entwicklung ei-
17 nes Quartiersplatzes, von dem aus vorhandene fußläufige Wegeverbindungen in den an-
18 grenzenden Wald in die Planung integriert werden.
19 Der im April 2006 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen stellt für
20 das Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) und überwiegend eine Waldfläche (Teile der Flur-
21 stücke 119 – 121 sowie 139, 141, 145, 146) dar. Insofern entspricht das Vorhaben grund-
22 sätzlich den Entwicklungszielen der Stadt Werneuchen. Der Flächennutzungsplan soll zum
23 Bebauungsplan parallel geändert werden.
24 Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) sieht für Werneuchen im Zeit-
25 raum 2008 bis 2018 eine Entwicklungsoption von 4 ha Wohnbauflächen vor. Von der Ge-
26 meinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurde mit Schreiben vom
27 11.04.2016 mitgeteilt, dass der Stadt Werneuchen noch 1,6 ha Entwicklungsoption zur Ver-
28 fügung stehen. Für die beabsichtigte Planung wären ca. 0,5 ha anzurechnen. Des Weiteren
29 weist die GL darauf hin, dass die Entwicklungsoption ausgeschöpft werden sollte, weil Rest-
30 flächen nicht in die neue Dekade übernommen werden können. Da zum gegenwärtigen Zeit-
31 punkt keine weiteren Planungen von Wohnbauflächen gegenüber der Stadt angezeigt wur-
32 den, wird die schrittweise Inanspruchnahme der Restoption bis 2018 empfohlen.
33 Die Investorengruppe hat sich mit dem Aufstellungsantrag bereit erklärt, die durch das Ver-
34 fahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungs- und Erschlie-
35 ßungskosten vollständig zu tragen.

36 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine	- Kosten trägt der Vorhabenträger	Bestätigung Kämmerei:
-------	-----------------------------------	-----------------------

37 **Anlagen:**

38 Übersichtsplan

39 Antrag der Investorengruppe an die Stadt Werneuchen

40 Städtebauliches Konzept

Bürgermeister

Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

2

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	21.06.2016	5	hat nicht stattgefunden		
A 1	07.07.2016	7	kein Votum		

3

4 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

5

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	Von der TO genommen, daher keine Abstimmung.
davon anwesend:	17	dagegen:	
		Stimmenthaltung:	

6

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8

9

10 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der
11 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenver-
12 sammlung ist gegeben.

13

Werneuchen, 21.07.2016

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

14

15