

Karlo BT GmbH, Knorren, Ritterbecks GbR

Erschließungsgesellschaft

Stadtverwaltung Werneuchen
Bürgermeister Herrn Burkhard Horn
Am Markt 5

16536 Werneuchen

Am Hartebeuer 12
41849 Wassenberg

Telefon 02451/9 88 20
Telefax 02451/9 88 220

Mein Zeichen	Ihr Zeichen	Datum
Fr/Ri		2016-05-20

Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet zwischen der Schillerstraße und der Pommernstraße im Siedlungsgebiet Rudolfshöhe der Stadt Werneuchen

Sehr geehrter Herr Horn,

die **GbR Karlo, Knorren, Ritterbecks** wird Eigentümerin der gegenwärtig unbebauten Flurstücke 77 (teilweise), 81– 86, 119 – 126, 127 (teilweise), 132 – 141, 144 und 145 der Flur 7 in der Gemarkung Werneuchen. Unter Einbeziehung der öffentlichen Wegeflurstücke 88 (teilweise), 140, 146 (teilweise) möchten wir die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von barriere- und seniorengerechten Wohngebäuden sowie sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzungen auf ca. 19 Bauplätzen realisieren. Nach Abschluss des beantragten Planverfahrens sollen die neu gebildeten Baugrundstücke voll erschlossen und bebaut durch unsere Betreibergesellschaft unterhalten bzw. vermarktet werden.

Die Leistungsfähigkeit und Verlässlichkeit unseres Unternehmens konnten wir bereits in der Stadt Werneuchen durch die nun beginnende Entwicklung des Wohngebietes im Bebauungsplan „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ demonstrieren.

Das circa 1,4 ha große Vorhabensgebiet liegt in Werneuchen, Siedlungsbereich Rudolfshöhe, circa 2 Kilometer südöstlich des Stadtzentrums. Begrenzt wird es nördlich von der vorhandenen Wohnbebauung an der Sachsenstraße und Pommernstraße, die Bestandteil der „Gestaltungssatzung Pommernstraße“ ist, sowie westlich durch die Bebauung an der Schillerstraße. Die südliche Plangebietsgrenze entlang der Flurstücke 128 – 141 verläuft auf der Stadtgrenze Werneuchens, die zugleich Grenze der Landkreise Märkisch-Oderland und Barnim ist.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und von unbefestigten Fahr- und Gehwegen (Ringschluss zwischen Pommernstraße und Schillerstraße) durchzogen. Der im Gebiet vorhandene Gehölzbestand ist waldartig.

Karlo BT GmbH, Knorren, Ritterbecks GbR

Erschließungsgesellschaft

Die verkehrliche Erschließung ist durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Gemeindestraßen Pommern-, Sachsen- und Schillerstraße gegeben.

Grundsätzlich soll aufgrund der Siedlungsrandlage die geplante Bebauung auf das notwendige Maß reduziert werden, um das Planungsziel zur Errichtung von Kleinstwohnhäusern für eine barrierefreie und seniorengerechte Nutzung mit hohem Durchgrünungsgrad zu realisieren. Der beigefügte städtebauliche Entwurf verfolgt darüber hinaus das Ziel, den bisher unvollendeten Ringschluss zwischen Schillerstraße und Pommernstraße als öffentliche Anliegerstraße zu vervollständigen. Die bislang offene Siedlungskante kann an dieser Stelle arrondiert und das Siedlungsgefüge abgeschlossen werden. Gleichzeitig besteht durch die Einbeziehung des öffentlichen Wegeflurstückes 140 die Möglichkeit zur Entwicklung eines attraktiven Quartiersplatzes, von dem aus fußläufige Wegeverbindungen in den angrenzenden Wald erhalten bleiben. Der Bereich kann weiterhin als Versickerungsfläche für die Straßenentwässerung mit entsprechend naturnaher Gestaltung dienen.

Unsere Entwicklungsvorstellungen sehen eine Bebauung mit ca. 19 Wohneinheiten auf durchschnittlich 450 qm großen Parzellen vor. An dieses Bauland soll sich ein zugeordneter Hausgarten mit Privatwald anschließen, welcher zwischen dem öffentlich nutzbaren Wald und dem durch die Gebäude geprägten Raum vermittelt.

Im Norden wird das Baufeld zwischen Sachsenstraße und Pommernstraße nach Süden abgeschlossen. Die Bebauung im Osten leitet die Pommernstraße weiter zum geplanten öffentlichen Platz, der durch die geplanten Wohngebäude abgegrenzt wird. Aus westlicher Richtung kommend fassen die geplanten Gebäude den Straßenraum der Schillerstraße ein.

Die bauliche Prägung des Taschenplatzes soll durch eine nach Süden hin offene Einzelhausbebauung aufgelockert werden. Die den Platz umgebende südliche Erschließungsspanne soll als Privatweg verkehrsberuhigt ausgestaltet werden, da dieser nur der unmittelbaren Grundstückerschließung dient.

Der umgebende Wald bietet gute Standortbedingungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung mit hohem Durchgrünungsgrad, was sich positiv auf die Attraktivität des Wohngebietes auswirken wird. Weiterhin soll durch Aufnahme von vorhandenen Wegbeziehungen die wohnortnahe Erholungsfunktion für die Bewohner des gesamten Stadtquartiers sichergestellt sein.

Die vorgesehene Bebauung besteht aus Typenbauten, die in Einzel-, Doppel- beziehungsweise Reihenhausbauweise ausgeführt werden. In ähnlicher Weise wird von unserem Unternehmen bereits am Mühlenberg in Plau am See ein Seniorenwohnprojekt mit ca. 30 Wohneinheiten realisiert.

Projektiert sind Bungalows, die altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene mit 50 - 90 qm Grundfläche anbieten. Die Gebäude verfügen über je eine Garage / Carport, welche nach Möglichkeit direkt dem zugehörigen Gebäude angegliedert sind.

Zur Schaffung der dazu notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird hiermit die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beantragt.

Der April 2006 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen stellt für das Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) und überwiegend eine Waldfläche (Teile der Flurstücke 119 – 121 sowie 139, 141, 145, 146) dar. Insofern entspricht unser Vorhaben grundsätzlich den Entwicklungszielen der Stadt Werneuchen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der gewählten Verfahrensart teilweise geändert oder berichtigt werden.

Karlo BT GmbH, Knorren, Ritterbecks GbR

Erschließungsgesellschaft

Die durch das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungs- und Erschließungskosten tragen wir vollständig.

Mit freundlichen Grüßen



Karlo, Knorren, Ritterbecks
(Geschäftsführer)

Anlage:

- Übersichtsplan
- Städtebauliches Konzept



Legende	
	Wohngebäude mit Garage und Grundstücksnummerierung
	Baugrundstück mit rückwärtigem Gartenland
	Verkehrsflächen
	Grenze des Plangebietes
Städtebauliche Vergleichswerte	
Größe des Plangebietes:	14.450 m²
Bauland	5.660 m²
Private Grünfläche	3.500 m²
Privatwald	2.550 m²
Grundstücksgrößen	ca. 450 m²
Anzahl der Baugrundstücke	19

Stadt Werneuchen	Bebauungsplan "Pommernstraße / Schillerstraße"	
	Städtebauliches Konzept Variante 3b	
	Stand: 15.03.2016 M 1: 1.000	
	Franken, Knoch und Rissebeck 22011 Götterwärdchen	

Rudolfshöhe

Flurstücke 77 (teilweise), 81 - 86, 88, 119 - 126, 27 (teilweise), 132 - 141, 144, 145 (teilweise), 146 (teilweise)