

1 **Beschlussvorlage**  
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**

---

4 **Beschluss Nr.: Bv/262/2017**

5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

7 **Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

8 Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	22.08.2017
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	07.09.2017
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	21.09.2017

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des**  
10 **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum**  
11 **Freienwalder Straße“**

12 **Beschluss:**

13 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 14 1) Es ist eine Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ aufzustellen.
- 15 2) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ ist um Teile des Flurstücks 88/1, Flur 5, Gemarkung Werneuchen zu ergänzen (siehe Anlage).
- 16 3) Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Marktgebäude bestehender Einzelhandelsbetriebe.
- 17 4) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 18 5) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB sind durchzuführen.
- 19 6) Im weiteren Verfahren ist durch den Vorhabenträger eine Verträglichkeitsanalyse zu beauftragen, die Auskunft über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Werneuchen oder in anderen Gemeinden gibt.
- 20 7) Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Es ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

21 **Begründung:**

22 Die Greenman Werneuchen GmbH hat als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ gestellt, der seit dem 16.12.2012 rechtskräftig ist. Sie beabsichtigt, die bestehenden Marktgebäude von ALDI und EDEKA im rückwärtigen Bereich zu erweitern. Dazu bedarf es einer Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen und ggf. eine Ausweitung des Sondergebietes auf Grünflächen. Darüber hinaus erstreckt sich ein Teil der geplanten Gebäudeerweiterung auf das benachbarte Flurstück 88/1, das sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, sind eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Ergänzung seines Geltungsbereiches um ca. 930 m<sup>2</sup> erforderlich.

23 Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes liegt ein Schreiben der BBE Handelsberatung GmbH bei, nach dem ein nennenswerter Wechsel der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme nicht zu erwarten sei. Im weiteren Verfahren ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Verträglichkeitsanalyse zu erstellen, um eine Beurteilungsgrundlage über die Auswirkungen der beabsichtigten Einzelhandelserweiterung zu erhalten. Zudem wird eine Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gestellt, ob bzw. bis zu welchem Umfang die Vergrößerung der Verkaufsflächen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

1 Nach vorläufiger Einschätzung wird das im berechtigten Flächennutzungsplan dargestellte  
2 Sondergebiet durch die Erweiterungsplanung nicht oder nur geringfügig überschritten. Im  
3 weiteren Verfahren wird geklärt, ob ggf. eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforder-  
4 lich wird.

5 Da ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben ist, erfolgt die Planänderung als vorhabenbe-  
6 zogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In einem abzuschließenden Durchführungsver-  
7 trag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer  
8 bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- sowie etwaiger Erschließungskosten.

9 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmhaltungen
A 4	22.08.2017	5	4	0	1
A 1	07.09.2017	7	kein Votum		

2 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	
davon anwesend:		dagegen:	
		Stimmhaltung:	

3 Befangenheit wurde erklärt durch:

4 .....

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

Werneuchen, 21.09.2017

.....  
Vorsitzender der SVV

.....  
Stadtverordnete/r

8  
9