

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

4 **Beschluss Nr.: Bv/251/2017**

5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	27.06.2017
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	13.07.2017
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	07.09.2017
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	05.10.2017

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Freienwalder Straße 15,, der**
10 **Stadt Werneuchen**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1) Für den rückwärtigen Teil des Grundstücks Freienwalder Straße 15 (Flurstück 2437,
14 Flur 2, Gemarkung Werneuchen) ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Be-
15 bauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung
16 von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.
- 17 2) Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen
18 für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einer öffentlichen Grünfläche.
- 19 3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich
20 bekannt zu machen.
- 21 4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige
22 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB sind durchzuführen.
- 23 5) Die Verwaltung prüft im Verfahren, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
24 zwischen der Stadt Werneuchen und dem Vorhabenträger nach § 11 BauGB (z. B. zur
25 Herstellung und Übergabe der öffentlichen Grünfläche) erforderlich ist und bereitet ggf.
26 diesen Vertrag für eine Beschlussfassung vor.

27 **Begründung:**

28 Es liegt ein Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den rück-
29 wärtigen Teil des Grundstücks Freienwalder Straße 15 vor. Der ca. 0,55 ha große Geltungs-
30 bereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2437, Flur 2, Gemarkung Werneuchen.

31 Im Vorfeld des Antrages wurden Beratungen mit dem Strukturentwicklungs- und Bauord-
32 nungsamt des Landkreises Barnim geführt. Danach ist der Bebauungsplan erforderlich, da
33 ein Teil des Vorhabengebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt. Die Vorausset-
34 zungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB sind inso-
35 fern gegeben, als die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten
36 Ortsteil angrenzt und die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen wird.

37 Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Grünfläche und Fläche
38 mit besonderer Eignung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung
39 unterliegt, dargestellt. Die Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben ist auf einer gemischten
40 Baufläche grundsätzlich zulässig; in geringem Umfang wird auch ein Teil der Grünfläche in
41 Anspruch genommen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan hier
42 im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen ist.

43 Die gemeinsame Planungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mitgeteilt, dass das Vorhaben
44 im Umfang von 0,3 ha auf die Entwicklungsoption nach LEP B-B anzurechnen ist. Werneu-
45 chen hat 1,8 h der Entwicklungsoption noch nicht in Anspruch genommen, so dass noch aus-
46 reichend Fläche für das Vorhaben zur Verfügung steht.

47 Das beantragte Plangebiet liegt nach gegenwärtigem Stand innerhalb des in Aufstellung be-

1 findlichen Wasserschutzgebietes Werneuchen. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde
2 eine Befreiung von den Verboten der künftigen Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt,
3 so dass Belange des Trinkwasserschutzes der Planung voraussichtlich nicht entgegenstehen
4 werden.

5 Durch die vom Antragsteller vorgeschlagene Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche an
6 der Stienitz sowie der Durchwegung zur Freienwalder Straße wird mit zur Umsetzung des
7 Konzeptes „Stienitzpark“ beigetragen, das hier u.a. die Herstellung einer Wegeverbindung
8 vorsieht.

9 Der Investor hat sich mit dem Aufstellungsantrag bereit erklärt, die durch das Verfahren nach
10 den Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungskosten vollständig zu tragen.

11 **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	27.06.2017	5 (4)	1	1	2
A 1	13.07.2017	7	vertagt		
A 1	07.09.2017	7	kein Votum		

2 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	8
davon anwesend:	10	dagegen:	1
		Stimmhaltung:	1

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, 05.10.2017

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

8
9