

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Beschluss Nr.: Bv/353/2018

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

Federführung: Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Herr Günther

Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	20.11.2018
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	29.11.2018
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	13.12.2018

Betreff: Offenlagebeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ der Stadt Werneuchen

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ in der Fassung vom November 2018 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird gebilligt. Die Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1: - Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. November 2018,
- Übersicht Stellungnahmen

- 2) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ ist nach
- 3) § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 4) Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt ortsüblich bekannt zu machen, mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- 5) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ zu informieren und zur Stellungnahme aufzufordern.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 05.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 25 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde sowie die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 12.02.2018 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ i.d.F. vom Januar 2018 bis zum 29.03.2018 aufgefordert. Es gingen 21 Stellungnahmen ein.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom Januar 2018, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, erfolgte nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.02.2018 bis zum 29.03.2018. Es gingen 3 Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis des durchgeführten Beteiligungsverfahrens ergab sich insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze und der Regelung der zulässigen Gebäudehöhen ein Erfordernis zur Überarbeitung der Planung. Weitere Änderungen ergeben sich aus dem überarbeiteten Planungskonzept des Vorhabenträgers. Die wichtigsten Änderungen gegenüber

1 dem Vorentwurf werden nachfolgend aufgeführt:

- 2 - Das überarbeitete Planungskonzept sieht im rückwärtigen Plangebiet anstatt viergeschossiger Stadtvillen nun dreigeschossige Reihenhäuser vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend angepasst. Die Zahl der voraussichtlich im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten reduziert sich damit gegenüber dem Vorentwurf von ca. 130 WE auf ca. 110 WE. Zur Sicherung der Erschließung der Reihenhäuser wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.
- 8 - Für die straßenbegleitende Bebauung werden anstatt Satteldächer jetzt Berliner Dächer vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend angepasst.
- 10 - Auf die Einordnung einer umfangreichen Stellplatzanlage entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird verzichtet. Es sind nur noch auf einer Länge von 30 m entlang der Geltungsbereichsgrenze Stellplätze vorgesehen. Zum Schutz des Nachbarn wird zudem entlang der Stellplätze eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Mit den Änderungen wird den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken der Nachbarn Rechnung getragen. Die Unterbringung der Stellplätze für die straßenbegleitende Mehrfamilienhausbebauung soll zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage erfolgen.
- 17 - Entlang der Landsberger Straße wird eine Höhenstaffelung festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der südlich angrenzenden Doppel- bzw. Einfamilienhausbebauung (Landsberger Straße 12/13) mit 1 Normalgeschoss plus Dachgeschoss wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 reduziert. Da das oberste Vollgeschoss gemäß den textlichen Festsetzungen als Dachgeschoss auszuführen ist, können hier maximal 2 Normalgeschosse plus Dachgeschoss errichtet werden. Zudem wird der Abstand des Baufeldes 1 zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze von 10 m auf 19 m erhöht und damit fast verdoppelt. Damit wird Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung getragen.
- 25 - Für die straßenbegleitende Bebauung wird ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe aufgenommen. Die Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 10 m stellt sicher, dass die Traufhöhe der dreigeschossigen Bebauung an der Kreuzung B158/ Wegendorfer Straße (Ristorante Villa Toskana, Freienwalder Straße 29) von etwa 11 m nicht überragt wird. Damit wird der Anregung des Landkreises aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefolgt.
- 31 - Als Sichtschutz für die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Pferdekoppel wird eine zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt. Damit wird einer Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt.

34 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	-----------------------

35
36

Bürgermeister

Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	20.11.2018	5	5	0	0
A 1	29.11.2018	7	kein Votum		

2 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit	Abstimmung		
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	12
davon anwesend:	12	dagegen:	0
		Stimmenthaltung:	0

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, 13.12.2018

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

8
9