

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

4 **Beschluss Nr.: Bv/387/2019**

5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	13.08.2019
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	22.08.2019
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	12.09.2019

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wegendorfer Straße –**
10 **Ledebourstraße“ der Stadt Werneuchen**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1) nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für ein ca. 1,32 ha großes
14 Wohngebiet auf der westlichen Seite der Wegendorfer Straße auf Höhe der U-
15 Siedlung, südlich begrenzt durch die Ledebourstraße, im Siedlungsbereich Rudolfs-
16 höhe aufzustellen (vgl. Anlage 1).
17 Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errich-
18 tung von Mehrfamilienhäusern. Es besteht die Absicht etwa 50 Wohnungen zu errich-
19 ten und deren Erschließung zu sichern. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß §
20 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.
- 21 2) Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
- 22 3) Der Beschluss ist nach § 2 (1) Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 23 4) Es ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Werneuchen und dem Vorha-
24 benträger nach § 11 BauGB abzuschließen mit dem Ziel, dass 25% der Wohneinhei-
25 ten als sozialer Wohnungsbau errichtet werden.

26
27 **Begründung:**

28 Es liegt ein Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Der Gel-
29 tungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 759 und 776 der Flur 4 in der Ge-
30 markung Werneuchen auf einer Fläche ca. 1,32 ha.

31 Das Plangebiet gehört nur teilweise zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für die
32 Herstellung des Baurechtes und für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwick-
33 lung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

34 Die Aufstellung des Planverfahrens soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
35 durchgeführt werden, da das Planvorhaben der Innenentwicklung dient. Das Plangebiet ist
36 von Siedlungsfläche umgeben und die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es be-
37 stehen keine Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7
38 BauGB. Im Zuge des Planverfahrens werden die umweltrelevanten Schutzgüter geprüft. Von
39 einem Umweltbericht sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird gemäß § 13 a Abs. 2
40 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen. Durch die Verfahrensführung nach § 13 a BauGB
41 ist das Plangebiet nicht an die Entwicklungsoption nach LEP HR anzurechnen.

42 Der Landesentwicklungsplan legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms
43 Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Stadt Werneuchen ist Teil der Hauptstadt-
44 region Berlin-Brandenburg und nach der Festlegungskarte des LEP HR vom 29. April 2019
45 liegt die Stadt Werneuchen im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs.1).

- 46 • Ziel 5.6. Abs.1: Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen
- 47 • Grundsatz 5.1: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inan-
48 spruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung;

1 Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und
2 Nutzungsmischung

- 3 • LEPro 2017 § 5: Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Priorität von
4 Umgestaltung des Bestandes und Siedlungsbrachflächen

5 Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwick-
6 lungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vor-
7 handener Infrastruktur erfolgen (G 5.1 und Z 5.6). Das Plangebiet liegt innerhalb vorhande-
8 ner Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig.

9 Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen in der Fassung vom Juli
10 2018 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus
11 dem FNP entwickelt werden.

12 In der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) in der Fassung vom 14. Mai 2019
13 wird das Plangebiet als Wohnvorranggebiet und damit potenzieller Standort für den Ge-
14 schosswohnungsbau mit sozialen Wohnungen dargestellt.

15 Der Antragsteller hat sich mit dem Aufstellungsantrag bereiterklärt, die durch das Verfahren
16 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungs- und Erschließungs-
17 kosten vollständig zu tragen.

18 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

Bürgermeister

Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	13.08.2019	5	3	0	2
A 1	22.08.2019	7	kein Votum		

2 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit	Abstimmung		
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	18
davon anwesend:	18	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, 12.09.2019

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

8
9