

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Beschluss Nr.: Bv/390/2019

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

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

Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	10.10.2019
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	24.10.2019
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	07.11.2019

**Betreff: Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15,,
der Stadt Werneuchen, sowie zur Erweiterung des Geltungsbereiches**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“ in der Fassung vom September 2019 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. September 2019,
Anlage 2: Übersicht Stellungnahmen
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 3) 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.
- 4) 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 „Freienwalder Straße 15“ zu informieren und zur Stellungnahme aufzufordern.
- 5) Zur Sicherung der Erschließung wird die 3,5 m breite Zufahrt des Plangebietes über die Flurstücke 936, 937, 2509 und 2510 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.
Anlage 3: Übersicht über den Änderungsbereich des Geltungsbereiches
- 6) Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Absatz 1 Satz 2 WHG von den Verboten des Wasserschutzgebietes Werneuchen einzureichen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 05.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“ 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 27.03.2018 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“ i.d.F. vom Februar 2018 bis zum 04.05.2018 aufgefordert. Es gingen 22 Stellungnahmen ein.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, erfolgte nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.03.2018 bis zum 27.04.2018. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis des durchgeführten Beteiligungsverfahrens ergab sich insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes und der Erschließung ein Erfordernis zur Überarbeitung der Planung. Weitere Änderungen ergeben sich aus dem umfangreich überarbeiteten Planungskonzept des Vorhabenträgers. Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem Vorentwurf werden nachfolgend aufgeführt:

- Das überarbeitete Planungskonzept sieht anstatt der ursprünglich geplanten viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung nunmehr eine Bebauung mit dreigeschossigen Reihen- und Dop-

1 pelhäusern (2 Normalgeschosse + Staffelgeschoss) vor. Zur Vermeidung von Immissionskon-
2 flikten mit der benachbarten Autowerkstatt (Freienwalder Straße 16) wird im Süden des Plan-
3 gebietes eine Sammelstellplatzanlage vorgesehen und die geplante Wohnbebauung in den
4 aus schalltechnischer Sicht unkritischen Bereich abgerückt. Die Festsetzungen des Bebau-
5 ungsplanes wurden entsprechend angepasst. Die Zahl der voraussichtlich im Plangebiet reali-
6 sierbaren Wohneinheiten reduziert sich damit gegenüber dem Vorentwurf von 35 WE auf 10
7 WE.

- 8 • Zur Sicherung der Erschließung wurde die von der Freienwalder Straße über die Flurstücke
9 936, 937, 2509 und 2510 verlaufende 3,5 m breite Zufahrt in den Geltungsbereich einbezo-
10 gen. Für die Fläche besteht bereits ein grundbuchlich gesichertes Gehr-, Fahr- und Leitungs-
11 recht zugunsten des Flurstücks des Vorhabenträgers (Flst. 2437). Die Fläche wird als private
12 Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Sicherung der im Konzept Stienitzpark vorgesehenen Fuß-
13 und Radverbindung von der Altstadt zur Freienwalder Straße und zur Anbindung des im Plan-
14 gebiet vorgesehenen öffentlichen Spielplatzes an die Freienwalder Straße wird für die Zufahrt
15 ergänzend ein Gehrecht sowie Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit vor-
16 gesehen. Hierzu wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf eine Abstimmung
17 mit den betroffenen Eigentümern vorgenommen.
- 18 • Die Wohnbaufläche wurde auf Anregung der unteren Wasserbehörde um rund 12 m bis auf
19 Höhe des nördlich angrenzenden Gewergrundstücks zurückgenommen. Damit soll eine
20 weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche bzw. Bauflucht in Richtung Stienitz vermieden wer-
21 den.
- 22 • Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird abweichend von der Gestaltungssatzung
23 festgesetzt, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss (Satteldach, Berliner Dach/
24 Plattformdach) oder Staffelgeschoss ausgeführt werden kann.

25 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Zone III des Wasser-
26 schutzgebietes Werneuchen. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes enthält
27 Verbote und zulässige Handlungen. Danach fällt die beabsichtigte geringfügige Erweiterung der Bau-
28 fläche gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie die erforderliche Waldumwand-
29 lung unter die Verbotstatbestände. Gemäß § 52 Absatz 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes kann
30 die zuständige Behörde von Verboten einer Wasserschutzgebietsverordnung eine Befreiung erteilen,
31 wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit
32 dies erfordern. Der dafür erforderliche Antrag auf Befreiung ist im Rahmen der Behördenbeteiligung
33 zum Bebauungsplanentwurf einzureichen. Im Jahr 2017 hat die untere Wasserbehörde im Rahmen
34 einer Voranfrage zum geplanten Bauvorhaben bereits eine Befreiung von den Verboten des damals
35 noch in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes in Aussicht gestellt.

36 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

37 **Anlagen:**

38 Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. September 2019 und Visualisierung des
39 städtebaulichen Konzeptes

40 Anlage 2: Übersicht Stellungnahmen

41 Anlage 3: Übersicht über den Änderungsbereich des Geltungsbereiches

42 _____
Bürgermeister

Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmhaltungen
A 4	10.10.2019	5 (3)	1	0	2
A 1	24.10.2019	7	kein Votum		

2 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	11
davon anwesend:	16	dagegen:	2
		Stimmhaltung:	3

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, 07.11.2019

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

8
9