

TAMAX Lietzenburger Str. 107, 10707 Berlin

Stadt Werneuchen
- Der Bürgermeister -
Frank Kulicke
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Berlin, den 15.09.2020

**Ergänzung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
„Am Lindenweg“**

Sehr geehrte Herr Kulicke,
sehr geehrte Stadtverordnete,

bezugnehmend auf unseren Antrag auf Aufstellungsbeschluss vom 04. August 2020
möchten wir die folgenden Themenkomplexe um weiterer Informationen ergänzen:

Dem Antrag wird eine erste unverbindliche **Planungsskizzen** (Anlage 1) beigefügt, die die grundsätzliche Nutzung des Grundstücks und die städtebauliche Struktur des Quartiers zeigt. Diese Skizze ist ausschließlich unter Gremien- und Rechtsvorbehalt zu betrachten und dient nur der Veranschaulichung der geplanten Entwicklungsmaßnahme.

Grundsätzlich ist eine **Bebauung** mit Einfamilien- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen und, näher am Stadtzentrum, eine Verdichtung der Bebauung mittels Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Die städtebauliche Dichte nimmt von Osten nach Westen hin zum „offenen Feld“ ab.

Dies erhält den **ländlichen Charakter** Werneuchens, bildet aber auch die Bedarfe nach unterschiedlichen Wohnformen ab. Hier werden Lösungen angestrebt, die einerseits den Zuzug jüngerer Familien aber auch die demographische Alterung der Bevölkerung abbilden. Letzteres z.B. in Form von seniorenrechtlichen Wohnungen in alterskonformen Größen.

Auf Basis der „Richtlinie zur Baulandentwicklung in der Stadt Werneuchen“ vom 13. Februar 2020 wurden die prognostizierten **Wohneinheiten und Einwohnerzahlen** (Anlage 2) errechnet. Stand heute ist mit 223 Wohneinheiten und 467 neuen Einwohnern zu rechnen.

Um den durch das Wohngebiet entstehende Nachfrage nach **Betreuungseinrichtungen** (Anlage 3) für Kinder von 0 bis 6 Jahren gerecht zu werden, ist eine Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 72 Betreuungsplätzen vorgesehen. Diese soll nun im süd-westlichen Teil des Geltungsbereichs verortet werden und ist so konzipiert, dass einen über das Wohngebiet hinausgehenden Bedarf gedeckt wird.



2/2

Ein **Verkehrsgutachten** wird vorsorglich in die Planung mit einfließen und soll die zusätzlichen Verkehrsströme, welche das neue Wohngebiet erzeugt, abbilden. Das Ergebnis dieses Gutachtens fließt in den eventuell notwendigen Ausbau des Anschlusses der Ahornallee an die Bundesstraße 158 ein.

Da sich das neue Wohngebiet in **unmittelbarer Nähe** zu Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung befindet, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Lärm-, Emissions- und Geruchsgutachten erstellt, die sicherstellen, dass bestehende Betriebe und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe nicht beeinträchtigt werden und es zu keinen Nutzungskonflikten kommt. Sollten bauliche **Maßnahmen zum Lärmschutz** notwendig sein um dies sicherzustellen, werden in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde entsprechende Anlagen geplant und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

TAMAX GE Nordost GmbH



Maximilian Sepp
Dipl.-Geograph
Geschäftsführer

Anlagen:

- 1. Städtebauliches Konzept vom 14.09.2020*
- 2. Berechnung der Wohneinheiten und Einwohnerzahlen*
- 3. Berechnung des Bedarfs an Betreuungseinrichtungen*