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

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/481/2021**
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	22.06.2021
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	08.07.2021
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	22.07.2021

9 **Betreff: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan-Vorentwurf "Am**
10 **Lindenweg", Stadt Werneuchen**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Am Lindenweg" in der Fassung vom 7. Juni 2021,
14 bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
15 sowie der Begründung mit Anhang wird gebilligt.
- 16 2. Mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf werden die frühzeitige Beteiligung der Behörden
17 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1
18 BauGB durchgeführt.

19 **Begründung:**

20 Am 17. Dezember 2020 hat die Gemeindevertretung der Stadt Werneuchen den
21 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Lindenweg" gefasst. Das damals
22 vorgestellte städtebauliche Konzept wurde nun planungsrechtlich in den Bebauungsplan-
23 Vorentwurf umgesetzt.

24 Im etwa 5,5 ha großen Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete, unterteilt in
25 unterschiedliche bauliche Dichte, sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Die im Südwesten
26 geplante Kindertagesstätte für etwa 70 Kinder ist im Wohngebiet allgemein zulässig. Eine
27 gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich.

28 Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden über die Ahornallee.
29 Derzeit sind noch zwei Anschlussstellen an die Ahornallee in Abstimmung. Die direkte
30 südliche Erschließung über die Flurstücke 756 und 757 wäre bereits planungsrechtlich
31 zulässig, da hier eine Verkehrsfläche durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbepark
32 Werneuchen - Krummenseer Weg“ aus dem Jahr 1993 festgesetzt ist. Diese Erschließung
33 wurde auch bereits flurstückstechnisch vorbereitet und bietet zudem den verkehrlichen
34 Vorteil, dass direkt gegenüber die „Weststraße“ mündet und so eine klassische Kreuzung
35 ausgebaut werden könnte. Allerdings befinden sich die Flurstücke 756 und 757 in
36 Privateigentum und es konnte bisher keine vertragliche Sicherung erfolgen. Daher wird im
37 Bebauungsplan die Erschließung derzeit auch über das Flurstück 96 vorgesehen.

38 Im Nordosten des Plangebietes soll eine Anbindung an die Straße „Am Schloss“ erfolgen.
39 Dieser Anschluss soll jedoch nur durch Rettungsfahrzeuge sowie für Fußgänger und
40 Radfahrer nutzbar sein. Auch hier besteht die Schwierigkeit, dass das angrenzenden
41 Flurstück Nr. 90 (östliche Verlängerung des Lindenwegs) bereits im angrenzenden
42 Bebauungsplan „Gutshaus – Schloss“ von 1999 als Verkehrsfläche besonderer
43 Zweckbestimmung festgesetzt wurde, es allerdings nicht vom Eigentümer zur Verfügung
44 gestellt wird. Daher muss auf die städtischen Flurstücke 704 (Am Schloss) und 703
45 (Kindertagesstätte „Sonnenschein“) zurückgegriffen werden.

46 Mit der geplanten Bebauung wird der steigenden Nachfrage an Wohnraum entsprochen. Die
47 Anforderungen der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

48 Zur Einhaltung der Immissionsschutz-Grenzwerte im geplanten Wohngebiet ausgehend der

1 Emissionen vom Verkehr und umliegenden Gewerbe wird derzeit ein Schallgutachten erstellt.
2 Erforderliche Festsetzungen werden nach Fertigstellung des Gutachtens in den
3 Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzbarkeit der zulässigen Betriebe im
4 Gewerbegebiet soll durch die geplante Entwicklung eines Wohngebiets im Plangebiet nicht
5 beeinträchtigt werden.

6 Zur Sicherstellung der ausreichenden Verkehrserschließung und Anbindung an die
7 umliegenden Straßen sowie zur B158 (Umgehungsstraße) wird derzeit zudem ein
8 Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden ebenfalls im
9 weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

10 Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen in der Fassung vom November 2005
11 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Zuge
12 der Aufstellung des Bebauungsplans "Lindenweg" wird der FNP im Parallelverfahren
13 geändert.

14 Die geplante Novelle des BauGB im Jahr 2021 (Baulandmobilitätsgesetz) sieht die
15 Verlängerung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB vor und kann ggf. im
16 weiteren Verfahren angewendet werden. In diesem Fall wird keine Änderung des FNPs
17 sondern lediglich eine Berichtigung erforderlich.

18 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	--------------------------

19 **Anlagen:**

- 20 1 - Planzeichnung Vorentwurf
21 2 - Begründung B-Plan Vorentwurf
22 3 - Gutachten Geruchsimmissionen

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	22.06.2021	5	2	3	0
A 1	08.07.2021	7	kein inhaltliches Votum		

2
3 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit	Abstimmung		
Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	6
davon anwesend:	14	dagegen:	5
		Stimmenthaltung:	3

4
5 Befangenheit wurde erklärt durch:

6

7
8 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der
9 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der
10 Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

11 Werneuchen, 22.07.2021

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

12