Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Seefeld

Beschluss Nr.: Bv/545/2022

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

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

Behandelt im:

Ortsbeirat Seefeld

10.05.2022

Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbe - und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld,, einschließlich der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren

Beschluss:

1. Der Ortsbeirat Seefeld befürwortet den Antrag und empfiehlt der SVV der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld“ zuzustimmen. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 als Bestandteil der Beschlussvorlage dargestellt.

2. Der Flächennutzungsplan soll gemäß §8 Abs.3BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend diesem Planungsziel parallel geändert werden.

Der Vorentwurf der Planung ist von der Verwaltung zu prüfen und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3. Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Die ECE Work & Live GmbH & Co. KG aus 22391 Hamburg, Heegbarg 30, beabsichtigt ein attraktives Gewerbe- und Industriegebiet auf einer Fläche von ca. 44 ha südlich des bestehenden Gewerbegebietes Seefeld zu entwickeln, um den aktuellen Nachfragebedarf nach Gewerbeflächen befriedigen zu können.

Die Planung sieht ein Gewerbe- und Industriegebiet mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie immissionsreduzierte kleinteilige Gewerbe- und Produktionsanlagen vor. Mieteinheiten entstehen in verschiedenen Größenordnungen. Die kleinteiligen Gewerbeeinheiten sollen überwiegend mittelständischen Unternehmen aus der Region vorbehalten sein. Entwicklungsziele sind die Sicherung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und die Förderung einer nachhaltigen Gebietsentwicklung.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, maßvolle und standortgerechte Nutzungsentwicklung zu schaffen. Durch die Überplanung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Gewerbegebiet Seefeld sinnvoll erweitert.

Im Rahmen dieser Vorlage wird vorgeschlagen, durch Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld“, Baurecht für ein Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 107/2, 108, 303, 306, 308 in Flur 1 der Gemarkung Seefeld und die Flurstücke 309, 310, 148 in Flur 3 der Gemarkung Seefeld mit einer Fläche von insgesamt ca. 440.000 m². Das Einverständnis der Eigentümer der Flächen liegt durch die notarielle Beurkundung der Flächen vor.

In den übergeordneten Planungsebenen liegt Werneuchen-Seefeld an einer Landesentwicklungsachse Berlins. Im Rahmen des Achsenentwicklungskonzeptes Ahrensfelde-Werneuchen, aufgestellt durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburgs, ist die grundsätzliche Eignung der Flächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes Seefeld in verkehrsgünstiger Lage zur

1 Autobahn A10 für eine gewerbliche und industrielle Nutzung nachgewiesen. Aufgrund
2 eines Mangels an geeigneten gewerblichen Bauflächen und der gleichzeitigen
3 Bevölkerungsentwicklung ist von einem Handlungsbedarf auszugehen, weitere Industrie-
4 und Gewerbeflächen in dieser Landesentwicklungsachse anzubieten. Die Stadt
5 Werneuchen hat das entwicklungspolitische Ziel, den übergeordneten Vorgaben und
6 Entwicklungschancen zu entsprechen.

7 Die ECE hat ihre Bereitschaft erklärt, die im Zusammenhang mit der Planrechtschaffung
8 entstehenden Verfahrenskosten zu übernehmen bzw. der Gemeinde zu erstatten. Die
9 Verwaltung wird beauftragt, die Einzelheiten hierzu im Rahmen eines städtebaulichen
10 Vertrags mit der ECE zu klären.

11 Im Zuge des Planverfahrens werden sämtliche betroffenen Belange im Planverfahren
12 unter Einbindung aller Fachbeiträge betrachtet und auf Verträglichkeit geprüft und
13 insbesondere der Schutz der naturräumlichen Ausstattung im Rahmen einer vollständigen
14 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt.

15 Ebenfalls soll im Planverfahren die verkehrliche Erschließung neu geregelt werden, um
16 die Anbindung des Plangebietes zu verbessern.

17 Das Plangebiet ist bisher durch gewerbliche Nutzungen im Norden und Süden, im Westen
18 durch Landwirtschaftsflächen und im Osten durch ca. 250 m entfernte Wohnbebauung
19 geprägt. Die Grobstruktur des Gewerbe- und Industriegebietes Werneuchen-Seefeld ist
20 so positioniert worden, dass der Wohnbebauung größtmöglicher Schutz gewährleistet
21 wird.

22 Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als bestehende landwirtschaftliche
23 Fläche dargestellt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

24 **Anlagen:**

- 25 1 Antrag der ECE auf Aufstellungsbeschluss
- 26 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und des zu ändernden Flächennutzungsplans
- 27 3 Masterplanung Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld
- 28 4 Beratungsvorlage: Vorstellung Investor und Projektbeschreibung

29 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine		Bestätigung Kämmerei:

30 _____
Bürgermeister

_____
Sachgebietsleiterin

Beschlussfähigkeit:

Abstimmung:

gesetzl. Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	enthalten
5	5	4	1	0

31 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt und dass zur Sitzung unter Mitteilung der
32 Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
33
34

35 _____
36 Ortsvorsteher