

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/550/2022
öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

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

Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	14.06.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	30.06.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	14.07.2022

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

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld“ für den als Anlage beigefügten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 107/2, 108, 303, 306, 307, 308, 309, 310 und 311 der Flur 1 und die Flurstücke 147 und 148 der Flur 3 in der Gemarkung Seefeld. Das Planungsverfahren wird im Vollverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen beschließt ferner die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan für den als Anlage beigefügten Geltungsbereich. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.
3. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung 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 auf einer derzeit unbebauten Fläche von ca. 44 ha südlich des bestehenden Gewerbegebietes Seefeld ein Gewerbe- und Industriegebiet 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 sollen in verschiedenen Größenordnungen entstehen. Die kleinteiligen Gewerbeeinheiten sollen überwiegend mittelständischen Unternehmen aus der Region vorbehalten sein.

Durch die Überplanung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen soll das Gewerbegebiet Seefeld sinnvoll erweitert werden.

Im Rahmen des Achsenentwicklungskonzeptes Ahrensfelde-Werneuchen, aufgestellt durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburgs, wurde die grundsätzliche Eignung der Flächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes Seefeld in verkehrsgünstiger Lage zur Autobahn A10 für eine gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Aufgrund eines Mangels an geeigneten gewerblichen Bauflächen und der gleichzeitigen Bevölkerungsentwicklung besteht ein großer Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Entwicklungsachse.

Die ECE hat ihre Bereitschaft erklärt, die Planungskosten zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung liegt bis zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vor. Weitere Einzelheiten, etwa zur Übernahme der Erschließungskosten und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Planungsverfahren über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Zuge des Planverfahrens werden sämtliche betroffenen Belange im Planverfahren unter Einbindung aller Fachbeiträge betrachtet und auf Verträglichkeit geprüft und insbesondere der Schutz der naturräumlichen Ausstattung im Rahmen einer vollständigen

1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt.
2 Ebenfalls soll im Planverfahren die verkehrliche Erschließung neu geregelt werden, um die
3 Anbindung des Plangebietes zu verbessern.
4 Das Plangebiet ist bisher durch gewerbliche Nutzungen im Norden und Süden, im Westen durch
5 Landwirtschaftsflächen und im Osten durch ca. 250 m entfernte Wohnbebauung geprägt. Die
6 Grobstruktur des Gewerbe- und Industriegebietes Werneuchen-Seefeld ist so positioniert
7 worden, dass der Wohnbebauung größtmöglicher Schutz gewährleistet wird.
8 Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
9 Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden.

10 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

11 **Anlagen:**

- 12 Anlage 1 Antrag der ECE auf Aufstellungsbeschluss
13 Anlage 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans
14 Anlage 3 Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplans
15 Anlage 4 Masterplanung Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld
16 Anlage 5 Beratungsvorlage: Vorstellung Investor und Projektbeschreibung
17 Anlage 6 Stellungnahme OB Seefeld vom 10.05.2022

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Seefeld	10.05.2022	5 (5)	4	1	0

2

3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	14.06.2022	5 (4)	4	0	0
A 1	30.06.2022	7	ohne Votum		

4

5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit

Abstimmung

Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	11
davon anwesend:	13	Dagegen:	1
		Stimmenthaltung:	1

6

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8

9

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

13

Werneuchen, 14.07.2022

.....

Vorsitzender der SVV

.....

Stadtverordnete/r

14