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

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/556/2022**
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

7 **Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

8 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	14.06.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	30.06.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	14.07.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	08.09.2022

9 **Betreff: Beschluss zur Verlängerung des Moratoriums zur Ausweisung neuer Wohn-**
10 **bauflächen entlang der Siedlungsachse**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt, das Moratorium gemäß
13 Beschluss Bv/472/2021 zu verlängern und bis zum 31.12.2025 keine neuen
14 Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im
15 Gestaltungsraum Siedlung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) zu
16 fassen. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Anträge von Grundstückseigentümern oder
17 Investoren bis zu diesem Datum zurückstellen.

18 Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen und die beiden Konversionsflächen
19 Rethmann/Märka (MW2) und Ortseingang Ost Werneuchen (MW3a und MW3b) sind von
20 diesem Moratorium ausgenommen.

21 **Begründung:**

22 Mit Beschluss Bv/539/2022 vom 19.05.2022 bestätigten die Stadtverordneten (mit kleinen
23 Änderungen) die Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung der Flächenpotenziale des
24 Achsenentwicklungskonzeptes als zukünftige Grundlage für die weitere Entwicklung der
25 Stadt und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

26 Die Ergebnisse des AEK in Form der Steckbriefe ermöglichen dabei eine präzise
27 Vorausschau auf die damit verbundenen sozialen Infrastrukturfolgekosten und auf die
28 notwendige technische Infrastruktur.

29 Die Stadtverordneten streben eine behutsame Entwicklung im Stadtgebiet an und behalten
30 sich die Option zur Steuerung des Zuzugs über ein Moratorium vor.

31 Derzeit werden 2 große rechtskräftige B-Plangebiete erschlossen bzw. bebaut (B-Plan
32 Weißdornweg mit ca. 70 WE und B-Plan Landsberger /Ecke Wegendorfer Straße mit ca. 90
33 WE). Weitere Gebiete befinden sich im Verfahren (B-Plan Wesendahler Straße mit ca. 130
34 WE, B-Plan Seefelder Gärten mit ca. 80-100 WE und B-Plan Lindenweg mit ca. 100-200
35 WE). Dabei entstehen in den nächsten 4 Jahren über 500 Wohneinheiten. Pro Wohneinheit
36 kann statistisch mit 2,1 bis 2,5 Einwohnern gerechnet werden.

37 Auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wird in den nächsten Jahren an der
38 Wegendorfer Straße Mehrfamilienhäuser bauen, die u.a. auch den Markt für bezahlbaren
39 Wohnraum bedienen sollen (54 WE).

40 Weitere Entwicklungsreserven bestehen bei den Kasernen im B-Plan Rosenpark, die wegen
41 ihrer Ausweisung in der Gebietskulisse unserer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie
42 (WUS) und damit gegebenen Förderfähigkeit jederzeit veräußert und saniert werden können
43 (ca. 100 WE).

44 Die Anzahl der Bauantragsverfahren im Rahmen der Innenverdichtung ist gestiegen.
45 Inzwischen sind es jährlich mehr als 100 Antragsverfahren, überwiegend Einfamilienhäuser,
46 aber inzwischen auch Mehrfamilienhäuser.

47 Diese Zahlen bedeuten ein großes Potenzial an überplanten und baureifen Flächen zur
48 Entwicklung von Wohnraum entlang der Siedlungsachse. Es wird eingeschätzt, dass dieses

1 Potenzial für ein geordnetes Wachstum der Stadt für die nächsten 3 Jahre mehr als
2 ausreicht.
3 Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen ist in diesem Zeitraum nicht erforderlich und
4 auch nicht angeraten, da mehr Potenzial eine unkontrollierte Dynamik beim Zuzug
5 begünstigen kann.
6 Daher ist auch das Tempo bei der Entwicklung der sozialen Infrastruktur zu beachten:
7 Im Herbst 2024 soll die neue Grundschule fertig gestellt werden. Noch in 2021 mussten zwei
8 Containerklassenräume aufgestellt werden, um die steigende Schülerzahl an der
9 Grundschule bis zur Fertigstellung unterrichten zu können. Mit einer Bedarfsanalyse ist
10 spätestens in 2024 abzuschätzen, wann ein zweiter Grundschulstandort entwickelt werden
11 muss.
12 Gemäß Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan des Landkreises werden 150
13 weitere Kitaplätze gebraucht bis 2027. Mit Fertigstellung der Kita an der Freienwalder Straße
14 voraussichtlich Ende 2022 sollen 80 Kitaplätze geschaffen werden. Das bedeutet, dass eine
15 weitere Kita bis 2027 erforderlich wird, da der Zuzug junger Familien anhalten wird.
16 Auch wenn die Wohnbaupotenziale der Ortsteile von Werneuchen hier nicht betrachtet
17 werden, wirken sich diese mit auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur aus.
18 Die Verwaltung empfiehlt vor dem Hintergrund der statistischen Fakten eine Verlängerung
19 des Moratoriums im Bereich der Siedlungsachse.

20 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Seefeld	18.08.2022	5	2	1	1

2

3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	14.06.2022	5	ohne Votum		
A 1	30.06.2022	7	ohne Votum		
A 1	25.08.2022	7	ohne Votum		

4

5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit

Abstimmung

Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	8
davon anwesend:	12	dagegen:	3
		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, 08.09.2022

.....
 Vorsitzender der SVV

14

.....
 Stadtverordnete/r