

Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Seefeld

Beschluss Nr.: Bv/566/2022

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

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

Behandelt im:

Ortsbeirat Seefeld

18.08.2022

Betreff: Stellungnahme zur Verlängerung des Moratoriums zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen entlang der Siedlungsachse

Beschluss:

Der Ortsbeirat Seefeld empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung Werneuchen, das Moratorium gemäß Beschluss Bv/472/2021 zu verlängern und bis zum 31.12.2025 keine neuen Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) zu fassen. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Anträge von Grundstückseigentümern oder Investoren bis zu diesem Datum zurückzustellen.

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist von diesem Moratorium ausgenommen.

Begründung:

Mit Beschluss Bv/539/2022 vom 19.05.2022 bestätigten die Stadtverordneten (mit kleinen Änderungen) die Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung der Flächenpotenziale des Achsenentwicklungskonzeptes als zukünftige Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die Ergebnisse des AEK in Form der Steckbriefe ermöglichen dabei eine präzise Vorausschau auf die damit verbundenen sozialen Infrastrukturfolgekosten und auf die notwendige technische Infrastruktur. Die Stadtverordneten streben eine behutsame Entwicklung im Stadtgebiet an und behalten sich die Option zur Steuerung des Zuzugs über ein Moratorium vor. Derzeit werden 2 große rechtskräftige B-Plangebiete erschlossen bzw. bebaut (B-Plan Weißdornweg mit ca. 70 WE und B-Plan Landsberger /Ecke Wegendorfer Straße mit ca. 90 WE). Weitere Gebiete befinden sich im Verfahren (B-Plan Wesendahler Straße mit ca. 130 WE, B-Plan Seefelder Gärten mit ca. 80-100 WE und B-Plan Lindenweg mit ca. 100-200 WE). Dabei entstehen in den nächsten 4 Jahren über 500 Wohneinheiten. Pro Wohneinheit kann statistisch mit 2,1 bis 2,5 Einwohnern gerechnet werden. Auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wird in den nächsten Jahren an der Wegendorfer Straße Mehrfamilienhäuser bauen, die u.a. auch den Markt für bezahlbaren Wohnraum bedienen sollen (54 WE). Weitere Entwicklungsreserven bestehen bei den Kasernen im B-Plan Rosenpark, die wegen ihrer Ausweisung in der Gebietskulisse unserer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) und damit gegebenen Förderfähigkeit jederzeit veräußert und saniert werden können (ca. 100 WE). Die Anzahl der Bauantragsverfahren im Rahmen der Innenverdichtung ist gestiegen. Inzwischen sind es jährlich mehr als 100 Antragsverfahren, überwiegend Einfamilienhäuser, aber inzwischen auch Mehrfamilienhäuser. Diese Zahlen bedeuten ein großes Potenzial an überplanten und baureifen Flächen zur Entwicklung von Wohnraum entlang der Siedlungsachse. Es wird eingeschätzt, dass dieses Potenzial für ein geordnetes Wachstum der Stadt für die nächsten 3 Jahre mehr als ausreicht. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen ist in diesem Zeitraum nicht erforderlich und auch nicht angeraten, da mehr Potenzial eine unkontrollierte Dynamik beim Zuzug begünstigen kann. Daher ist auch das Tempo bei der Entwicklung der sozialen Infrastruktur zu beachten:

Im Herbst 2024 soll die neue Grundschule fertig gestellt werden. Noch in 2021 mussten zwei Containerklassenräume aufgestellt werden, um die steigende Schülerzahl an der Grundschule bis zur Fertigstellung unterrichten zu können. Mit einer Bedarfsanalyse ist

1 spätestens in 2024 abzuschätzen, wann ein zweiter Grundschulstandort entwickelt werden
 2 muss.
 3 Gemäß Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan des Landkreises werden
 4 150 weitere Kitaplätze gebraucht bis 2027. Mit Fertigstellung der Kita an der Freienwalder
 5 Straße voraussichtlich Ende 2022 sollen 80 Kitaplätze geschaffen werden. Das bedeutet,
 6 dass eine weitere Kita bis 2027 erforderlich wird, da der Zuzug junger Familien anhalten
 7 wird.
 8 Auch wenn die Wohnbaupotenziale der Ortsteile von Werneuchen hier nicht betrachtet
 9 werden, wirken sich diese mit auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur aus.
 10 Die Verwaltung empfiehlt vor dem Hintergrund der statistischen Fakten eine Verlängerung
 11 des Moratoriums im Bereich der Siedlungsachse.

12 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	-----------------------

13 _____
 Bürgermeister

 Sachgebietsleiterin

Beschlussfähigkeit:

Abstimmung:

gesetzl. Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	enthalten
5				

14 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt und dass zur Sitzung unter Mitteilung der
 15 Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
 16
 17

18 _____
 19 Ortsvorsteher