

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

3
4
5 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: BW/582/2022**
6 **öffentlich**

7 **Einreicher:** Bürgermeister

8 **Federführung:** Sachgebiet Bauwesen, **Verfasser:** Herr Günther

9 **Behandelt im:**

Ortsbeirat Hirschfelde	27.10.2022
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	15.11.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	01.12.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	15.12.2022

10
11 **Betreff: Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Thälmannstraße,, in der Fassung der**
12 **letzten Änderung vom 23.11.2004, einschließlich der erforderlichen Änderung des**
13 **Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich im Ortsteil Hirschfelde der Stadt**
14 **Werneuchen**

15
16 **Beschluss:**

17 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

18 (1) ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Thälmannstraße" im Bereich des
19 ausgewiesenen Mischgebietes einzuleiten. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung ist im
20 Parallelverfahren durchzuführen.

21 (2) Planungsziel ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, die eine Bebauung
22 der verbliebenen straßenbegleitenden Grundstücke mit EFH erlaubt. Sämtliche anfallenden Kosten
23 für das Planverfahren und ggf. erforderliche Gutachten trägt der Antragsteller.

24
25 **Begründung:**

26 Im o.g. Bebauungsplan wurden seinerzeit die straßenbegleitenden Flächen (Grundstücke) an der
27 Thälmannstraße als Mischgebiet dargestellt. In den folgenden Jahren wurden insgesamt 4
28 Einfamilienhäuser - also Wohnbebauung errichtet. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist in
29 Mischgebieten allenfalls und nur ausnahmsweise ein Wohnanteil von maximal 50 % zulässig. Dieser
30 Anteil ist bei einer Gesamtanzahl von 7 verfügbaren Grundstücken erreicht.

31 (*§ 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen*

32 *(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall*
33 *unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des*
34 *Baugebiets widersprechen.)*

35 Mit dieser Begründung wurde kürzlich auch der Bauantrag für ein Einfamilienhaus auf einem der
36 letzten 3 verbliebenen Grundstücke vom Landkreis abgelehnt.

37 Aus diesem Grund beantragen 2 der betroffenen Eigentümer ein Änderungsverfahren mit dem Ziel,
38 die Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche zu ändern, um auch diese Grundstücke mit
39 Wohnbebauung nutzen zu können. Die anderen Festlegungen des B-Plans sollen nicht berührt
40 werden. Es geht ausschließlich um die Änderung Mischgebiet in Wohnbaufläche. Der restliche
41 Geltungsbereich des B-Plans ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

42 Lt. Planungsbüro sollte ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB möglich sein.

43 Ziel soll es sein, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden
44 auf 2 weiteren Grundstücken straßenbegleitend zu ermöglichen.

45
46 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

47
48 **Anlagen:** 1. Antrag

49 2. aktueller B-Plan- Auszug (FNP) mit Geltungsbereich der Änderung

50
51 _____
Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Hirschfelde	27.10.2022	2	2	0	0

2
3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	15.11.2022	5	5	0	0
A 1	01.12.2022	7	ohne Votum		

4
5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	
davon anwesend:		dagegen:	
		Stimmenthaltung:	

6
7 Befangenheit wurde erklärt durch:

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

12 Werneuchen, 15.12.2022

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

13
14