

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

---

4 **Beschluss Nr.: Bv/218/2016**

5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	17.01.2017
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	26.01.2017
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	09.02.2017

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schillerstraße /**  
10 **Pommernstraße,, der Stadt Werneuchen, sowie Änderung des**  
11 **Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

12 **Beschluss:**

13 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt

- 14 1) Nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für ein ca. 0,6 ha großes  
15 Wohngebiet südlich der Pommernstraße und Sachsenstraße sowie östlich der Schiller-  
16 straße im Siedlungsbereich Rudolfshöhe aufzustellen (vgl. Anlage 1). Der Flächennut-  
17 zungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
- 18 2) Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzun-  
19 gen zur Errichtung einer einreihigen straßenbegleitenden Wohnbebauung sowie die Ver-  
20 vollständigung des Verkehrsnetzes in diesem Bereich. Es soll ein allgemeines Wohngebiet  
21 gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der betreffende Be-  
22 reich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.
- 23 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB (Unterrichtung sowie Äuße-  
24 rung zum Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung) und frühzeitige Beteiligung der Öff-  
25 fentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung) sind durchzu-  
26 führen.
- 27 4) Der Beschluss ist nach § 2 (1) S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 28 5) Die Verwaltung prüft im Verfahren, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwi-  
29 schen der Stadt Werneuchen und der Investorengruppe nach § 11 BauGB (z. B. zur Rege-  
30 lung von Folgekosten nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) erforderlich ist und bereitet erforder-  
31 lichenfalls diesen Vertrag für eine Beschlussfassung vor.

32 **Begründung:**

33 Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgebiet Rudolfshö-  
34 he, im planungsrechtlichen Außenbereich auf einer gegenwärtig unbebauten und waldartigen  
35 Fläche. Innerhalb des Plangebietes liegt der bisher unausgebaute Teil der Schillerstraße mit  
36 Anschluss an die Pommernstraße und Sachsenstraße.

37 In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim ist für das be-  
38 antragte Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans im Normalverfahren mit Umweltbe-  
39 richt erforderlich.

40 Grundlage für den Beschlussvorschlag ist der Antrag einer Investorengruppe vom  
41 20.05.2016, der ursprünglich einen Geltungsbereich von 1,4 ha umfasste und eine Bebauung  
42 mit bis zu 19 Wohneinheiten ermöglichen sollte. In der Hauptausschusssitzung vom  
43 07.07.2016 wurden Vorbehalte gegen die Planung hinsichtlich der Größe des Geltungsberei-  
44 ches und der Anzahl der Baugrundstücke vorgebracht. Es wurde empfohlen, die geplante  
45 Bebauung auf die Nordseite der Schillerstraße zu begrenzen und die Waldeingriffe zu mini-  
46 mieren. Der Beschlussantrag wurde bis zur Anpassung der Planung und Wiedervorlage zu-  
47 rückgenommen.

48 Die Investorengruppe hat die Hinweise aufgenommen und eine verkleinerte Bebauungsvari-  
49 ante als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingereicht. Der Geltungsbereich

1 soll sich nunmehr auf die im Eigentum der Investorengruppe befindlichen Flurstücke 81-84  
2 (teilweise), 85, 86, 119-121, 124-126 der Flur 7 in der Gemarkung Werneuchen beschrän-  
3 ken. Die Anzahl der möglichen Bauplätze hat sich auf ca. 8 WE reduziert. Der Eingriff in die  
4 Waldflächen wurde ebenfalls erheblich verringert. Da die angrenzenden denkmalgeschützten  
5 Siedlungshäuser an der Pommernstraße und Sachsenstraße Doppelhäuser sind, wurde die  
6 Bebauungsstruktur von Reihenhäusern auf Doppelhäuser mit der Möglichkeit zur Errichtung  
7 von Einfamilienhäusern abgeändert. Geplant sind eingeschossige Bungalows. Mit der Pla-  
8 nung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von barriere- und seni-  
9 oren gerechten Wohngebäuden sowie sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzun-  
10 gen realisiert werden (siehe Anlage 2).

11 Nach Abschluss des beantragten Planverfahrens sollen die neu gebildeten Baugrundstücke  
12 voll erschlossen und in der o.g. Form bebaut durch eine Betreibergesellschaft unterhalten  
13 oder vermarktet werden.

14 Die verkehrliche Erschließung ist durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Gemein-  
15 destraßen Pommern-, Sachsen- und Schillerstraße gegeben. Die gegenwärtig unbefestigten  
16 und nicht für den öffentlichen Verkehr freigegebenen Straßenfortsetzungen liegen innerhalb  
17 des Vorhabengebietes und sollen durch den Vorhabenträger für den öffentlichen Verkehr  
18 hergerichtet werden.

19 Unter Einbeziehung der öffentlichen Wegeflurstücke 88 (teilweise), 140, 146 (teilweise) soll  
20 das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigt werden.

21 Grundsätzlich soll aufgrund der Siedlungsrandlage die geplante Bebauung auf das notwen-  
22 dige Maß reduziert werden, um das Planungsziel zur Errichtung von Kleinstwohnhäusern für  
23 eine barrierefreie und senioren gerechte Nutzung mit hohem Durchgrünungsgrad zu realisie-  
24 ren. Der beigefügte städtebauliche Entwurf (Anlage 2) verfolgt darüber hinaus das Ziel, den  
25 bisher unvollendeten Ringschluss zwischen Schillerstraße und Pommernstraße als öffentli-  
26 che Anliegerstraße zu vervollständigen. Die bislang offene Siedlungskante kann an dieser  
27 Stelle arrondiert und das Siedlungsgefüge abgeschlossen werden. Die öffentliche Zugäng-  
28 lichkeit in die angrenzenden Waldflächen soll erhalten bleiben.

29 Der im April 2006 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen stellt für  
30 das Plangebietes teilweise eine Wohnbaufläche (W) und eine Waldfläche dar. Insofern ent-  
31 spricht das Vorhaben nur teilweise den Entwicklungszielen der Stadt Werneuchen. Der Flä-  
32 chennutzungsplan soll zum Bebauungsplan parallel geändert werden, um die abschließende  
33 Siedlungsarrondierung im südlichen Teil von Rudolfshöhe zu ermöglichen. Für die Eingriffe in  
34 den Wald ist ein Waldumwandlungsverfahren nach Waldgesetz des Landes Brandenburg  
35 (LWaldG) mit entsprechendem Ausgleichserfordernis (Erstaufforstung, Waldverbesserung)  
36 durchzuführen.

37 Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) sieht für Werneuchen im Zeit-  
38 raum 2008 bis 2018 eine Entwicklungsoption von 4 ha Wohnbauflächen vor. Von der Ge-  
39 meinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurde mit Schreiben vom  
40 11.04.2016 mitgeteilt, dass der Stadt Werneuchen noch 1,6 ha Entwicklungsoption zur Ver-  
41 fügung stehen. Für die beabsichtigte Planung wären ca. 0,4 ha anzurechnen. Des Weiteren  
42 weist die GL darauf hin, dass die Entwicklungsoption ausgeschöpft werden sollte, weil Rest-  
43 flächen nicht in die neue Dekade übernommen werden können. Da zum gegenwärtigen Zeit-  
44 punkt keine weiteren Planungen von Wohnbauflächen gegenüber der Stadt angezeigt wur-  
45 den, wird die schrittweise Inanspruchnahme der Restoption bis 2018 empfohlen.

46 Die Investorengruppe hat sich mit dem Aufstellungsantrag vom 20.05.2016 bereit erklärt, die  
47 durch das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungs-  
48 und Erschließungskosten vollständig zu tragen.

49 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	17.01.2017	5	2	2	1
A 1	26.01.2017	7	kein Votum		

2 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	12
davon anwesend:	17	dagegen:	5
		Stimmenthaltung:	0

3

4 Befangenheit wurde erklärt durch:

5 .....

6

7 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der  
 8 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenver-  
 9 sammlung ist gegeben.

10

Werneuchen, 09.02.2017

.....  
 Vorsitzender der SVV

.....  
 Stadtverordnete/r

11

12