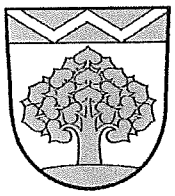
Stadt Werneuchen
Der Bürgermeister



Ortsteile
Hirschfelde, Krummensee, Löhme,
Schönfeld, Seefeld, Tiefensee,
Weesow, Willmersdorf

Stadt Werneuchen • PF 1127 • 16353 Werneuchen

An die
Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Berlin-Brandenburg
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8

14467 Potsdam

Abteilung: Bauverwaltung
Bearbeitet von: Silke Hupfer
Zimmer: 109
Telefon: 033398 81634
Telefax: 033398 816534
E-Mail:*) hupfer@werneuchen.de

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom	Aktenzeichen/ unsere Nachricht vom	Datum
		13.12.2016

Stellungnahme der Stadt Werneuchen
zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes LEP HR

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt nimmt wie folgt Stellung:

Das Ziel Z 5.7 stellt eine übermäßige Beschränkung der gemeindlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werneuchen und ihren Ortsteilen dar.

Eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf mit max. 5 % des Wohnungsbestandes zum Stichtag stellt vor dem Hintergrund der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre einen Eingriff in den kommunalen Gestaltungsspielraums für die eigene Bevölkerungsentwicklung dar.

Entsprechend der 5 % Regelung unter Z 5.7 (2) wären bei *ca. 4.000 WE in Werneuchen nur 200 neue WE in 10 Jahren* zulässig.

Selbst die 2,5 %-Option für grundfunktionale Schwerpunkte (Z 5.7 Absatz 3), wie es die Kernstadt Werneuchen wäre, stellt nur bedingt eine Öffnung im Rahmen des Zieles 5.7 dar (250 bis 300 neue WE).

Die Wohnraumpotentialanalyse* vom Büro *complan Kommunalberatung* mit Stand Juni 2016 hat das Bevölkerungswachstum im Stadt- Umland- Zusammenhang untersucht. Für Werneuchen waren hier Zuwächse von 3,7 % in diesem Zeitraum zu verzeichnen.

*) Die genannte E-Mail Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Die Analyse ermittelte ferner Neubaupotenziale und Verdichtungspotentiale der Gemeinden der Kommunalen Nachbarschaftsforen. Dabei wurde das Wohnungsbaupotential für den Bereich der AG Nord ohnehin als gering eingeschätzt (Seite 46, Zusammenfassende Erklärung). Zahlenmäßig wurde das Neubaupotential für Werneuchen mit 268 Wohneinheiten ermittelt und die Bestandsverdichtung mit 273 Wohneinheiten (Tabelle 16).

Für die Stadt Werneuchen wurden im Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 15.11.2016 insgesamt 233 Baugenehmigungen für Neubauten erteilt, in der Regel Eigenheime. Nach unserer Einschätzung würde in etwa 4-5 Jahren nach Inkrafttreten des LEP HR ein Zustand erreicht sein, wo Werneuchen an die Grenzen der zulässigen Wohnbauentwicklung stößt. Dann entfaltet der LEP HR die Wirkung einer Veränderungssperre für die kommunale Wohnungspolitik und die Bevölkerungsentwicklung.

Die Landesplanung verspricht sich von der Limitierung der Wohnsiedlungsentwicklung eine Steuerung der Bevölkerungszuwächse aus Wanderungsgewinnen. Diese sollen vorrangig in die Achsengemeinden und Mittelzentren fließen.

Unklar ist, wie die Stadt Werneuchen im Rahmen ihrer planungsrechtlichen Instrumente die landesplanerisch gewollte *Eigenentwicklung* steuern soll. Wie können Wohneinheiten aus der Eigenentwicklung vorrangig vor den Wohneinheiten aus Zuwanderungen zugelassen werden? Das lässt sich offenbar nur erreichen, wenn das landesplanerisch zugebilligte Kontingent vor Ablauf der 10 Jahre vorzeitig ausgeschöpft wurde und die Wohnsiedlungsentwicklung in Werneuchen zum Erliegen kommt.

Als Kommune im Achsenzwischenraum ohne den Gestaltungsraum Siedlung widerspricht die Stadt Werneuchen der Fixierung des örtlichen Bedarfes auf 5% des Wohnungsbestandes. Die Landesplanung unterschätzt hierbei die Leistungsfähigkeit sowohl der Bahnlinie RB 25 als auch der Bundesstraße B 158 im Strukturraum um Werneuchen. Nicht zuletzt wird auch die Leistungsfähigkeit des vormaligen Grundzentrums Werneuchen unterschätzt.

Das Ziel Z 5.7 wird von der Stadt Werneuchen als unzulässig strikter Eingriff in die kommunale Planungshoheit gewertet und als Beschränkung des Rechts auf Selbstverwaltung.

Burkhard Horn
Bürgermeister

Karsten Dahme
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

* Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums

complan Kommunalberatung, Potsdam

Anlage zur Stellungnahme der Stadt Werneuchen
zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes LEP HR

Präzisierung der vorgetragenen Einwände durch die Stadtverwaltung:

➢ *Einwand zu Regelungen aus Z 5.7 Abs. 2*

Angesichts der aktuellen Baulandnachfrage ist diese Zuwachsrate völlig unzureichend und erschwert es, Wohngrundstücke für den tatsächlichen örtlichen Bedarf – also die ansässige Bevölkerung - zur Verfügung zu stellen.

Im Zeitraum zwischen dem 01.01.2014 und dem 01.10.2016 gingen beim Landkreis Barnim 221 Bauanträge für Mehr- und Einfamilienhäuser in Werneuchen ein. Dabei handelte es sich im erheblichen Umfang um „auswärtige" Bauherren. Ursache ist die hohe Wohnungsnachfrage in Berlin, die auch in den Immobilienmarkt Werneuchens drängt. Damit verbunden sind eine Erhöhung der Baulandpreise sowie eine Verknappung des Baulandangebotes, so dass für den wirklichen Eigenbedarf immer weniger Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Auch haben die Gemeinden, sofern sie nicht kommunale Grundstücke entwickeln können, keine Instrumente, um Flächen für den wirklichen Eigenbedarf zu sichern.

Angesichts des zu verzeichnenden Zuwanderungsdrucks ist es für die Stadt Werneuchen von wesentlicher Bedeutung auch zukünftig nachfragegerecht Bauland ausweisen zu können. Diesem Erfordernis wird jedoch im LEP HR in keiner Weise Rechnung getragen.

Die Stadt Werneuchen ist im Entwurf des LEP HR zwar dem Strukturraum „Berliner Umland" zugeordnet; die hier zu verzeichnende erhöhte Baulandnachfrage findet in den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung jedoch keine Berücksichtigung. Der LEP HR sieht für die berlinnahe Stadt Werneuchen die gleiche Entwicklungsoption vor wie für Gemeinden, die außerhalb des Berliner Umlandes liegen und durch eine geringere Baulandnachfrage gekennzeichnet sind. Dies ist auch insofern unverständlich, da Werneuchen über einen direkten Regionalbahnanschluss nach Berlin verfügt und an der Bundesstraße B 158 liegt.

Weiterhin wird die Regelung des Zieles 5.7 Abs. 2 abgelehnt, nach der noch nicht realisierte Wohneinheiten in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB auf den örtlichen Bedarf anzurechnen sind. Die Stadt Werneuchen hat mit dem Bebauungsplan „Rosenparksiedlung Werneuchen" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung denkmalgeschützter ehemaliger Kasernengebäude für Wohnzwecke geschaffen. In den noch nicht sanierten Gebäuden bestehen noch Potenziale für 150 bis 200 Wohnungen. Durch deren Anrechnung wäre die Entwicklungsoption von 5 % nahezu aufgebraucht. Um für andere Vorhaben Spielraum zu schaffen, müsste der Bebauungsplan aufgehoben werden. Eine solche Lösung kommt hier jedoch nicht in Betracht, da dies dem Denkmalschutz entgegen steht und die Stadt ein wesentliches städtebauliches Ziel aufgeben müsste.

In diesem Zusammenhang ist es auch nicht nachvollziehbar, dass im Gegensatz zum gegenwärtig geltenden LEP BB nunmehr auch Vorhaben der Innenentwicklung wie die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen im Bebauungsplan „Rosenparksiedlung Werneuchen" voll auf die Entwicklungsoption angerechnet werden. In der Begründung zum LEP HR wird zwar ausgeführt, dass dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung getragen werden soll. Tatsächlich findet bei der Anrechnung der Entwicklungsoption aber keine Unterscheidung mehr statt. Dadurch werden Anreize geschaffen, vorrangig die häufig einfacher zu entwickelnden Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

➢ *Einwand zu Z 3.7 Abs. 3 (Zuständigkeit Regionalplanung)*

Gemäß dem Ziel 5.7 Abs. 3 kann in den grundfunktionalen Schwerpunkten eine zusätzliche Entwicklungsoption von 2,5 % angerechnet werden kann. Die Kernstadt Werneuchen (ohne eingemeindete Ortsteile) erfüllt zwar die Voraussetzungen eines grundfunktionalen Schwerpunktes, gleichwohl bedarf es gemäß dem Ziel 3.7 noch einer zusätzlichen Festlegung durch die Regionalplanung.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass sich die Aufstellung von Regionalplänen über lange, mehrjährige Zeiträume hinziehen, so dass auf absehbare Zeit nicht mit einer Festlegung Werneuchens als grundfunktionaler Schwerpunkt und damit der möglichen Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption zu rechnen ist.

➢ *Einwand zu Orientierungsdichten für die Planung von Siedlungsflächen Grundsatz 5.1*

In Frage zu stellen sind auch die in der Begründung zum genannten Orientierungsdichten für die Planung von Siedlungsflächen. Für Werneuchen ergibt sich daraus eine Orientierungsdichte von **30 WE/ha Bruttobauland**. Dies entspricht bei dem in Werneuchen vorherrschenden Bau von Einfamilienhäusern einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 333 m² wobei noch die notwendigen Flächen für Erschließung, Infrastruktur, etc. abzuziehen sind. Die sich daraus ergebende bauliche Dichte fügt sich in keinster Weise in die bestehenden örtlichen Gegebenheiten und würde zu erheblichen bodenrechtlichen Spannungen führen. Zwar wird die Intention, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, mitgetragen. Dies ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen ohnehin zu beachten und sollte nicht durch die Raumordnung ohne Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten vorgegeben werden.

Zusammenfassend werden daher die Einwände wie folgt präzisiert:

- Die Entwicklungsoption gemäß dem Ziel 5.7 Abs. 2 ist für die Stadt Werneuchen auf mindestens 10 % zu erhöhen.
- Die grundfunktionalen Schwerpunkte sollen nach der Definition des Zieles 3.7 wirksam werden, ohne dass es einer Festlegung im Regionalplan bedarf.
- Die im LEP BB enthalten Regelungen, nach denen Vorhaben der Innenentwicklung nicht auf die Entwicklungsoption angerechnet werden, sind beizubehalten,
- Die Potenziale aus noch nicht realisierten Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nummer 2 und 3 BauGB sind nicht auf die Entwicklungsoption anzurechnen
- Die Orientierungsdichten für die Siedlungsdichte sind nicht durch den LEP HR vorzugeben, sondern auf gemeindlicher Ebene festzulegen.

Silke Hupfer
SGL Bauverwaltung, Stadt Werneuchen
Werneuchen, den 13.12.2016