

ternbach , den 21.10.2018

Stadtverwaltung Werneuchen
Bürgermeister
Herr Burkhard Horn
Am Markt 5
16356 Werneuchen

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Teilbereich innerhalb der Ringstraße
im Ortsteil Krummensee von Werneuchen**

Sehr geehrter Herr Horn,

nach erfolgreicher Erschließung und Vermarktung von acht Baugrundstücken im Bebauungsplan „Wohngebiet Ringstraße Ost“ ist die Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Krummensee immer noch ungebrochen. Dies nehme ich zum Anlass, auf einer ca. 2,3 ha großen Fläche meines Grundstücks (Flurstück 537, Flur 3, Gemarkung Krummensee) das bereits begonnene Wohngebiet baulich fortzusetzen.

Dazu wurde eine Bebauungsvariante erstellt (siehe Anlage), die auch einen Bedarfsstandort für eine mögliche Kita mit bis zu 100 Betreuungsplätzen berücksichtigt. Zur Unterbringung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen soll als Puffer zwischen dem historischen Ortskern von Krummensee und den weitläufigen Gartengrundstücken eine entsprechend öffentlich nutzbare Parkanlage auf 7.233 m² entstehen. Daran anschließend soll über eine ausreichend dimensionierte Anliegerstraße die Erschließung von ca. 20 Baugrundstücken erfolgen. Über den nördlichen Wegeanschluss im Eigentum der Stadt Werneuchen könnte eine durchgehend befahrbare Straße mit Anschluss an den nördlichen Teil der Ringstraße hergestellt werden. Dies ermöglicht auch die optimale Erschließung des Kitastandortes über die Buswendeschleife an der Ringstraße.

Das Gelände ist insofern für eine Wohnbebauung geeignet, da mit der Ringstraße bereits eineverkehrlich-öffentliche Erschließung vorhanden ist. Der südliche Anschluss der Ringstraße ist im Rahmen meiner Vorhabensentwicklung im B-Plangebiet „Wohngebiet Ringstraße Ost“ bereits bedarfsgerecht ausgebaut und der Stadt übergeben worden. Außerdem schließt das geplante Vorhaben unmittelbar an den Siedlungsbestand an. Zudem fügen sich die vorgesehenen ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude mit nachfrageorientierten Grundstücken (durchschnittlich ca. 620 m²) und offener Bauweise gut in die bestehende Einfamilienhausbebauung entlang der Ringstraße ein.

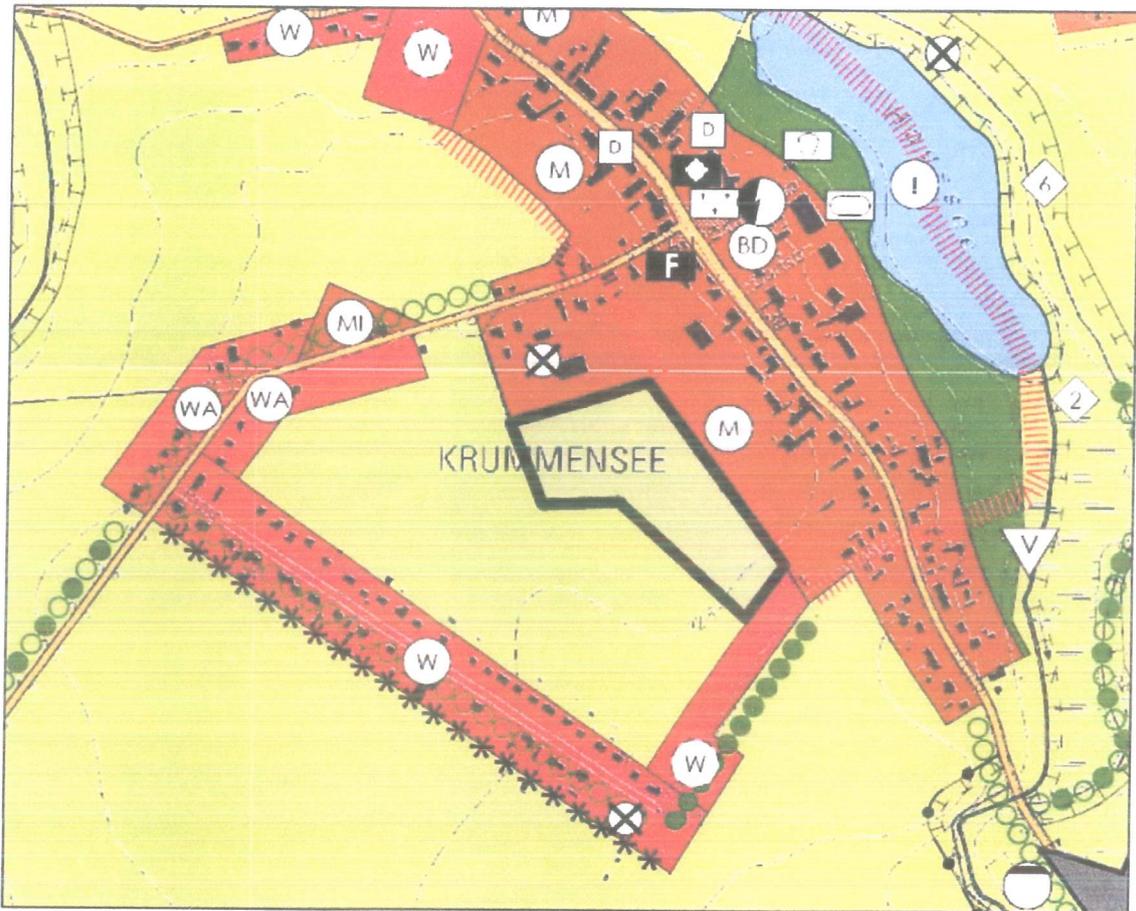
Da sich die betreffenden Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden, ist zur Schaffung von Bauplanungsrecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltbericht erforderlich. Zudem bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen mit dem Ziel, statt der Fläche für die Landwirtschaft eine Gemeinbedarfsfläche, Wohnbaufläche und Grünfläche darzustellen.

Ich beantrage hiermit die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen.

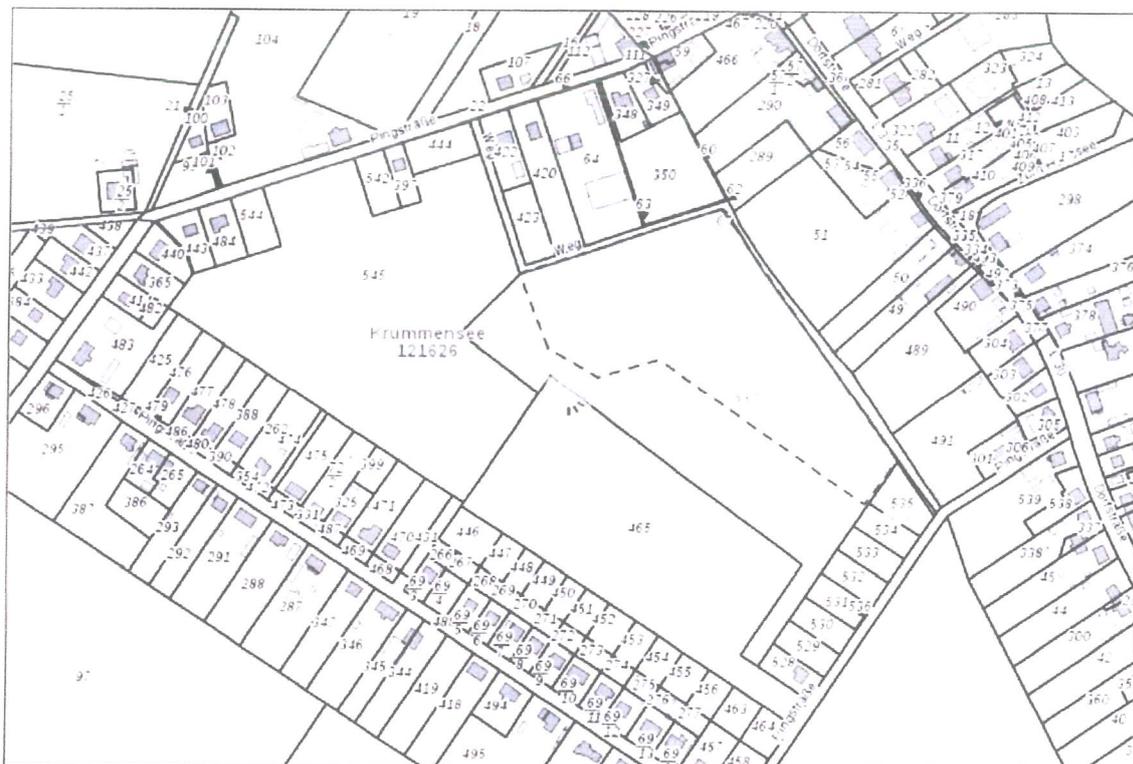
Die Kosten für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sowie ggf. erforderlicher Fachgutachten sowie erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden von mir übernommen, sodass auf die Stadt Werneuchen keine finanziellen Belastungen zukommen.

Mit freundlichen Grüßen





Auszug FNP Stadt Werneuchen mit Darstellung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

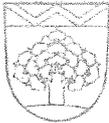


Auszug Katasterkarte mit Darstellung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 00 07 52 | 14413 Potsdam

Stadt Werneuchen
Bauverwaltung
Postfach 1127
16353 Werneuchen

	Stadt Werneuchen - Stadtverwaltung - Eingegangen
	2 8. Nov. 2018
Empfangsbestätigung:	
Weiterleitung an:	
Erledigt:	

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearb.: Fred Knopf
Gesch.-Z.: GL5.23-0650/2018
Tel.: 0335-60676-9936
Fax: 0335-60676-9940
fred.knopf@gl.berlin-brandenburg.de
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Frankfurt (Oder), 27.11.2018

Planung/Vorhaben: **Bebauungsplan für einen Teilbereich der Ringstraße**

Gemeinde / Ortsteil: **Werneuchen / Krummensee**
Kreis: **Barnim**
Region: **Uckermark-Barnim**

Anfrage vom: **23.10.2018** eingegangen am: **29.10.2018** Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. |
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. |
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. |

Erläuterungen:

Da der Geltungsbereich an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt, ist die Planung mit Ziel 4.2 LEP B-B vereinbar.

Bei der Planung handelt es sich nach der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B nicht um einen Fall der Innenentwicklung. Somit ist die als allgemeines Wohngebiet geplante Fläche von ca. 1,3 ha auf die der Stadt Werneuchen für noch zur Verfügung stehende zusätzliche Entwicklungsoption von 1,6 ha anzurechnen.

Dienstsitze

AL/SAL/AGL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam
GL 4 03046 Cottbus
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-666-8701
0355-494924-51
0335-60676-9931

Fax

0331-666-8703
0355-494924-99
0335-60676-9949

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 909
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 9A1

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption ist jedoch, dass der Bebauungsplan noch während der restlichen Laufzeit des LEP B-B in Kraft tritt.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Bindungswirkung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise:

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass der Ortsteil Krumensee nach gegenwärtigem Planungsstand außerhalb des für die Stadt Werneuchen geplanten Gestaltungsraumes Siedlung liegen wird. Wohnsiedlungsentwicklung in den außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegenden Gemeindeteilen soll für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich sein. Der örtliche Bedarf soll dabei auf 1 ha / 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegt werden.

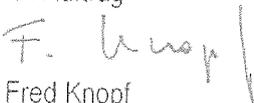
Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen.

Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de zu nutzen.

Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten Sie über folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Im Auftrag


Fred Knopf



Legende

-  Wohngebäude
-  Gemeinbedarfsfläche
-  geplante Baugrundstücke
-  Planstraße
-  geplante Kompensationsfläche
-  Grenze des Eigentümerflurstücks

Städtebauliche Kennwerte

- Baugebiet: 13.070 m²
- Anzahl der Baugrundstücke: 20
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 620 m²
- Grünfläche: 7.233 m²
- Gemeinbedarfsfläche: 2.433 m²
(Kita mit ca. 100 Betreuungspätzen)

Stadt Wernau

Bebauungsplan „Wohngebiet Ringstraße Ost II“

Städtebauliches Konzept
September 2018

M 1:2.000

W.O.W. Kommunaberingung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Str. 1
10119 Berlin
Tel. 033 381 75 46 02
e-mail: info@wovwernau.de

