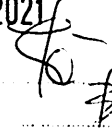


~~16356 Werneuchen~~
~~16356 Werneuchen~~
16356 Werneuchen

Stadt Werneuchen
Bauverwaltung
z.Hd. Herrn Günther
Am Markt 5
16356 Werneuchen

	Stadt Werneuchen - Stadtverwaltung - Eingang
19. Nov. 2021	
Empfangsbestätigung: 	
Weiterleitung an: 	
Erledigt:	

Werneuchen, 16.11.2021

Betreff: Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich des Bauernweges im Ortsteil Schönfeld, Stadt Werneuchen

Sehr geehrter Herr Günther,

ich bin seit den frühen 1990er Jahren Einwohner von Schönfeld und war in dieser Zeit an einigen gewerblichen Entwicklungen beteiligt. In den letzten Jahren hat sich mein Bestand an aktiven Gewerbeflächen verkleinert, sodass ich nunmehr über potenzielle Konversionsflächen verfüge, die zur städtebaulichen Entwicklung für den Ort Schönfeld von Interesse sein könnten.

Konkret geht es dabei um ein Teilstück des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes zwischen der Schönfelder Dorfstraße und dem Bauernweg südwestlich der Ortslage von Schönfeld. Das Areal wird gegenwärtig teilweise noch von einer Schweinemastanlage und einem Güllelager genutzt. Große Teile des Areals liegen brach, die vorhandenen Gebäude sind aber für eine Nachnutzung geeignet.

Hintergrund der von mir geplanten Entwicklung ist die anhaltende Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbestandorten mit angeschlossener Wohnnutzung, da dafür in der Stadt Werneuchen gegenwärtig keine Kapazitäten zur Verfügung stehen. Mir liegen aktuell bereits zwei Ansiedlungsbegehren vor, die mit diesem Planvorhaben erfüllt werden sollen. Ergänzend geht es auch um die Schaffung von Nutzungsrechten für eine privat betriebene Garage, die sich gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich auf dem Gelände des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes befindet und einer Nutzungsgenehmigung bedarf.

Das Projekt soll damit ein Beitrag zur Sicherung des dörflichen Siedlungscharakters von Schönfeld leisten und die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Betriebsflächen fördern.

Das Plangebiet umfasst den im anliegenden Konzeptplan dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,3 Hektar. Öffentlich erschlossen wird das Gelände über den vollständig ausgebauten Bauernweg, der außerhalb der Siedlungslage südlich von Schönfeld kommend das Plangebiet verkehrlich anbindet. Die innere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz des ehemaligen Betriebsgeländes.

Die vorhandenen zwei Stallungen im südlichen Teil des Plangebietes sollen zu Gewerbehallen umgebaut werden. Nördlich daran schließt sich eine ehemalige Wohnbaracke an, die künftig wieder zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Im Norden

befinden sich grenzständige Nebengebäude, die ebenfalls zu gewerblichen Zwecken genutzt werden sollen. Die geplanten Gewerbe (Kfz-Reparaturwerkstatt, Schlosserei / Heizungsbau, Garagen u.ä.) sollen als nicht wesentlich störende Einrichtungen und Betriebe zulässig sein. Östlich sind dazugehörig ca. 5 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser geplant, die überwiegend im funktionalen Zusammenhang mit den geplanten Gewerbeansiedlungen stehen. Von Norden her soll ein privater Fußweg das angrenzende Grundstück Hauptstraße Nr. 32 nach Süden anbinden. Das bestehende ehemalige Stallgebäude soll dazu abgerissen werden, um Baufreiheit für das 5. Wohngrundstück zu schaffen.

Aufgrund der Lage des Vorhabensgebietes im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich. Planungsziel soll die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sein. Im Rahmen der Planaufstellung sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu prüfen.

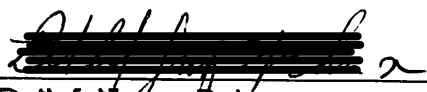
Die Stadtverwaltung Werneuchen wird gebeten zu prüfen, ob die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) möglich ist. Dies wäre gegeben, weil große Teile des Plangebietes bereits bebaut sind und ein unmittelbarer Anschluss an den Siedlungsbereich des Ortsteils besteht. Zudem werden die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt, wonach die zu erwartende Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² betragen wird und keine erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) zu erwarten sind. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

Da es sich auch um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und Innenentwicklung handelt, wäre ggf. keine Anrechnung an die Eigenentwicklungsoption (gem. LEP HR) im Ortsteil Schönfeld notwendig.

Der betreffende Bereich ist im wirksamen FNP der Stadt Werneuchen teilweise als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Festsetzung eines Mischgebietes geplant ist, kann die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens als Berichtigung erfolgen (kein Änderungsverfahren erforderlich).

Als Vorhabenträger erkläre ich mich mit dem vorliegenden Antrag bereit, sämtliche Kosten für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan inklusive gegebenenfalls notwendiger Gutachten und erforderliche Erschließungskosten zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen


~~Stefan Hagemann~~
~~Stefan Hagemann~~

Anlage:

- Auszug Flächennutzungsplan Werneuchen, OT Schönfeld
- Städtebauliches Konzept, Stand November 2021