

# Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Hirschfelde

**Beschluss Nr.: Bv/578/2022**  
**öffentlich**

**Einreicher:** Bürgermeister

**Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Herr Günther

**Behandelt im:**

Ortsbeirat Hirschfelde

27.10.2022

**Betreff: Stellungnahme zum Antrag: Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Thälmannstraße,, letzte Änderung vom 23.11.2004, einschließlich der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich im Ortsteil Hirschfelde der Stadt Werneuchen**

## **Beschluss:**

Der Ortsbeirat Hirschfelde beschließt folgende Stellungnahme:

Der Ortsbeirat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Thälmannstraße" zu folgen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss mit der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich zu fassen. Sämtliche anfallenden Kosten für das Planverfahren und ggf. erforderliche Gutachten trägt der Antragsteller. Erschließungskosten fallen nicht an, da alle Grundstücke in ausreichender Breite an der Thälmannstraße liegen.

## **Begründung:**

Im o.g. Bebauungsplan wurden seinerzeit die straßenbegleitenden Flächen (Grundstücke) an der Thälmannstraße als Mischgebiet dargestellt. In den folgenden Jahren wurden insgesamt 4 Einfamilienhäuser - also Wohnbebauung errichtet. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist in Mischgebieten allenfalls und nur ausnahmsweise ein Wohnanteil von maximal 50 % zulässig. Dieser Anteil ist bei einer Gesamtanzahl von 7 verfügbaren Grundstücken erreicht. (*§ 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.*) Mit dieser Begründung wurde kürzlich auch der Bauantrag für ein Einfamilienhaus auf einem der letzten 3 verbliebenen Grundstücke vom Landkreis abgelehnt. Aus diesem Grund beantragen 2 der betroffenen Eigentümer ein Änderungsverfahren mit dem Ziel, die Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche zu ändern, um auch diese Grundstücke mit Wohnbebauung nutzen zu können. Die anderen Festlegungen des B-Plans sollen nicht berührt werden. Es geht ausschließlich um die Änderung Mischgebiet in Wohnbaufläche. Der restliche Geltungsbereich des B-Plans ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Lt. Planungsbüro sollte ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB möglich sein.

## **Anlagen**

1. Antrag

2. Geltungsbereich der Änderung

## **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiterin

Beschlussfähigkeit:

Abstimmung:

gesetzl. Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	enthalten
2				

Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt und dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

\_\_\_\_\_  
Ortsvorsteher