

STADT WERNEUCHEN



BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET WEIßDORNWEG“

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept vom Februar 2017



STADT WERNEUCHEN



BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET WEIßDORNWEG“

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept vom Februar 2017

Stadt: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: (033398) 816 - 34
Fax: (033398) 816 - 534

Auftraggeber: YouYou GmbH
Schächtentaler Weg 9
13089 Berlin

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaude.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Kevin Fischer, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Landschaftsplanung

Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Bebauung / Haustypen
3. Verkehrliche Erschließung
4. Kinderspielplatz

1. Vorbemerkung

Das seit mehreren Jahren brach liegende Gelände der „Zwischenbetrieblichen Einrichtung Abwasser- und Gülleverwertung“ wurde von einem privaten Investor erworben, der hier die Entwicklung eines Wohngebietes beabsichtigt. Auf Antrag des Investors hat die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen am 13.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden der Stadtverordnetenversammlung 3 Planvarianten für die Entwicklung des Wohngebietes Weißdornweg vorgelegt. In ihrer Sitzung vom 16.12.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Investor wird aufgefordert, die Erschließung des geplanten Wohngebietes über den Beiersdorfer Weg zu favorisieren.
- Der Investor wird aufgefordert, im Bebauungsplan Flächen als Grünflächen auszuweisen mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- Der Investor ist aufzufordern, über den Beiersdorfer Weg die Baustellenerschließung vorzunehmen, nicht über den Rot- bzw. Weißdornweg.

In dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept sind die Forderungen der Stadtverordnetenversammlung berücksichtigt. Um Planungssicherheit für die Durchführung der nächsten Verfahrensschritte zu erlangen, soll das städtebauliche Konzept von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt werden. Auf dieser Grundlage wird dann der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet werden.

2. Bebauung / Haustypen

Angesichts der vergleichsweise zentralen Lage im Stadtgebiet von Werneuchen in der Nähe zum Bahnhof sollen unterschiedlichen Haustypen errichtet werden, wodurch auch verschiedene Nachfragegruppen angesprochen werden können.

So sieht das städtebauliche Konzept insgesamt 39 Grundstücke für Einfamilienhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 59 Wohnungen vor.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser errichtet, die die bereits vorhandene Baustruktur entlang des Weißdornweges und des Rotdornweges fortführen. Zudem bilden sie zum angrenzenden Landschaftsraum eine offene Bebauung aus, die durch Gehölzpflanzungen eingegrünt wird.

Die Größe der Baugrundstücke beträgt i.d.R. zwischen 600 m² und 700 m², wobei die Bandbreite insgesamt zwischen ca. 480 m² und 1.330 m² liegt.

Die Mehrfamilienhäuser werden im Süden des Plangebietes gegenüber der Bahntrasse angeordnet. Sie können dazu beitragen, den dahinter liegenden Teil des Plangebietes zumindest teilweise von den Immissionen des Bahnverkehrs abzuschirmen. Geplant sind ein viergeschossiges Zeilengebäude an der Bahn, zwei dahinterliegenden dreigeschossige Zeilen sowie eine dreigeschossigen Stadtvilla.

Aus den Wohnungen der Mehrfamilienhäuser ergibt sich ein Bedarf von 84 Stellplätzen, die sowohl in Tiefgaragen als auch auf ebenerdigen Stellplatzanlagen untergebracht werden.

3. Verkehrliche Erschließung

In den im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthaltenen Planvarianten wurde das künftige Wohngebiet ausschließlich von Westen über den Weißdornweg erschlossen. Dagegen sind von den Anwohnern des Weißdornweges im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhebliche Bedenken aufgrund der befürchteten Verkehrs- und Immissionszunahme vorgetragen worden. Stattdessen solle die Erschließung in östlicher Richtung mit einer Anbindung an den Beiersdorfer Weg erfolgen. Auch die Stadtverordnetenversammlung hat den Investor aufgefordert, die Erschließung des geplanten Wohngebietes über den Beiersdorfer Weg zu favorisieren.

Diesen Einwendungen folgend ist im vorliegenden städtebaulichen Konzept eine Anbindung des Plangebietes an den Beiersdorfer Weg vorgesehen. Im Anschluss an den Beiersdorfer Weg ist über die Alte Hirschfelder Straße eine direkte Erreichbarkeit der B158 Richtung Berlin bzw. Bad Freienwalde gegeben.

Für die Herstellung der Anbindung ist anstelle eines unbefestigten Weges eine ca. 160 m lange Straße bis zum Beiersdorfer Weg zu errichten, über die auch der baustellenverkehr abgewickelt werden kann. Dabei ist die Inanspruchnahme eines Teiles des Flurstücks 1043 der Flur 2, Gemarkung Werneuchen erforderlich, das nicht im Eigentum des Investors steht. Der Investor hat eine Kaufanfrage an den Grundstückseigentümer gestellt. Bis zur Beschlussfassung des noch auszuarbeitenden Entwurfs des Bebauungsplanes muss die Verfügbarkeit des Grundstücks geklärt sein. Dann ist auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die geplante Straße zum Beiersdorfer Weg zu erweitern.

Die neue Straßenverbindung schließt im Südosten an das innere Erschließungsnetz des geplanten Wohngebietes an. Hier nehmen die Planstraßen A (verlängerter Weißdornweg), C und D die Haupteerschließung wahr. Daran angebunden ist eine

Ringstraße (Planstraße B), die die Einfamilienhausgrundstücke im nördlichen Gebietsteil erschließt.

Im Westen wird die Planstraße A an den Weißdornweg herangeführt. Damit erhält das Plangebiet neben dem Beiersdorfer Weg eine zweite Anbindung an das örtliche Straßennetz, wodurch eine bessere Verteilung der gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehre erreicht wird. Zudem ist die Erreichbarkeit des Plangebietes auch dann noch gegeben, wenn eine der beiden Anbindungen im Falle von Bauarbeiten oder Havarien nicht nutzbar sein sollte.

Es ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass durch die neuen Straßen eine Verbindung zwischen dem Beiersdorfer Weg und dem Weißdornweg geschaffen wird, die Durchgangsverkehre insbesondere zwischen dem Wohngebiet Stienitzaue und der Weesower Chaussee (L 235) hervorrufen kann. Um diese möglichst zu vermeiden, wurde von einer direkten Verlängerung des Beiersdorfer Weges entlang der Bahntrasse zum Rotdornweg und Weißdornweg abgesehen. Sollten sich zukünftig dennoch unverträgliche Verkehrsbelastungen ergeben, bestünde auch die Möglichkeit die Verbindung zwischen der Planstraße A und dem Weißdornweg zu unterbrechen bzw. auf Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer zu begrenzen.

4. Kinderspielplatz

Ergänzend zur ursprünglichen Planung wird im Plangebiet ein knapp 800 m² großer Kinderspielplatz vorgesehen. Der Standort befindet sich am Übergang der Planstraße A in den Weißdornweg und ist sowohl für die Bewohner des bestehenden als auch des neu geplanten Wohngebietes gut erreichbar. Südlich und westlich schließen unbebaute Flächen an den Spielplatz an, so dass dem Ruhebedürfnis der Nachbarschaft hinreichend Rechnung getragen wird.