

**TOP:** 10**Beschlussvorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-5-2019

**Federführendes Amt** :Bauamt

14.01.2019

**Beratungsfolge**

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	29.01.2019					
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019					

Betreff:

**Beratung und Beschluss: Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 67 "Gartensiedlung Orion" im Ortsteil Kremmen (Aufstellungsbeschluss)**

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Gartensiedlung Orion" im Gemeindeteil Orion der Stadt Kremmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 51, 52 und 53 der Flur 9 in der Gemarkung Kremmen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Anschlusses an die Nauener Straße (L 170) werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Flurstück 140 teilweise u.a.) soweit wie erforderlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes zur Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Geschossen einschließlich der planungsrechtlichen Sicherung des straßenseitigen Anschlusses des Wohngebietes an die L 170.

2. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Neuaufstellung geändert.

**Beratungsergebnis:**

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....	

eingbracht durch :Bürgermeister  
 Bearbeiter :Frau Susanne Tamms

.....  
 Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

### Problembeschreibung/Begründung

Der Stadt Kremmen liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die in Rede stehenden Flächen vor. Vorgelegt wurde ein Bauungskonzept für ein Wohngebiet mit 67 Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und 12 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 165 Wohneinheiten (vgl. Anlage). Entlang der Nauener Straße ist eine Tiefgarage mit rund 220 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich sollen 93 Einzelgaragen entstehen. Der Anschluss an die L 170 ist in Form von zwei Kreisverkehrsanlagen vorgesehen mit zwei weiteren Kreisverkehrsanlagen zur internen Erschließung des Wohngebietes.

Die Größe des Geltungsbereichs (ohne die in den Geltungsbereich einzubeziehenden Straßenverkehrsflächen) beträgt rund **7,8 ha**.

Zum Anschluss des Wohngebietes an die L 170 sowie zu möglichen Umbaumaßnahmen (Kreisverkehrsanlagen) bedarf es des Einvernehmens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg. Die Flächen der als planfestgestellt zu betrachtenden Hauptverkehrsstraße einschließlich der Anbindungen an diese sind der gemeindlichen Planung grundsätzlich nicht zugänglich.

Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des am 8.2.2013 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 18 "Solarpark Orion" (vgl. Anlage), der ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" festsetzt. Die Flächen im Plangebiet könnten bislang keiner Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage zugeführt werden. Mit in Kraft setzen des neuen Bebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 außer Kraft.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen entsprechend der 8. Änderung als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dargestellt. Ein Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt oder geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberhavel).

Der Bebauungsplan ist auf die Entwicklungsoption nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bzw. zukünftig (voraussichtlich ab Juli 2019) auf die Entwicklungsoption nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) für Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung anzurechnen.

Für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile sieht der LEP HR gemäß 2. Entwurf 2017 eine Entwicklungsoption von **7,55 ha** für Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung für einen Zehnjahreszeitraum **bis 2029** vor. Die Kernstadt hat Aussicht auf etwa **6,53 ha** zusätzliche Wohnsiedlungsflächen für einen Zehnjahreszeitraum bis **2029** bei Festlegung als grundfunktionales Zentrum durch die Regionalplanung. Zur Stellungnahme der Stadt Kremmen zum Entwurf des LEP HR von 2017 liegt der Stadt bislang keine Antwort der Landesplanung vor. Nach derzeitigem Stand ist von Seiten der Landesplanung vorgesehen, den LEP HR im Juli 2019 ohne erneute Beteiligung zu beschließen. Damit würde nach derzeitigem Stand die o.g. Entwicklungsoption zur Anwendung kommen.

Der Grundstückseigentümer bzw. der Investor wird alle Planungskosten übernehmen.

gez. S. Tamms  
Bau- und Ordnungsamtsleiterin

### Anlagen

- Bauungskonzept vom 28.11.2018
- Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Luftbild mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 18

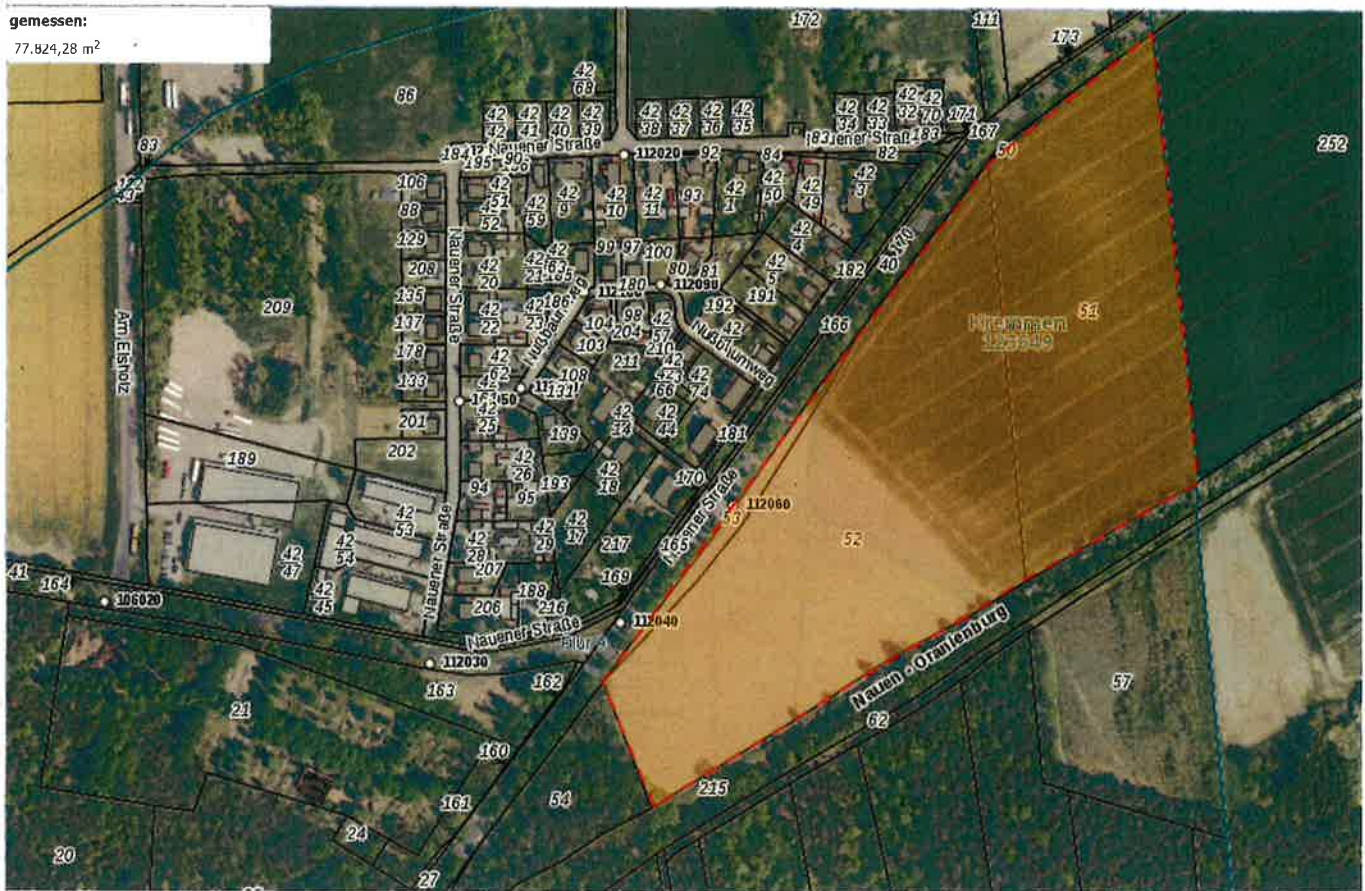






**gemessen:**

77.824,28 m<sup>2</sup>

**BRANDENBURGVIEWER**

1 von 2

07.01.2019, 13:19

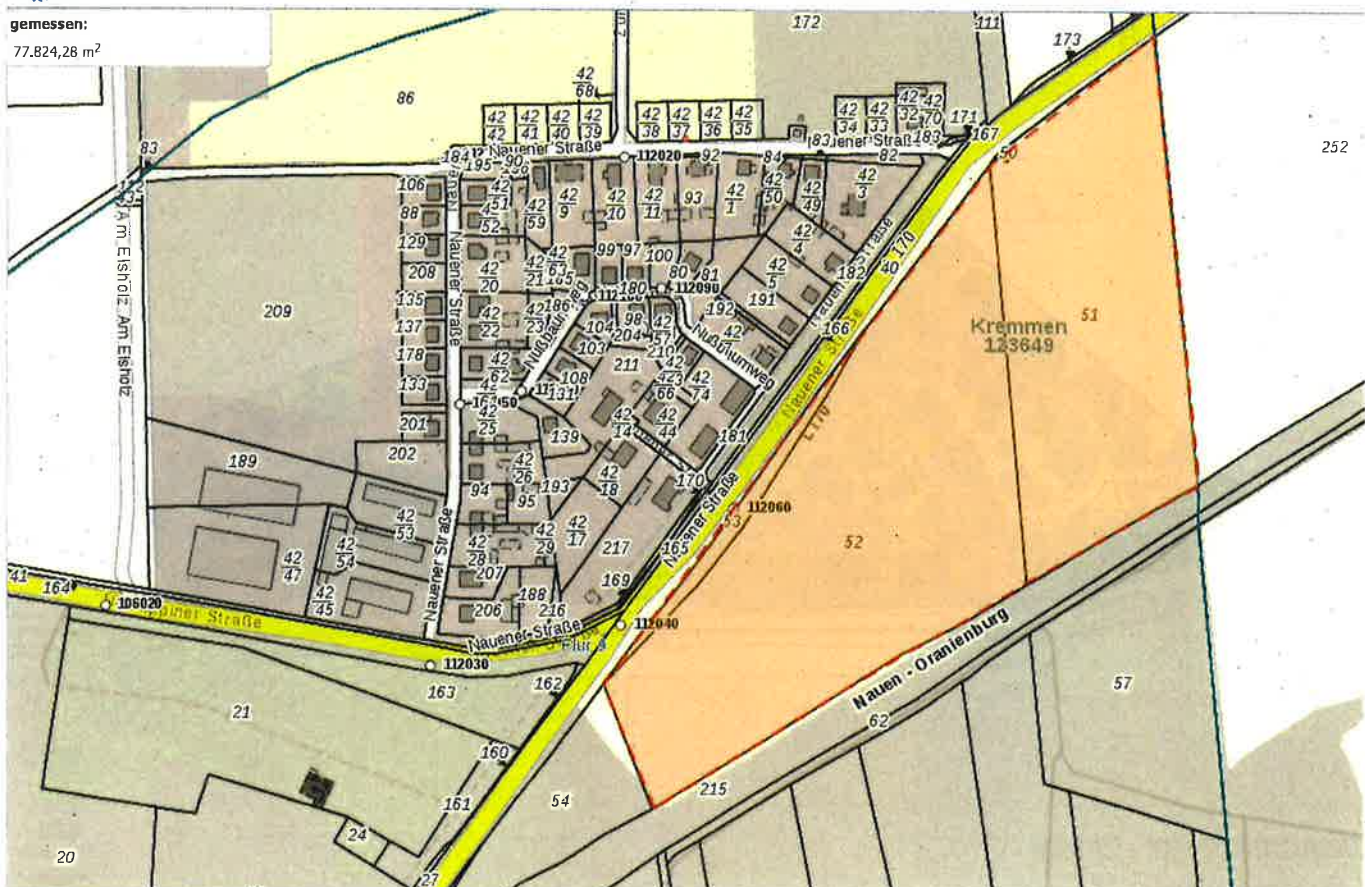
BRANDENBURGVIEWER

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>



**gemessen:**

77.824,28 m<sup>2</sup>

**BRANDENBURGVIEWER**

1 von 2

07.01.2019, 13:18