

TOP: 6

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Föderführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-80-2019
01.08.2019

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau-; Wirtschafts- und Umweltausschuss	13.08.2019					
Stadtverordnetenversammlung	15.08.2019					

Betreff:
Beratung und Beschluss: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Wohnquartier Rhingärten" der Stadt
Kremmen (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Wohnquartier Rhingärten", der Stadt Kremmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 115, 118, 119/1, 119/2, 149 (teilweise), 153 und 393 der Flur 19 sowie das Flurstück 218 in der Flur 29, Gemarkung Kremmen. Planungsziel ist eine Bebauung von Eigenheimen, Doppel- und Reihenhäusern Die Verwaltung wird beauftragt, vor Weiterführung des Planverfahrens eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei der gemeinsamen Landesplanung zu stellen.
2. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
-----------------	---------------	---------	-----------	--------------

Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....
-------------------------	--------------------------------------

eingbracht durch :Bürgermeister
Bearbeiter :Herrn Wießner

.....
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht eines privaten Wohnungsbauträgers (Projektentwicklungsgesellschaft), die in den rund 8,6 ha großen Geltungsbereich eingebundenen Flächen nach abgeschlossenem Grunderwerb für den Wohnungsbau zu entwickeln. Nach aktuellem Planungsstand sollen die künftigen Wohngebiete ca. 217 Wohneinheiten/ bzw. Wohngrundstücke aufnehmen.

Mit der Festsetzung von Wohngebieten sowie der erforderlichen Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung, soll die angestrebte Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ermöglicht und eine sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügende gering verdichtete Bebauung mit Doppel-/ Einzel- und Reihenhäusern planungsrechtlich gesichert werden.

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben sich aus der Lage an der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden Trasse der Bahnstrecke Kremmen - Wittstock (Dosse) sowie der westlich benachbarten Sportplatzanlage (FC Kremmen).

Die Belange des Lärmschutzes sind zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen sowie Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zur sachgerechten Erwägung und Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Begründung:

Ziel des einzuleitenden Planverfahrens ist die Entwicklung eines Wohnquartiers, mit dem das bestehende Siedlungsgefüge um einen zusätzlichen Stadtbaustein ergänzt wird. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Bedarfs der Stadt Kremmen an Wohnbauflächen, der über die innerörtlichen Verdichtungspotenziale hinausgeht.

Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und schließen an die bebauten Siedlungsbereiche Straße der Einheit, Wolfsgasse sowie Binningsweg und Wiesenring an. Die Bahnlinie Kremmen - Wittstock (Dosse) bildet die östliche Begrenzung des Plangebiets. Im Laufe des Verfahrens soll darüber hinaus die Einbindung rückwärtiger Grundstücksflächen der straßenseitig bebauten Wohngrundstücke Straße der Einheit geprüft werden. Anbindungen an öffentliche Verkehrsflächen bestehen über die Straße der Einheit, den Binningsweg sowie eingeschränkt über die Wolfsgasse. Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut und umfasst nördlich und südlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Wassergrabens ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung

Mit der Festsetzung von Wohngebieten (WA, WR) und der erschließenden Straßenverkehrsflächen sowie sonstiger flächenbezogener Festsetzungen (z.B. Lärmschutzanlagen, Entwässerungsflächen, Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich) soll die angestrebte Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ermöglicht und eine sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügende gering verdichtete Bebauung mit Doppel-/ Einzel- und Reihenhäusern planungsrechtlich gesichert werden. Die Konzeptentwicklung erfolgt in Abstimmung mit der Verwaltung sowie den städtischen Gremien auf Grundlage eines von der Vorhabenträgerin vorgelegten und im Laufe des Planverfahrens unter Berücksichtigung von Hinweisen aus der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortzuschreibenden städtebaulichen Konzepts. Das abgestimmte Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der aktuelle Konzeptstand beinhaltet Flächen im Umfang von rd. 7 ha für die künftigen Wohngebiete sowie rd. 1,5 ha Verkehrsflächen.

Neben den vorab genannten Arbeitsschwerpunkten bestehen folgende planerische Zielstellungen und Handlungsbedarfe für das Planungsgebiet:

- Sicherung einer sich in das Ortsbild einfügenden Bebauung in Form von Doppel-, Einzel- und Reihenhäusern,
- Ausschluss störender bzw. nicht gebietsverträglicher Nutzungen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets,
- Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen als Grundlage für die Abwägung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Erarbeitung von landschaftsplanerischen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen sowie zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft,

- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und der verkehrstechnischen Anforderungen an das Planverfahren,
- Berücksichtigung hydrologischer Gegebenheiten/ Erarbeitung eines Konzepts zur Niederschlagsentwässerung
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planverfahren.

Die zu beplanende Fläche ist im Vorentwurf des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans (FNP 2030) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen FNP-Darstellungen entwickelt sein wird. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). In beiden Fällen bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberhavel).

Der Bebauungsplan ist gemäß dem am 01. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) auf die Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung anzurechnen (Ziel 5.5 Abs. 2 Satz 1 LEP HR). Aus dieser Zielvorgabe des LEP HR ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile eine Eigenentwicklungsoption von 7,55 ha bis zum Jahr 2029. Aufgrund der in Aussicht stehenden Festlegung als grundfunktionaler Schwerpunkt durch die Regionalplanung ergeben sich für die Kernstadt Kremmen perspektivisch weitere 6,53 ha zusätzliche Wohnsiedlungsflächen als Wachstumsreserve innerhalb des o.g. Zehnjahreszeitraums. Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll die zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption bzw. Wachstumsreserve im erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich durch städtebauliche Verträge zur Übernahme der Kosten der Planung sowie weiterer Folgekosten (z.B. Erschließungskosten, Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich).

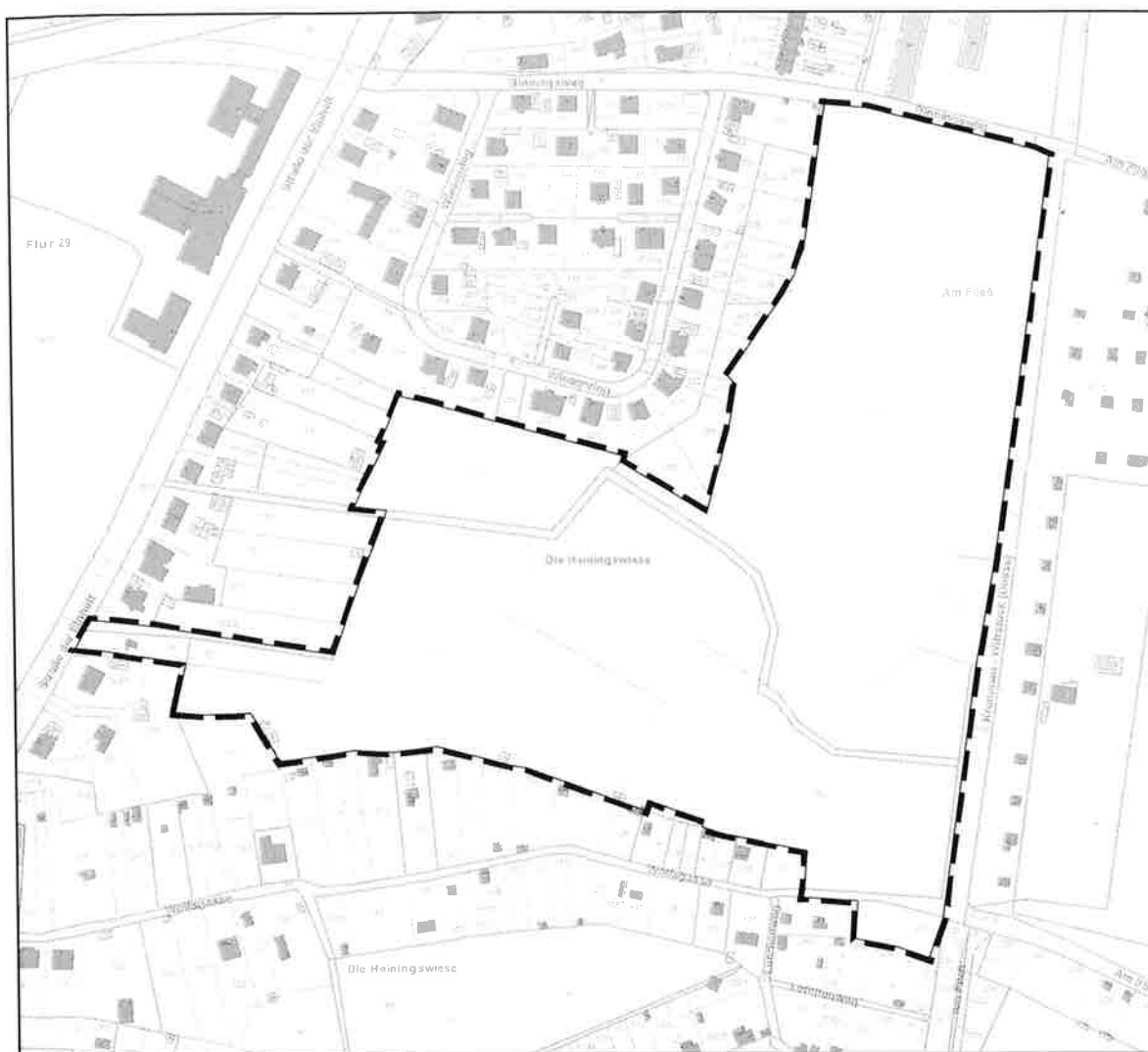
Als Absicherung fordert die Stadt eine 100% Vertragserfüllungsbürgschaft.

gez. E. Wießner

Bauamtsleiter

Anlagen:

- Flurkartenauszug mit Kennzeichen des Plangebietes
- Voraussichtliche Planung Wohnquartier Rhingärten



Übersicht:
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (verkleinert, ohne Maßstab)

KREMMEN BINNINGSWEG

LAGEPLAN, STAND: 02.07.19



BONAVA WOHNBAU GMBH
AM NORDSTERN 1
15517 FÜRSTENWALDE

144 DOPPELHAUSHÄLFTEN
37 EINFAMILIENHÄUSER
36 REIHENHÄUSER
217 EINHEITEN

