

TOP: 11**Beschlussvorlage**
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-39-2017

Federführendes Amt :Bauamt

12.06.2017

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsschuss	20.06.2017					
Stadtverordnetenversammlung	29.06.2017					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62 "Orion - Nauener Straße Nord" der Stadt Kremmen

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Orion - Nauener Straße Nord".

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 42/33 bis 42/42 sowie 42/68, 86 teilweise, 172 teilweise und 184 teilweise der Flur 9 in der Gemarkung Kremmen mit einer Größe von rund 0,9 ha (ohne die einzubeziehenden Straßenverkehrsflächen).

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Planungsziel ist es, eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Geschossen (rund 15 Einzelhäuser) im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur im Siedlungsgebiet Orion südwestlich der Altstadt zu schaffen.

Die Flächen befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich, im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Verfahren soll nach § 13 b Baugesetzbuch in der Fassung vom 04. Mai 2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

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 :Frau Susanne Tamms

.....
 Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Bei den Flächen handelt es sich um städtebauliche Brachflächen (Standort der ehemaligen Munitionsfabrik "Orion" entlang der bereits einseitig bebauten Nauener Straße. In den Innenbereich gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden die Flächen seinerzeit nicht aufgenommen, da sie im Einwirkungsbereich einer Schweinemastanlage lagen. Diese Schweinemastanlage wird nicht mehr betrieben und wurde zum 31.03.2012 stillgelegt.

Die Flächen befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde, sind aber nach derzeitiger Einschätzung nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 04. Mai 2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entwicklungsfähig. Das Verfahren soll daher nach § 13 b Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 b BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

1. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von deutlich weniger als 10.000 Quadratmeter festgesetzt (maximale 3.600 m² bei einer GRZ von maximal 0,4 und einer Größe der festgesetzten Baugebiete von rund 0,9 ha).
2. Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Investor wird alle Kosten übernehmen.

gez. Susanne Tamms
Bau- und Ordnungsamtsleiterin

.....

.....

Aufstellung eines Bebauungsplanes „Orion Nauener Straße Nord“

Problembeschreibung / Begründung

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Seite der Nauener Straße Nr. 39–48 im Ortsteil Orion. Es umfasst in der Flur 9 der Gemarkung Kremmen die Flurstücke 42/33, 42/34, 42/35, 42/36, 42/37, 42/38, 42/39, 42/40, 42/41, 42/42 sowie 42/68, 86, 172 und 184 teilweise. Das Plangebiet hat eine Größe von 9.000qm und ist in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1 und 2) dargestellt.

Das beabsichtigte Planvorhaben umfasst 14 Wohnbaugrundstücke. Im Plangebiet wird ausschließlich eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit höchstens zwei Geschossen beabsichtigt. Die Erschließung aller Wohnbaugrundstücke ist durch die Nauener Straße gegeben. Die Planung trägt der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich und grenzt nördlich an den beplanten Innenbereich des Ortsteils Orion.

Der Bebauungsplan soll gemäß §13b BauGB als Planung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 (4) BauGB aufgestellt werden. Gemäß §1 (6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan kann gemäß §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da das Plangebiet vollständig als Gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan genannten immissionsschutzrechtlichen Probleme durch die benachbarte Tierhaltungsanlage, die einer Entwicklung für neue Wohnnutzungen entgegenstanden, sind mit der Stilllegung der Tierhaltungsanlage im Frühjahr 2012 nicht mehr gegeben.

Die Kosten für die Erarbeitung der Planungsunterlagen für den Bebauungsplan sowie sämtliche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten werden von der Orion Agrar GmbH getragen, so dass sich hieraus für die Stadt Kremmen keine finanziellen Belastungen ergeben.

Erläuterung:

Die Erweiterung des BauGB um §13b ist Bestandteil des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.Mai 2017, welches am 13.05.2017 in Kraft getreten ist. Im Wortlaut:

„§ 13b

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Anlage 1 (Vorhaben Bebauungsplan „Orion Nauener Straße Nord“, Lageplan)



Anlage 2 (Vorhaben Bebauungsplan „Orion Nauener Straße Nord“, Luftbild u. Messung)



