

TOP:

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-80-2026
01.09.2026

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	17.09.2024					
OBR Staffelde						
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2024					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Zustimmung der Stadt Kremen gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB zum Bauvorhaben von sechs Einfamilienhäusern im Ortsteil Staffelde, Am Steinberg (Wohnungsbauturbo)

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt:

Die Stadt Kremen erteilt ihre Zustimmung gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB zur Errichtung von maximal sechs Einfamilienhäusern auf einer Teilfläche des Flurstücks 175, Flur 14, Gemarkung Staffelde, an der Straße „Am Steinberg“.

Die Zustimmung wird auf Grundlage der von der Antragstellerin eingereichten Unterlagen und der darin dargestellten Bebauungskonzeption erteilt.

Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass die weiteren öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im jeweils zuständigen Genehmigungsverfahren erfüllt werden. Mit der Zustimmung werden insbesondere keine Rechte auf Erteilung einer Baugenehmigung begründet und keine sonstigen erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse ersetzt.

Beratungsergebnis:

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

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

Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage
-------------------	---------------------

eingbracht durch :Bürgermeister
Bearbeiter :Herr C. Artymiak

.....
Vorsitzende/r der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Die Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH, vertreten durch den Prokuristen Herrn Malte Voigts, hat die Zustimmung der Stadt Kremmen gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB zur Errichtung von maximal sechs Einfamilienhäusern im Ortsteil Staffelde beantragt.

Das Vorhaben soll auf einer ca. 3.250 m² großen Teilfläche des Flurstücks 175, Flur 14, Gemarkung Staffelde, an der Straße „Am Steinberg“ umgesetzt werden.

Die Antragstellerin ist nach eigenen Angaben Eigentümerin der Antragsfläche.

Gegenstand des Antrags ist die Errichtung von maximal sechs Einfamilienhäusern. Die konkrete Bebauung soll entsprechend der von der Antragstellerin vorgelegten Bebauungskonzeption erfolgen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beigelegt:

1. Plandarstellung zur Bebauungskonzeption,
2. Textliche Erläuterungen zum Vorhaben.

Des Weiteren ist gesondert ein Ausschnitt des FNP, die Lage im Ortsteil und eine Vermessung sowie ein gesonderter Lageplan beigelegt.

Rechtliche Einordnung

Mit § 246e BauGB besteht eine befristete Sonderregelung zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum.

Nach den Angaben der Antragstellerin dient das Vorhaben der Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden und erfüllt damit die in § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Voraussetzung. Weiterhin wird im Antrag ausgeführt, dass die Antragsfläche im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dies wird durch das Bauamt bestätigt.

Für die Anwendung der Sonderregelung ist unter anderem die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Die Stadt Kremmen hat im Rahmen ihrer Entscheidung die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen sowie die nachbarlichen Interessen zu würdigen.

Die Antragstellerin hat sich für den Fall der weiteren Prüfung des Vorhabens verpflichtet, eine überschlägige Prüfung auf voraussichtliche zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen vorzunehmen und im Falle der Erforderlichkeit eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen.

Städtebauliche Einschätzung

Mit dem Vorhaben soll im Ortsteil Staffelde zusätzlicher Wohnraum durch die Errichtung von maximal sechs Einfamilienhäusern geschaffen werden. Bebaubare Grundstücke sind derzeit sowie zukünftig nachgefragt. In Betracht der Gewerbeansiedlungen und damit verbundenen Arbeitsplätzen sind neue Wohnbauflächen als positiv zu bewerten. Zudem stehen aktuell keine weiteren zusammenhängenden Flächen im OT Staffelde zur Verfügung oder wurden angefragt.

Die vorgesehene Bebauungsfläche grenzt an die Straße „Am Steinberg“ und steht in einem räumlichen Zusammenhang mit bereits bebauten bzw. bauplanungsrechtlich beurteilbaren Flächen. Ein weiterer Vorteil besteht in der Lage der beantragten Fläche. Ein öffentlicher Weg ist bereits vorhanden. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits bebaut. Somit ist eine Bebauung zweiten Straßenseite als logische Konsequenz zu betrachten und spart insgesamt betrachtet neue Erschließungsmaßnahmen.

Die konkrete städtebauliche Einordnung, die Erschließung sowie die Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Zustimmung der Stadt Kremmen nach § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB stellt daher keine abschließende Beurteilung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Anforderungen und insbesondere keine Baugenehmigung dar.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Kremmen entstehen durch die Erteilung der Zustimmung nach derzeitiger Einschätzung keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit der Prüfung oder Durchführung des Vorhabens entstehen und der Antragstellerin rechtmäßig auferlegt werden können, sind von dieser zu tragen. Nach Beschlussfassung wird die Verwaltung eine erneute Prüfung der Möglichkeiten der Voraussetzung eines städtebaulichen Vertrages nach § 36a BauGB prüfen. Für die Stadt Kremmen besteht gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 die Möglichkeit ihre Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten hat. Sollte ein städtebaulicher Vertrag durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werden müssen, wird dieser Vertrag vor Erteilung der Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren beraten und beschlossen.

Anlagen

- Antrag auf Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB mit Plandarstellung zur Bebauungskonzeption sowie Textliche Erläuterungen zum Bauvorhaben „Einfamilienhäuser Am Steinberg“
- Ausschnitt des FNP, die Lage im Ortsteil und eine Vermessung gesonderter Lageplan mit Entwurf Bebauung