

Problembeschreibung/Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 19.08.2021 die Neuaufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Bereich im Ortsteil Kremmen beschlossen.

Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung der Satzung erfolgte eine Differenzierung und Zuordnung der einbezogenen Flächen nach Klarstellungsflächen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB, Entwicklungsflächen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB und Ergänzungsflächen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB. Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 2 BauGB können die Satzungen miteinander verbunden werden.

Die Entwurfsfassung mit Arbeitsstand vom 18.01.2022 wurde dem Ortsbeirat Kremmen zur Beratung vorgelegt. Im Ergebnis der Beratungen wurden Flächen westlich und südlich des Burgweges sowie die Flächen im bisherigen Geltungsbereich des eingestellten Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße/Schwedengassen“ als Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

In Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen können gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen getroffen werden. Für die Ergänzungsflächen sind gemäß § 34 Absatz 5 Satz 4 BauGB Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorzusehen.

Für die Entwicklungs- und Ergänzungsflächen sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3) sowie zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Für die Ergänzungsflächen sind zusätzlich Festsetzungen zum Ausgleich für die Bodenversiegelung und den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen vorgesehen.

Die gewerblich geprägten Flächen zwischen Bahntrasse und Berliner Chaussee werden entsprechend den Festlegungen in der Ortsabrundungssatzung Kremmen vom Juni 1995 als Klarstellungsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Daher sind für diese Flächen keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Der Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Absatz 5 Satz 4 BauGB eine Begründung

beizufügen. Diese wird zum Beteiligungsverfahren vorgelegt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Vorgesehen ist danach ein einstufiges Beteiligungsverfahren. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Wahlweise kann auch eine Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der vorliegenden Planung soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen, da eine Eingrenzung auf die „betroffene Öffentlichkeit“ unter Berücksichtigung der berührten Anzahl von Grundstücken sowie der sonstigen öffentlichen Belange nicht abschließend möglich ist. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

- Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kremmen – Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 in zwei Blättern (Entwurf 16.05.2022)
- Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kremmen – Satzung und textliche Festsetzungen (Entwurf 16.05.2022)

gez. Enrico Wießner
Leiter Bauamt

Finanzielle Auswirkungen		
x haushaltsmäßige Berührung: ja		keine haushaltsmäßige Berührung
x Mittel stehen zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von: _____ Euro	
HH-Jahr: 2022 _____ _____		Produktkonto Ergebnishaushalt: 51101.54310000 Produktkonto Finanzhaushalt: _____ Investitionsmaßnahme: _____ _____

.....

.....