

Problembeschreibung/Begründung

Ziel des einzuleitenden Planverfahrens ist die Entwicklung eines rund 3,3 ha großen Wohnquartiers, mit dem das bestehende Siedlungsgefüge um einen zusätzlichen Stadtbaustein ergänzt wird. Das Vorhaben leistet über die innerörtlichen Verdichtungspotenziale hinausgehend einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan soll die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs schaffen. Die mit der Flächennutzungsplanung vorbereiteten gesamtstädtischen Planungs- und Entwicklungsabsichten zur Qualifizierung der Wohnbaulandreserve nordöstlich der Altstadt, zwischen Straße der Einheit und Bahnlinie, sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen schließen an die bebauten Siedlungsbereiche Straße der Einheit, Wiesenring und Wolfsgasse im Westen, Norden und Süden an. 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. Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut und umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zwischen der, östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahntrasse Kremmen-Wittstock bleiben Wiesen- und Brachflächen erhalten.

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht eines privaten Wohnungsbauträgers (Projektentwicklungsgesellschaft), die in den Geltungsbereich eingebundenen Flächen nach abgeschlossenem Grunderwerb für den Wohnungsbau zu entwickeln. Die Stadt Kremmen unterstützt die genannten Entwicklungsabsichten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. 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. Nach aktuellem Stand sollen die künftigen Wohngebiete rund 47 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 Einfamilienhäusern planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der Lage an der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden Trasse der Bahnstrecke Kremmen - Wittstock (Dosse) ergeben sich besondere Anforderungen an den Immissionsschutz. 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.

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 Einfamilienhäusern,
- Ausschluss störender bzw. nicht gebietsverträglicher Nutzungen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets sowie Erstellung eines Entwässerungskonzepts
- 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 der artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planverfahren.
- Prüfung, ob die Wärmeversorgung des Wohngebiets durch ein Heizkraftwerk für Biomasse aus dem Rhinluch (Petry-Projekt) gesichert werden kann.

Zur Absicherung der planerischen Zielsetzungen in einem rechtsverbindlichen Verfahren ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus den bestehenden und künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Der Geltungsbereich wird im wirksamen sowie dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2030 - Vorentwurf)) als Wohnbaufläche (K3) dargestellt.

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

