

# TOP: 7

**Vorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen  
**Federführendes Amt** :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-89-2022  
17.06.2022

## Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
OBR Kremmen	27.06.2022			0	0	0

Betreff:

**Beratung und Empfehlung: Beschluss über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 75 "Neue Kietzstraße / Schwedengasse" der Stadt Kremmen**

Inhalt

Der Ortsbeirat Kremmen der Stadt Kremmen empfiehlt:

1. Die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ im OT Kremmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5061; 5062; 5063; 5064 und 5065 der Flur 29 sowie eine Teilfläche des angrenzenden Straßenflurstücks 35 / 2 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen.
2. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24. Oktober 2019 (Beschl-Nr. 01-99-2019).
3. Die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ im OT Kremmen ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 – und der Landkreis Oberhavel sind über die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ im OT Kremmen zu informieren.

## Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :9	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage	

eingbracht durch :Bürgermeister  
Bearbeiter :Herr E. Wießner

.....  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

#### **Problembeschreibung/Begründung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 24. Oktober 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße/Schwedengasse“ im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines rund 4.200 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstückes mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden und Osten unmittelbar an den Geltungsbereich der rechtsgültigen Innenbereichssatzung der Stadt Kremmen. Unter Anwendung des § 13b BauGB n.F. 2017 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nutzte die Stadt Kremmen das zeitlich befristet zur Verfügung stehende Planungsinstrument zur städtebaulichen Entwicklung der in Rede stehenden Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.08.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans im Zeitraum vom 15.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südwestlicher Richtung über einen, an die Neue Kietzstraße in Verlängerung der Schwedengasse anbindenden und rund 3,50 m breiten Stichweg, der auch der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Neue Kietzstraße 4 – 18 dient. Der Stichweg ist bis auf Höhe des Grundstücks Neue Kietzstraße 4 (Flurstück 233) Bestandteil des öffentlichen Straßenflurstücks 35 / 2 der Flur 28, das die gesamte Straßenverkehrsfläche der Neuen Kietzstraße zwischen Mühlenstraße im Westen und Ruppiner Straße im Osten einschließlich der Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse umfasst.

Zur gesicherten Erschließung und bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des öffentlichen Straßenverkehrs- und Versorgungsnetzes erforderlich. Insbesondere zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung und der Anlage von Versickerungsmulden für die Straßenentwässerung erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung einer sechs Meter breiten und somit ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Verkehrsfläche wurde über das bestehende Straßenflurstück 35 / 2 hinaus in östliche Richtung verlängert und endet mit einer Aufweitung zur Errichtung einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (nach RAST 2006). Mit dem geplanten Straßenausbau wurde grundsätzlich auch die Zufahrt für Löschfahrzeuge gewährleistet.

Die für die Straßenerweiterung / den Straßenausbau erforderlichen Flächen sollten der Stadt Kremmen von Seiten der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger entschädigungslos übertragen werden. Die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger stellt eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans dar und sollte daher vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.

Auf Grundlage einer zwischenzeitlich angefertigten Kostenschätzung stellte sich der finanzielle Aufwand für die Herstellung der (zur Umsetzung der Planung notwendigen) Erschließungsflächen in Relation zu der Größe des Baugebietes als unwirtschaftlich heraus. Daher teilten die Grundstückseigentümer und Vorhabenträger der Stadt Kremmen mit Schreiben vom 28.09.2021 mit, dass eine Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße/Schwedengasse“ im Ortsteil Kremmen nicht beabsichtigt ist. Das Bebauungsplanverfahren ist somit einzustellen. Die Möglichkeit einer späteren Neuauflistung eines Bebauungsplanes wird hierdurch nicht berührt.

#### **Anlagen:**

- Übersichtskarte mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches im Siedlungsgebiet
- Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.

gez. Weißner  
Leiter Bauamt

#### **Finanzielle Auswirkung**

keine

.....

.....

