

TOP: 6

Vorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-93-2021
03.06.2021

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
OBR Kremmen	14.06.2021			0	0	0

Betreff:

Beratung und Empfehlung: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 74 "Rhingärten" Kremmen für die Flurstücke 119/1, 119/2, 153, 154 und den südwestlichen Teil des Flurstücks 118 in der Flur 19, Gemarkung 123649 Kremmen - Aufstellungsbeschluss

Inhalt

Der Ortsbeirat der Stadt Kremmen empfiehlt für den in der Anlage aufgeführten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Rhingärten“ Kremmen. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohngebieten sowie der zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.

Beratungsergebnis:

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

Anz. Mitgl. :9	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
----------------	---------------	---------	-----------	--------------

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

eingbracht durch :Bürgermeister
Bearbeiter :Wießner

.....
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

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.

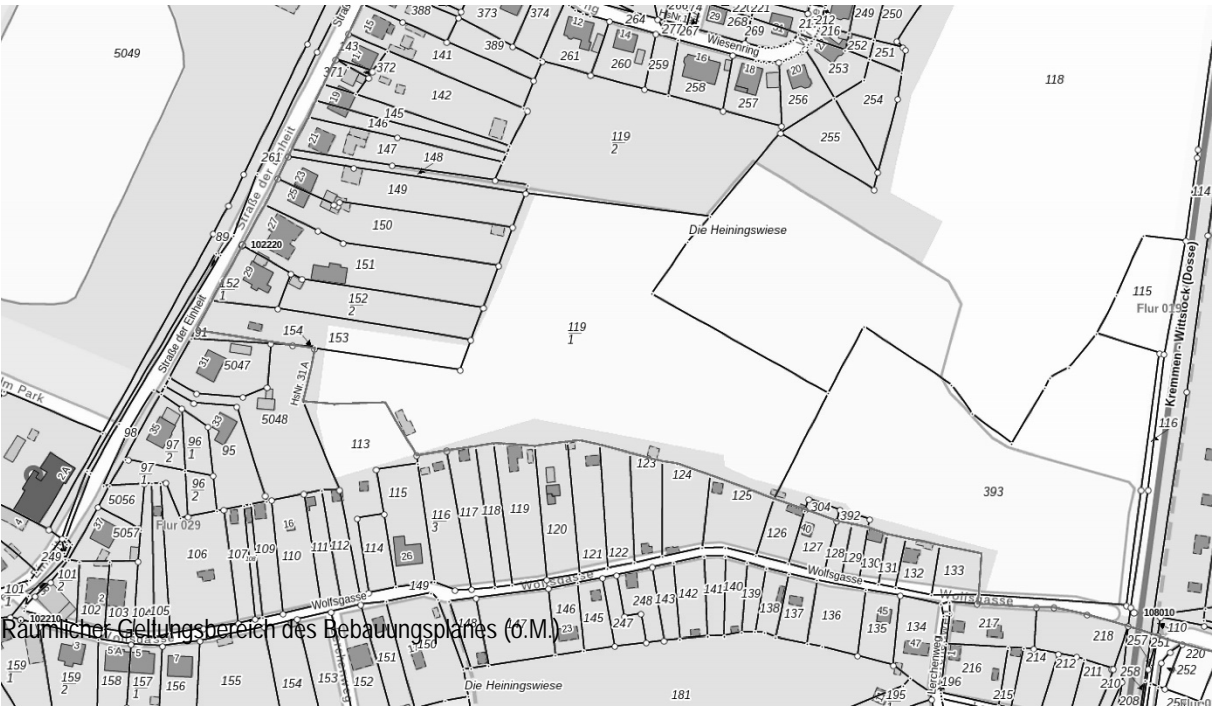
Neben den vorab genannten Arbeitsschwerpunkten bestehen folgende planerische Zielstellungen und Handlungsbedarfe für das Planungsgebiet:

- 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.

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).



gez. Enrico Wießner

Leiter Bauamt Finanzielle Auswirkungen		
haushaltsmäßige Berührung: ja		keine haushaltsmäßige Berührung
Mittel stehen zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von: _____ Euro	
HH-Jahr: 2021 _____ Kosten: _____		Produktkonto Ergebnishaushalt: _____ Produktkonto Finanzhaushalt: _____ Investitionsmaßnahme: _____