

**TOP:** 11**Beschlussvorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-35-2019

**Federführendes Amt** :Bauamt

30.04.2019

**Beratungsfolge**

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	14.05.2019					
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2019					

Betreff:

**Beratung und Beschluss: Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 70 "An der Streuobstwiese" der Stadt Kremen, OT Staffelde**

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 "An der Streuobstwiese" der Stadt Kremen OT Staffelde. Das Plangebiet umfasst die in der Anlage beigefügten Flurstücke. Planungsziel ist eine Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern für betreutes Wohnen mit mehreren Wohngemeinschaften, 30 barrierefreie Wohneinheiten sowie 18 Einfamilienhäuser.

2. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

**Beratungsergebnis:**

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....	

eingbracht durch :Bürgermeister  
 Bearbeiter :Frau Susanne Tamms

.....  
 Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

### Problembeschreibung/Begründung

Der Stadt Kremmen liegt ein Antrag eines Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die in Rede stehenden Flächen im Ortsteil Staffelde vor. Vorgelegt wurde ein Bebauungskonzept für ein Wohngebiet mit vier Mehrfamilienhäusern für betreutes Wohnen mit mehreren Wohngemeinschaften und insgesamt etwa 30 barrierefreie Wohneinheiten. In den Bereichen für betreutes Wohnen solle auch eine Tagespflege, eine Physiotherapie sowie Kleingewerbe, wie Friseur, Kosmetikstudio etc. integriert werden. Innerhalb des Plangebietes sollen außerdem ca. 18 Einfamilienhäuser errichtet werden (vgl. Anlage).

Die Größe des Geltungsbereichs (ohne die in den Geltungsbereich einzubeziehenden Straßenverkehrsflächen) beträgt rund **2,5 ha**. Circa 0,35 ha des Plangebietes nimmt eine Streuobstwiese ein, die erhalten bleiben soll.

Zum Abschluss des Wohngebietes an der L170 (Nauener Straße) sowie an der L17 (Flatower Straße) sowie zu möglichen Umbaumaßnahmen bedarf es des Einvernehmens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg. Die Flächen der als planfestgestellt zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen einschließlich der Anbindungen an diese sind der gemeindlichen Planung grundsätzlich nicht zugänglich.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen, Ortsteil Staffelde, sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Gemischte Bauflächen dargestellt. Ein Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Die zu beplanende Fläche ist im Vorentwurf des sich in Aufstellung befindlichen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberhavel).

Der Bebauungsplan ist auf die Entwicklungsoption nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bzw. zukünftig (voraussichtlich ab Juli 2019) auf die Entwicklungsoption nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) für Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung anzurechnen. Für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile sieht der LEO HR gemäß 2. Entwurf 2017 eine Entwicklungsoption von **7,55 ha** für Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung für einen Zehnjahreszeitraum bis 2029 vor. Die Kernstadt hat Aussicht auf etwa 6,53 ha zusätzliche Wohnsiedlungsflächen für einen Zehnjahreszeitraum bis 2029 bei Festlegung als grundfunktionales Zentrum durch die Regionalplanung. Zur Stellungnahme der Stadt Kremmen zum Entwurf des LEP HR von 2017 liegt der Stadt bislang keine Antwort der Landesplanung vor. Nach derzeitigem Stand ist von Seiten der Landesplanung vorgesehen, den LEP HR im Juli 2019 ohne erneute Beteiligung zu beschließen. Damit würden nach derzeitigem Stand die o.g. Entwicklungsoptionen zur Anwendung kommen. Die Entwicklungsoptionen der letzten 10 Jahre sind aufgebraucht. Von der neuen Entwicklungsoption ist bereits eine Fläche von ca. 7,8 ha zur Aufstellung gelangt. Der Vorhabenträger wird alle Planungskosten übernehmen. Dementsprechend werden noch Verträge abgeschlossen werden.

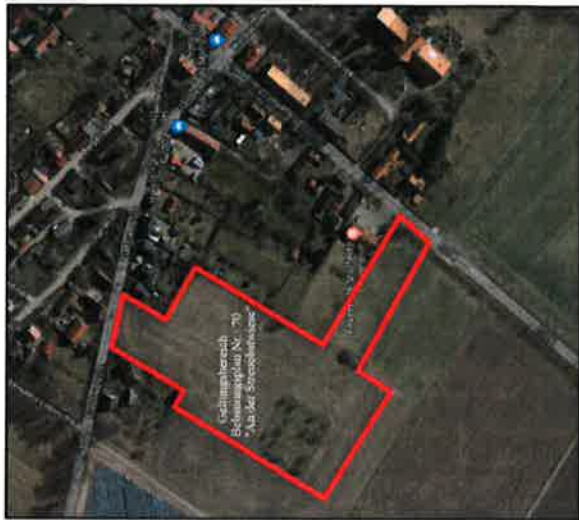
### Anlagen

- Bebauungskonzept vom - Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Plangebietes
- Flurkartenauszug mit Kennzeichnung des Plangebietes
- Luftbild mit Kennzeichnung des Grundstücks

gez. S. Tamms  
Bau- und Ordnungsamtsleiterin

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



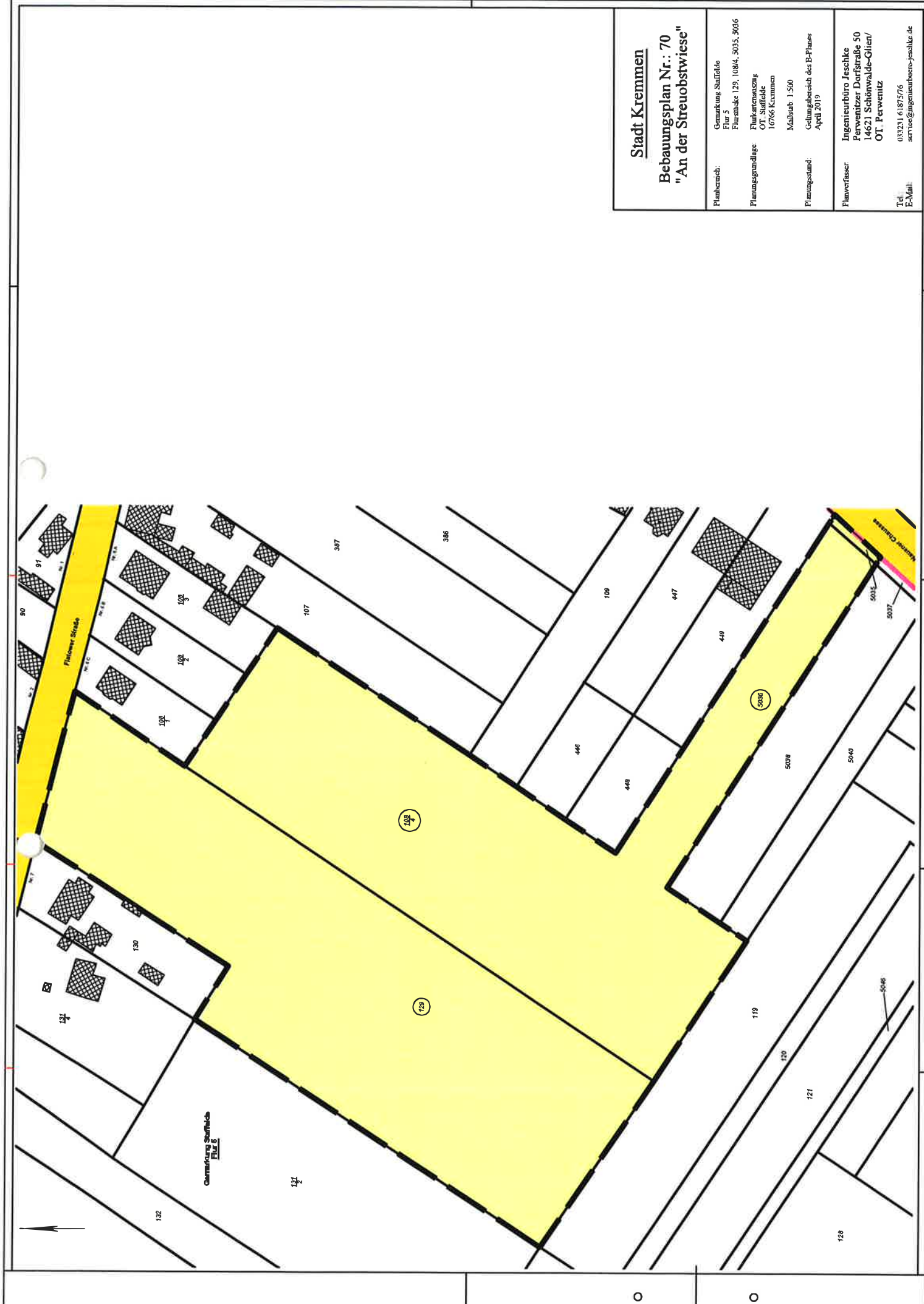
# Stadt Kremmen Bebauungsplan Nr.: 70 "An der Streubstwie"

Planbereich:	Gemarkung Staufeld Flur 5 Flurstücke 129, 108/4, 5035, 5036
Planungsgrundlage:	Flurkartenauflage DT Staufeld 16766 Kremmen
Planungsstand:	März 2015 Rebaurkonzept April 2015
Planverfasser:	Ingenieurbüro Jeschke Perwinitzer Dorfstraße 50 14621 Schönwalde-Glien/ OT Perwinitz
Tel:	031231 61 875-76
E-Mail:	service@ingenieurbuero-jeschke.de









**Stadt Kremen**  
**Bebauungsplan Nr.: 70**  
**"An der Streubstwie"**

Planbereich:	Gemarkung Staßfeld Flur 5 Flurstücke 129, 108/4, 3035, 3036
Planungsgrundlage:	Flurkartenauszug OT Staßfeld 16766 Kremen
Planungsstand:	Malsab 1.500 Geltungsbereich des B-Planes April 2019
Planverfasser:	Ingenieurbüro Jeschke Perwentz Dorstraße 50 14621 Schönwalde-Glien/ OT Perwentz
Tel.	033231 61875/76
E-Mail:	service@ingenieurbuero-jeschke.de

