

TOP: 9

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum
29.09.2015

Drucksache-Nr.:01-66-2015

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.09.2015	Empfehlung	einstimmig	5	0	0
Stadtverordnetenversammlung	15.10.2015					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ziegeleiweg - Nordost" mit geändertem Geltungsbereich und damit Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Beschlusses vom 15.12.2005 und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegeleiweg - Nordost" und Änderung des Flächennutzungsplanes im veränderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ziegeleiweg - Nordost". Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen vom 15.12.2005 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ziegeleiweg Nordost" und zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „Ziegeleiweg“ mit Stand 25.09.2015 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Beratungsergebnis:

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

eingebraucht durch :Bürgermeister
Bearbeiter :Herr Dr. Lehmann

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Das Plangebiet befindet sich entlang des nördlichen Abschnitts des Ziegeleiweges. Es umfasst die Flurstücke 15/3, 15/4, 16 (tw.), 21/2, 28, 37 und 38 der Flur 11 der Gemarkung Kremmen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3,44 ha. und ist in der anliegenden Liegenschaftskarte dargestellt.

Das beabsichtigte Planvorhaben umfasst 30 Wohnbaugrundstücke (vgl. anliegendes städtebauliches Konzept). Im Plangebiet wird überwiegend eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit höchstens zwei Geschossen beabsichtigt. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist ein öffentlicher Spielplatz mit Aufenthaltsbereich vorgesehen. Im Nordosten sollen planungsrechtlich auch Mehrfamilienhäuser mit höchstens drei Geschossen zugelassen werden. Die Planung trägt der gesteigerten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Kremmen Rechnung.

Aus Gründen der Erschließungsökonomie wird das Ziel verfolgt, eine beidseitige durchgängige Bebauung des Ziegeleiweges zu ermöglichen. Der im Plangebiet befindliche Teil des Ziegeleiweges wird im Zuge der Bauausführung baulich und erschließungstechnisch erneuert. Zur Erschließung der östlichen Baureihe wird an der östlichen Grenze des Plangebietes eine neue Straße errichtet. Diese wird dann im mittleren und nördlichen Bereich an vorhandene, öffentliche Straßen angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Hierzu wird der Bebauungsplan "Ziegeleiweg - Nordost" aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Planentwurf erarbeitet.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ziegeleiweg Nordost" war gemäß Anfrage vom 21.07.2005 mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Auch die Planungsabsicht des Bebauungsplanes "Ziegeleiweg" ist mit der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 des LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen möglich. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B, da überwiegend eine baulich entwicklungsfähige Brachfläche innerhalb eines Siedlungszusammenhangs überplant wird.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die Änderung der bisherigen Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft und private Grünfläche) in Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegeleiweg - Nordost" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ziegeleiweg - Nordost" wird der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen vom 15.12.2005 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ziegeleiweg Nordost" und zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ziegeleiweg Nordost" geändert.

Die Kosten für die Herstellung des Planungsrechts incl. der Änderung des Flächennutzungsplans werden vom Investor getragen. Die Beauftragung der Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen für den Bebauungsplan ist bereits durch einen privaten Auftraggeber erfolgt, so dass sich hieraus für die Stadt Kremmen keine finanziellen Belastungen ergeben.

Darüber hinaus ist ein städtebaulicher Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem die Herstellung der technischen Erschließung, insbesondere der erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche Ziegeleiweg, An der Mühle, die neu entstehende Straße im Osten des Plangebietes sowie ein geplanter Kinderspielplatz mit angrenzender Wegefläche, auf Kosten des Investors geregelt wird. Nach Herstellung der Anlagen werden diese, soweit sie nicht ohnehin im Eigentum der Stadt Kremmen liegen, dieser unentgeltlich übertragen. Die Unterhaltung der dann öffentlichen Flächen obliegt künftig der Stadt Kremmen.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für den Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden findet in Form eines Scoping-Termins statt.

Die Begründung kann zu den üblichen Bürozeiten in der Verwaltung eingesehen werden. Sollte der Wunsch auf Zusendung der Unterlagen bestehen, bitte ich freundlichst um Information.

gez. Dr. Bert Lehmann

Bau- und Ordnungsamtsleiter

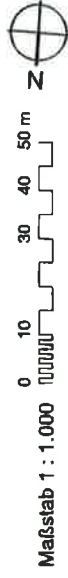
.....

.....



Stadt Kremmen Bebauungsplan "Ziegeleiweg"

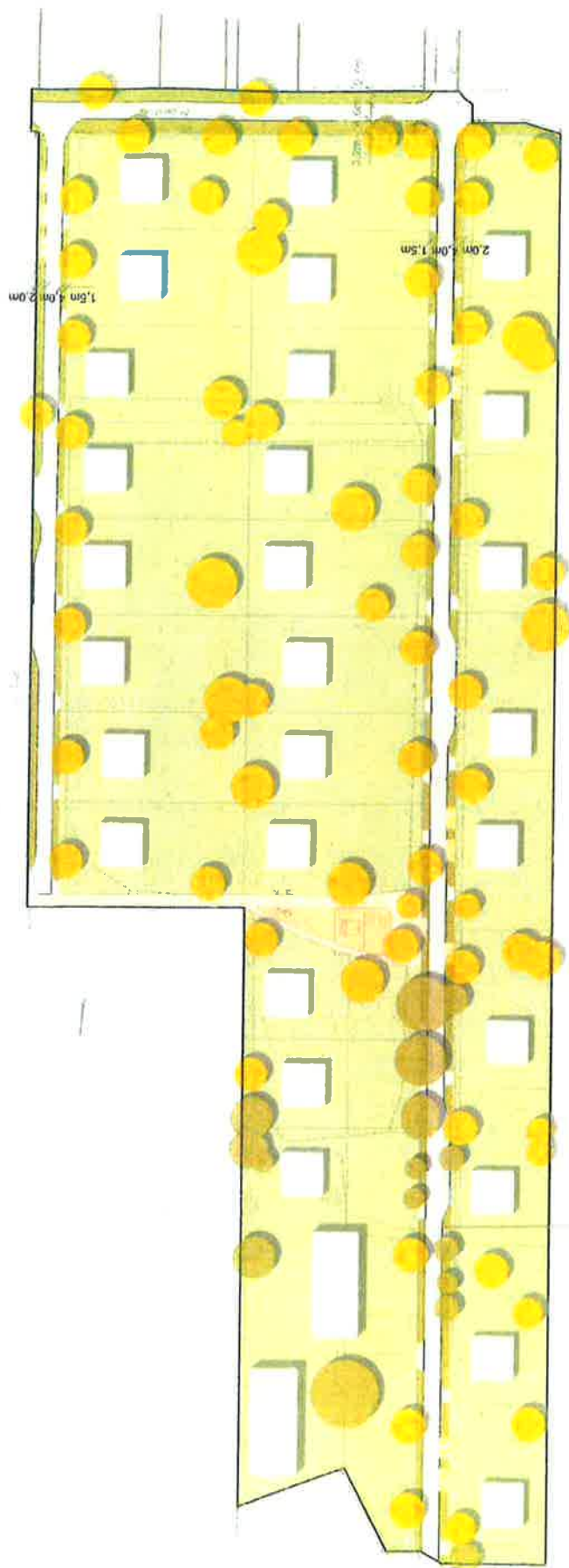
- Biotopkartierung -



Stand 24. September 2015

Bebauungsplan:
SR Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

LEGENDE		Geltungsbereich des Bebauungsplans	
Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans (Auswahl)		Biotopkartierung	
051321/ GAMR	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenreich	0715221/ BEAFA	Sonstige Solitärbäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
051512/ GIGAL	Intensivgrasland frische Standorte, fast ausschließlich mit verschiedenen Grasarten	09130/ LI	Intensiv genutzte Äcker
03240/ RSB	Zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden- und Distelfuren	10113/ PGB	Gartenbrachen
071021/ BLMH	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	10270/ PH	Gärtnerisch gestaltete Freilflächen
071022/ BLMH	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	OV Verkehrsflächen	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
0718221/ BORLA	Obstbaumreihe, lückig, überwiegend Altbäume	12652/ OWWW	OS Wohn- und Mischgebiet
0715211/ BEAHA	Sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	Gebäude	
0715212/ BEAHA	Sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (>10 Jahre)	12281/ OSRZ	Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziegärten
0715213/ BEAHA	Sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (<10 Jahre)	12830/ OKS	sonstige Bauwerke
		Sonderflächen	Ver- und Entsorgungsanlagen
		12500/ OT	Lagerflächen
		12740/ OAL	



Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Wohnbaufläche

Wohngebäude - Ein- oder Zweifamilienhaus, zweigeschossig

Wohngebäude - Mehrfamilienhaus, dreigeschossig
alternativ: Ein- oder Zweifamilienhaus, zweigeschossig

öffentliche Verkehrsfläche mit Ausweichstellen
und Grundstückszufahrten

öffentlicher Geh- und Radweg

öffentlicher Stellplatz

öffentlicher Kinderspielfeld

Straßenbegleitgrün, Flächen
zur Regenwasserversickerung

Bäume - Bestand

Bäume - Planung

Geltungsbereich

Wohnbaufläche

Verkehrsfläche

Geh- und Radweg

Kinderspielfeld

Straßenbegleitgrün

Maßstab 1 : 1.000

Stadt Kremen Bebauungsplan "Ziegeleiweg"

Städtebauliches Konzept

Fassung vom 19. August 2015

Bebauungsplan:
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin