

Beschlussvorlage

2024-2029/SR-082

Status: öffentlich

Bereich Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (BAU) Erstellungsdatum: 02.07.2025
Bearbeiter Frau Tesch Aktenzeichen 61.26.02.59

Betreff:

vorhabenbezogener B-Plan "Kietzstraße" in Tucheim-städtebaulicher Vertrag

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
14.08.2025	Ortschaftsrat Tucheim	Vorberatung				
18.08.2025	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
25.09.2025	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung: beschlossen abgelehnt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt den Vertragsentwurf für den städtebaulichen Vertrag mit Herrn Christian Kandora, Feldstraße 14, 39307 Tucheim gemäß § 11 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO. Er ermächtigt den Bürgermeister oder den bevollmächtigten Vertreter im Amt, den beiliegenden Entwurf in grundsätzlicher Form mit den Vorhabenträgern abzuschließen und zu unterzeichnen.

Die Stadt Genthin wird von den Planungskosten sowie den Erschließungsaufwand freigestellt. Die konkreten städtebaulichen Ziele sind im Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in der beiliegenden Vorhabenbeschreibung dargestellt.

Weiterhin wird beschlossen, dass im Falle einer Novellierung des BauGB (Bau-Turbo), die voraussichtlich im Herbst 2025 beschlossen wird, das Bauvorhaben ohne weiteres Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen im Rahmen des „Bau-Turbo“ erfüllt sind und die Stadt Genthin einer Bebauung des Flurstücks auch ohne B-Plan zustimmt.

Der Vorhabenträger wird ermächtigt, bei Inkrafttreten des „Bau-Turbo“ auf die Aufstellung eines B-Plans zu verzichten bzw. das entsprechende Verfahren abzubrechen, sofern die gesetzlichen Rahmenbedingungen dies vorsehen.

(Dagmar Turian)
Bürgermeisterin

Sachverhalt:

Der Stadtrat wird darüber informiert, dass Herr Kandora aus Tucheim plant, auf dem Flurstück 10033 in der Kietzstraße, Gemarkung Tucheim, Flur 8 eine Wohnbebauung zu realisieren. Das betreffende Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist nach Prüfung der Baugenehmigungsbehörde ohne eine planungsrechtliche Sicherung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan angepasst werden, was im Parallelverfahren des Vorentwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden soll. Das Plangebiet umfasst ca. 5.096 m² und soll als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nordöstlich von Tucheim und grenzt an die Kietzstraße, die noch gewidmet und erschlossen werden muss. Die Erschließung wird durch den Vorhabenträger sichergestellt, wobei die entsprechenden Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt werden. Dieser Vertrag ist spätestens zum Satzungsbeschluss verbindlich abzuschließen. Sämtliche Durchführungsverpflichtungen, sowohl materiell als auch finanziell, werden auf den Vorhabenträger übertragen.

Aufgrund der geplanten Novelle des BauGB (Bau-Turbo), die voraussichtlich im Herbst 2025 beschlossen wird, besteht die Möglichkeit, das Bauvorhaben künftig ohne ein aufgestelltes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Vorhabenträger hat daher beantragt, im Falle der Verabschiedung des Bau-Turbo, auf die weitere Antragstellung für den Bebauungsplan zu verzichten bzw. das laufende Verfahren abzubrechen, sofern die Regelungen des Kabinettsbeschlusses rechtskräftig werden und die Stadt Genthin einer Bebauung des Flurstücks auch ohne B-Plan zustimmt.

Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet in der Kietzstraße, Tucheim, vorerst auszusetzen bzw. abzubrechen, sofern die Novelle des BauGB (Bau-Turbo) im Herbst 2025 in Kraft tritt und die gesetzlichen Voraussetzungen für eine genehmigungsfreie Entwicklung des Bauvorhabens geschaffen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte entsprechend der gesetzlichen Entwicklung zu begleiten und den Vorhabenträger bei Bedarf zu informieren.

Anlagen:

Antrag auf vorhabenbezogenen B-Plan Kietzstraße in Tucheim
Ausschnitt FNP Süd-Ost
Lageplan
städtbaulicher Vertrag B-Plan

Finanzielle Auswirkungen:

(Katharina Tesch)
Sachbearbeiterin

(Dagmar Turian)
Bürgermeisterin

2024-2029/SR-082
