

Beschlussvorlage

2024-2029/SR-093

Status: öffentlich

Bereich
Bearbeiter

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (BAU)
Frau Tesch

Erstellungsdatum:
Aktenzeichen

28.08.2025
61.26.02.40

Betreff:

vorhabenbezogener B-Plan "Wohngebiet nördlich Geschwister-Scholl-Straße" in Genthin - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
15.09.2025	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
25.09.2025	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung: ☐ beschlossen ☐ abgelehnt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt, auf Antrag von Lisa Olmstead, Glöwener Weg 1, 16845 Damelack die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Einleitung des Planverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauGB.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet nördlich Geschwister-Scholl-Straße in Genthin soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Stadt Genthin wird von Planungskosten und Erschließungsaufwand freigestellt.

Die dazu notwendigen städtebaulichen Verträge unterliegen einer gesonderten Beschlussfassung und werden vor der Wirksamkeit des Aufstellungsbeschlusses verbindlich abgeschlossen.

(Dagmar Turian)
Bürgermeisterin

Sachverhalt:

Frau Lisa Olmstead hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans und die damit verbundene Einleitung eines Bauleitplanverfahrens an die Stadt Genthin gestellt. In diesem Verfahren soll die Baurechtssicherung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt und gesichert werden.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nördlich der Geschwister-Scholl-Straße und grenzt an den Elbe-Havel-Kanal.

Das Areal umfasst die Flächen in der Gemarkung Genthin, Flur 2, Flurstücke 10481, 10485, 10470, 10478, 10472, 10524, 10483, 10484, 10523, 10487, 10486 und hat eine Größe von 10.781,8 m².

Das Plangebiet soll in zwei Baufelder aufgeteilt werden.

Baufeld 1 als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 und eingeschossig Wohnbebauung

Baufeld 2 als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und zweigeschossige Wohnbebauung

Die Vorhabenträgerin hat für dieses Vorhaben bereits einen Bauantrag gestellt. Die untere Bauaufsichtsbehörde JL hat diesen Antrag jedoch abgelehnt und befand, dass die geplante Wohnbebauung gegen § 35 Abs. 2 und 3 BauGB verstoße, da sie als Außenbereichsgebiet zu werten sei. Ein Außenbereichsvorhaben ist nach der Rechtslage nur durch ein sachgerechtes Bauleitplanverfahren regelbar.

Das Areal steht nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile, und mit einer Größe von 10.781,8 m² lässt es sich nicht mehr als Baulücke bezeichnen. Ohne eine verbindliche Bauleitplanung ist eine städtebaulich geordnete Siedlungsstruktur nicht gegeben.

Auf diesem Areal befindet sich aus früher resultierenden Nutzung als Schrottplatz und Schiffswerft einige Altlastverdachtsflächen.

Für eine planrechtliche Wohnbebauung müssen diese Altlastverdachtsflächen gemäß BBodSchV und BBodSchG (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) vollständig entfernt werden.

Die Kosten für die Gutachten und die Bodensanierungsmaßnahmen sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach umgesetzter Maßnahme ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan weist in diesem Quartier eine Wohnbebaufläche mit hohem Grünanteil aus, was bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist, da es zu Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft führen kann.

Sämtliche Durchführungsverpflichtungen, materiellen und finanziellen Verantwortungen werden auf den Vorhabenträger übertragen.

Die Stadt Genthin führt das Verfahren und sichert die Personal- und Bürokosten.

Anlagen:

Antrag Aufstellungsbeschluss

Kurzbeschreibung

Lageplan

Finanzielle Auswirkungen:

(Katharina Tesch)

Sachbearbeiterin

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in