

Gemeinde Broderstorf

Beschlussvorlage

BV/BAU/63/2022

öffentlich



Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Neu Roggentin Grundsatzbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 31.01.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Wie bereits bekannt ist, plant die PLATIN-Haus Bauträger GmbH die Bauruine, welche sich im Ortsteil Neu Roggentin, im Kreuzungsbereich Roggentin-Globus/Autobahnauffahrt A19 befindet, abzureißen und an gleicher Stelle ein neues Gebäude zu errichten.

Bereits in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Broderstorf am 13.10.2021 wurde für die Vorhabenidee zur Errichtung eines Büro- und Wohnhauses mit insgesamt 4 Vollgeschossen auf dem Grundstück in der Gemarkung Pastow, Flur 2, Flurstücke 43/16 u. a. die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Zum Vorhaben fand am 25.01.2021 zusammen mit der Antragstellerin, dem Geschäftsführer vom örtlichen Globus sowie Vertretern des Straßenbauamtes und des Landkreises Rostock eine Beratung zur weiteren Planung statt. Im Ergebnis kann das Vorhaben nur mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden, da ein einfacher Bauantrag aufgrund des fehlenden Einfügens nach § 34 BauGB, auch in gewerblicher Hinsicht, keine Aussicht auf Erfolg hätte.

Mit Schreiben vom 27.01.2022 stellt die Antragstellerin den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Umsetzung des Vorhabens.

Die Gemeindevertretung wird um Entscheidung gebeten, ob dem Antrag stattgegeben und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden soll.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt: Keine

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am

02.03.2022 dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Antragstellerin vom 27.01.2022 stattzugeben und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Die Bürgermeisterin und ihre Stellvertreter werden ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Investor.

Anlage/n

- 1 Antrag auf Aufstellungsbeschuß B-Plan_0001 (öffentlich)
- 2 Flurkarte_farbig (öffentlich)
- 3 Lageplan_mit_Parkplätzen_Werbeanlagen[1] (öffentlich)
- 4 BAB 21.02.2022 TOP 11 (öffentlich)

Tel.: 0381-21027595
 Fax: 0381-21027596
 info@PLATIN-Haus.de

Amt Carbäk
 z.H. Frau Farclas
 Moorweg 5,
Broderstorf
18184

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum
 27. Januar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir einen Antrag zum Aufstellungsbeschluß für einen vorhabengezogenen B-Plan.

Antrag auf einen Aufstellungsbeschluß für einen vorhabenbezogenen B-Plan in Neu Roggentin, Rostocker Landstraße 15, Gemarkung Pastow (13 2277), Flur 2, Flurstücke 43/10, Teilfläche aus 43/15, 43/9, 43/16 und 44/12. Eine Flurkarte und ein Lageplan mit eingetragenen geplanten Baumaßnahmen sind beigelegt.

Im Planungsgebiet sollen an Stelle der bestehenden ruinösen Gebäudereste eine 4-geschossiges Gebäude mit Nutzung als Gewerbe- und Wohnobjekt sowie eine Werbewand für Globus und der bestehende Tankanzeigenpylon Baurecht erhalten.

An die künftige Werbewand stellt Globus nachfolgende Anforderungen:

- Maße Höhe und Breite wie im Handout vom 25.01.22 beschrieben, dreiteilig.
- es müßte mehrfarbig gestaltbar sein, auch für elektronische Anzeigen genehmigt werden.
- die Zuleitungen (Strom und Netzwerk bei Bedarf) ebenfalls
- die Lage wie im Handout vom 25.01.22
- er kommt zwischen Abriß der alten Globus-Werbung und dem Neubau zu keinem „Abriß von Werbungseffekten“, d.h. dauerhafte Globus-Präsenz an der Kreuzung.
- vor Abriß der alten Werbeanlage muß die Baugenehmigung der neuen Vorliegen. Die Kosten trägt dafür der Investor.
- Die neue Werbeanlage ist als Dienstbarkeit im Grundbuch für uns zu sichern. Darüber hinaus sind weitere Werbeanlagen auszuschließen.

Als Planungsbüro schlagen wir das **BPM Ingenieuresellschaft mbH** vor, eine Zusage des Büros zur Übernahme eines Auftrages und zeitnaher Abarbeitung haben wir erhalten.

Phone: +49 381 367 674 81

Fax : +49 381 367 674 89

Mobil: +49 171 904 27 08

E-Mail: b.schuldt@bpm-ingenieure.de

www.bpm-gruppe.de

BPM Ingenieuresellschaft mbH, Erich-Schlesinger-Straße 25, 18059 Rostock

Geschäftsführer/-in: Dipl.-Ing. Burkhard Schuldt, M.Sc. René Bernhard, M.Sc. Anne Neumann; Prokuristen: Dipl.-Ing. Thomas Grambow, Dipl.-Geol. Olaf Gärtner, Registergericht AG Chemnitz HRB 26040

Mit freundlicher Empfehlung


 Dr. B. Zschorlich

Geschäftsführer: Dr. B. Zschorlich
 Geschäftskonto:
 Baukonto:
 Sonder-Konto:

Amtsgericht Rostock · HBR 8350
 OSPA Rostock BIC: NOLADE21ROS
 OSPA Rostock BIC: NOLADE21ROS
 VR-Bank Rostock BIC: GENODEF1HR1

Steuer-Nr.081/116/00318
 IBAN: DE14 1305 0000 0290 0008 07
 IBAN: DE23 1305 0000 0200 0445 91
 IBAN: DE46 1309 0000 0001 3274 37



Erstellt am 27.07.2017

Gemarkung: Pastow (13 2277)
Flur: 2
Flurstück: 43/12

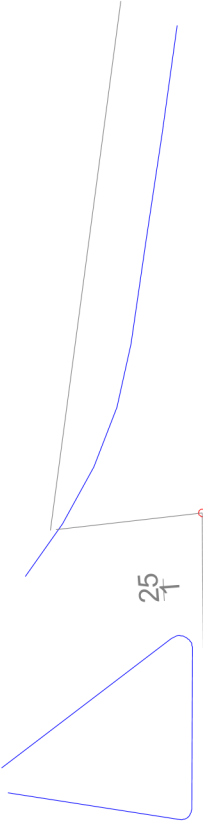
Kreis: Landkreis Rostock
Gemeinde: Broderstorf (13 0 72 019)
Lage: Rostocker Str.



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



22 2
Rostocker Landstr. B 110

Verkehrinsel



Von: Kühfuss Michael <m.kuehfuss@bpm-ingenieure.de>

Gesendet: Montag, 14. Februar 2022 16:20

An: Bürgermeister Broderstorf

Cc: Schuldt Burkhard; Marie Farclas; Közle Elena

Betreff: 10-22-022_Carbäck VBP Platinhaus

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Elgeti,

ich bedanke mich für das freundliche und aufschlussreiche Gespräch zum Planvorhaben der Platin-Haus GmbH auf der Rostocker Straße 15 in Carbäk auf der Gemarkung Pastow, Flur 2.

Wir sind von Herrn Zschorlich von der Platin-Haus GmbH angefragt worden eine vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Flurstücke 43/9, 43/16, 44/12 und ggf. 43/16 und 43/15 zu erarbeiten. Hierzu bitten wir um einen Abstimmungstermin mit Ihnen um die Rahmenbedingungen für das Bauleitplanverfahren zu besprechen.

Auf dem Flurstück 44/12 sind ein Tanksäulen-Pylon und eine Werbewand in der Planung mit zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Erschließung der Grundstücke mit Anschluss an die B110 zu sichern.

Nach Klärung der Rahmenbedingungen erhält die Platin-Haus GmbH ein Honorarangebot unsererseits zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einer Flächengröße von ca. 0,15 ha.

Im Rahmen unserer Vorbetrachtung der übergeordneter Planungen stellten wir fest, dass die Fläche zwischen der B110, den Straßen „An der Autobahn“, „Am Feldrain“ und „Rostocker Straße“ sehr heterogen strukturiert und bebaut ist.

Der Flächennutzungsplan (Stand 3.Änderung v. 15.10.2011) weist für die beschriebene Fläche ein Mischgebiet aus. Die angrenzende Nutzungen sind sehr unterschiedlicher Art, ausgewiesen als Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiet, teilweise direkt aneinandergrenzend.

Sie teilten uns mit, dass es auf dem Gebiet weitere gewerbliche Entwicklungen geben soll und gleichzeitig eine reine Wohnnutzung stattfindet.

Die Lärmemissionen, die von den Hauptverkehrsstraßen ausgehen und der gewerbliche Lärm schaffen sicherlich schon im Bestand Konflikte für die bestehenden Nutzungen.

Unter genauer Betrachtung der Bestandssituation und in Verbindung mit dem geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Platin-Haus GmbH schlagen wir vor einen Bebauungsplan für das gesamte beschriebene Gebiet (ca. 12 ha) aufzustellen.

Der erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan könnte als Teilgebiet des Gesamtbebauungsplangebietes bearbeitet werden, ebenso ein mit weiteren gewerblicher Entwicklung erwarteter Bebauungsplan/Bebauungspläne.

Da die kleinflächigen Einzelbebauungspläne die Gesamtstädtebauliche Konfliktsituationen nicht für den Siedlungsteil bewältigen können, wäre ein qualifizierter Bebauungsplan über die beschriebene Gesamtfläche in der Form förderlich, dass:

- Bestehende und zukünftige Nutzungskonflikte in Einklang gebracht werden könnten,
- Lärmbelastungen von der ausgebauten A7 resultierend gemindert bzw. aktiv begegnet werden könnten,
- Gewerbebetriebe hinsichtlich baulicher und planungsrechtlicher Genehmigungsfähigkeit unterstützt werden könnten,
- Inhalte und Maßnahmen des Lärmaktionsplans in der 1.Fortschreibung 2017/2018 in die Bauleitplanung integriert werden könnten,

- Die angrenzenden gewerblichen Entwicklungen des Amtes Roggentin aktiv durch planungrechtliche gesicherte Schutzfunktionen mit begleitet werden könnten.

Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Städtebauliche Entwicklung empfehlen wir eine übergeordnete Planung in Form eines qualifizierten Bebauungsplans. In diesem können die Ziele der Stadtplanung besser gesichert werden. Darin eingebettet sind die Einzelbebauungspläne, die zeitlich und kostenseitig den jeweiligen Vorhabenträger zugeordnet werden könnten, Teil des Gesamten.

Sofern weiter Rückfragen entstanden sein sollten, stehe ich jederzeit für ein weiterführendes Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen/best regards

Dipl.-Ing. (FH) Michael Kühfuss
Mitglied der Architektenkammer Sachsen

Mobil: +49 173 1019073

E-Mail: m.kuehfuss@bpm-ingenieure.de

BPM Ingenieurgesellschaft mbH

Geschäftsführung: M. Sc. Anne Neumann, Dipl.-Ing. Burkhard Schuldt, M. Sc. René Bernhard;
Prokuristen: Dipl.-Ing. Thomas Grambow, Dipl.-Geol. Olaf Gärtner;
Registergericht AG Chemnitz HRB 26040



EIN UNTERNEHMEN DER BPM-GRUPPE
www.bpm-gruppe.de

Xing: <https://www.xing.com/companies/bpmingenieurgesellschaftmbh>

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/bpm-ingenieurgesellschaft-mbh/>