

Gemeinde Broderstorf

Beschlussvorlage

BV/BAU/130/2022

öffentlich



Problematik Gemeinbedarfsfläche - B-Plan 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 19.09.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	23.01.2023	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	01.02.2023	Ö

Sachverhalt

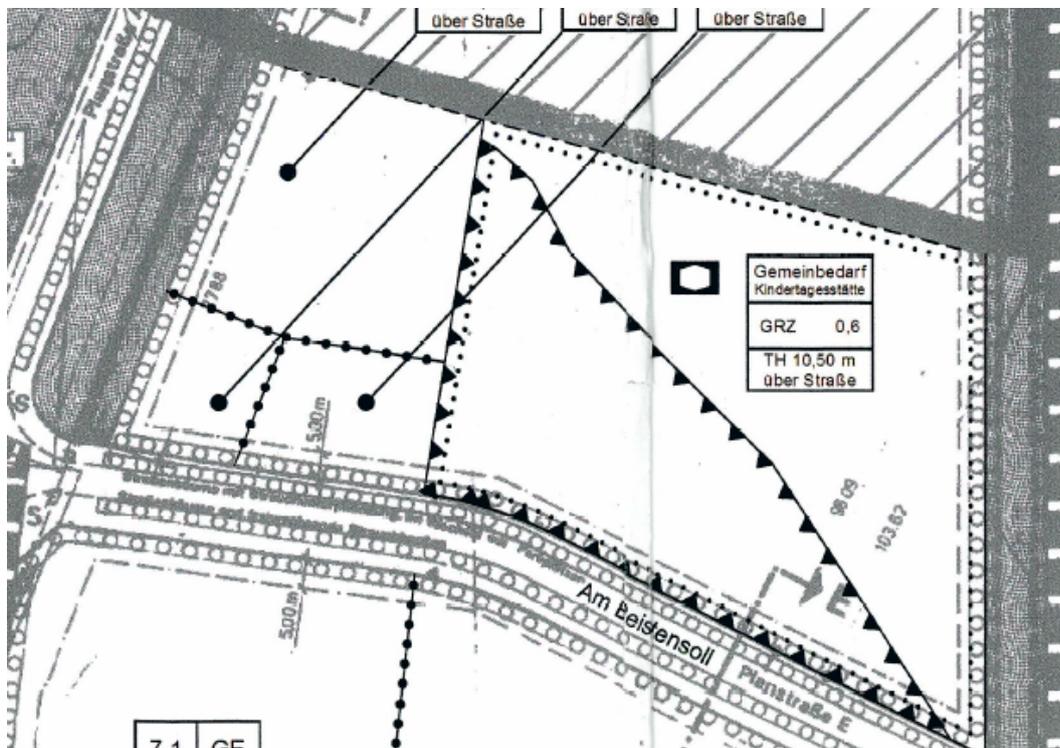
Das Grundstück in der Gemarkung Pastow, Flur 2, Flurstück 273/3 ist ein bauplanungsrechtlich „problematisches“ Grundstück.



Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Broderstorf und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf (2. Änderung) für das Gewerbegebiet Neuendorf und ist dort festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf. Direkt neben dem Grundstück rechts befindet sich eine Kita, auf der linken Seite befindet sich die Tierarztpraxis, die Hundeschule sowie ein Friseur.

Das Grundstück bietet potential für die Ansiedlung von weiterem Gewerbe oder auch weiterer sozialer Einrichtungen im Gewerbegebiet. In den vergangenen Jahren gab es hier viele Anfragen zu dem Grundstück, welche jedoch aufgrund der Festsetzungen im B-Plan für dieses Grundstück scheiterten.

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf war Gegenstand der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 im Jahr 2010 um die Ansiedlung und Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zum damaligen Zeitpunkt herrschte ein gesteigerter Bedarf an Kapazitäten zur Kindertagesbetreuung. Die vorhandene Kita im Ortsteil Broderstorf konnte den enormen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht auffangen. Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt, damit die neue Kita am Standort zügig errichtet werden konnte.



1a. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind:

1. eine Kindertagesstätte mit ausschließlicher schutzwürdiger Nutzung im Tagzeitraum,
2. Nebenanlagen, die der Nutzung der Kindertagesstätte dienen,
3. Anlagen zur Tierhaltung, soweit sie einem pädagogischen Erziehungs- und Bildungszweck entsprechen (z.B. kindertherapeutisches Reiten),
4. Stellplätze für den durch die Kindertagesstätte und die Tierhaltungsanlagen verursachten Bedarf.

Im Grunde problematisch ist, dass sich auf dem Grundstück eine Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes befindet (im Bild gezacktes Dreieck) und in den textlichen Festsetzungen folgende Einschränkung enthält:

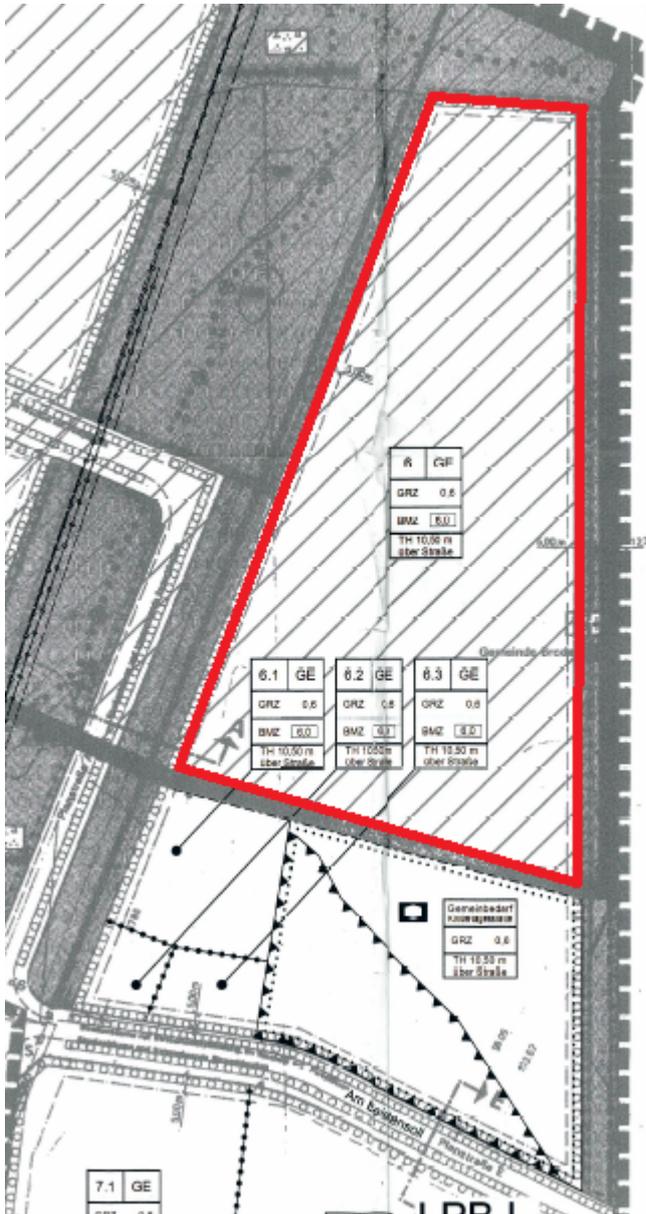
- 7.2 Auf den dafür festgesetzten Flächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume unzulässig.
Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Raumöffnungen (Fenster, Türen) außerhalb dieser Flächen liegen.

Diese Festsetzung macht die weitere Bebauung des Grundstücks, selbst mit einem Erweiterungsbau der vorhandenen Kita oder auch anderer sozialer Einrichtungen, so gut wie unmöglich.

Zwischenzeitlich liegt ein Kaufantrag für das Grundstück von einer Investorin vor, welche auf dem Grundstück eine Sozialstation mit ggf. betreuten Wohnen errichten möchte. Der Investorin wurde die bauplanungsrechtliche Problematik mitgeteilt und zunächst ein gemeinsames Gespräch mit Herrn Grundmann vom Amt für Kreisentwicklung geführt.

Im Ergebnis wurde von Herrn Grundmann festgestellt, dass vorwiegend problematisch zur Umsetzung jedweder Vorhaben auf dem angefragten Grundstück die getroffene Festsetzung hinsichtlich der Schallemission ist. Vor diesem Hintergrund ist in einem ersten Schritt eine schalltechnische Untersuchung, insbesondere in Verbindung zum geplanten Vorhaben, notwendig. Sofern hier eine Verträglichkeit mit den örtlichen Gegebenheiten in Aussicht gestellt wird, kann eine Planänderung, welche zwingend notwendig ist, in Angriff genommen werden.

Die einfache Änderung nur der Vorhabenfläche sollte hier ebenfalls überdacht werden, da der B-Plan in nördlicher Richtung beeinträchtigt wird, wenn in Realität auch noch nicht umgesetzt.



Die Ansiedlung von weiterem Gewerbe im Gebiet GE 6 würde mit der neuen Festsetzung zur Schallemission beeinträchtigt, wenn nicht gar unmöglich. Vor diesem Hintergrund sollte eine Anpassung des GE 6 mit der Änderung der Gemeinbedarfsfläche erfolgen, bspw. in Form der Festsetzung eines Mischgebiets. Die Umsetzung muss jedoch abschließend geprüft werden.

Sofern sich die Gemeinde für eine B-Plan-Änderung ausspricht, sollten zunächst Gespräche zum einen mit der Investorin hinsichtlich einer möglichen Kostenübernahme und zum anderen mit dem Grundstückseigentümer der Gewerbegebietsfläche GE 6 zwecks möglicher Änderung der Festsetzung im B-Plan geführt werden.

Die Gemeinde wird um Positionierung gebeten.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Gemarkung Pastow, Flur 2, Flurstück 273/3

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag 1 (Grundsatzbeschluss):

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am

01.02.2023 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (5. Änderung) der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf hinsichtlich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf und ggf. hinsichtlich der festgesetzten Fläche GE 6. Planungsziel soll die Änderung der Festsetzungen zur Schallemission sowie die Festsetzungen zur Zulässigkeit sein, sodass auch andere soziale Einrichtungen am Standort errichtet werden können. Parallel hat ggf. eine Anpassung/Änderung der Gewerbegebietsfläche GE 6 zu erfolgen.

Das Amt wird beauftragt, entsprechend der Empfehlung des Amtes für Kreisentwicklung, eine Ausschreibung für die schalltechnische Untersuchung des Vorhabengebiets durchzuführen. Dem wirtschaftlich günstigsten Bieter ist der Zuschlag zu erteilen.

Die Bürgermeisterin und ihre Stellvertreter werden ermächtigt, den Auftrag zu unterzeichnen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 01.02.2023 mit der Investorin einen städtebaulichen Vertrag für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf zu schließen. Die Investorin trägt die Kosten des Änderungsverfahrens ***(bitte wählen!) in voller Höhe zu 100% / zur Hälfte (50%).***

Die Bürgermeisterin und ihre Stellvertreter werden ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.

Finanzielle Auswirkungen

Sofern sich die Gemeinde für ein Änderungsverfahren entscheidet ist mit Kosten in Höhe von ca. 15.000,00 € - 20.000,00 € zu rechnen. Entsprechende Mittel wurden im kommenden Haushaltsjahr 2023 nicht berücksichtigt.

Sofern sich die Gemeinde dafür entscheidet, dass die Investorin die Kosten des Bauleitplanverfahrens in voller Höhe trägt, ist mit keinen finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde zu rechnen.

Sofern die Gemeinde die Kosten zur Hälfte trägt wird empfohlen, das Bauleitplanverfahren im Jahr 2024 anzuschieben, damit in der kommenden Haushaltsplanung entsprechende finanzielle Mittel berücksichtigt werden können.

Anlage/n

Keine