



B-Plan 14 Broderstorf für das Wohngebiet Broderstorf-Süd Planungsstand und Festlegungen

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 06.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	24.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	02.11.2022	Ö

Sachverhalt

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 14 für das Wohngebiet Broderstorf Süd (ehemalige LPG-Anlage) ist zwischenzeitlich soweit gediehen, als dass nunmehr ein Vorabzug (Entwurf) vorliegt. Zum Plan fanden einige Gespräche mit dem Investor, der Gemeinde, dem Stadtplaner sowie dem Planer Tiefbau statt. Die Ergebnisse der Gespräche wurden in dem vorliegendem Entwurf umgesetzt.

Problematisch war die Bereitstellung von genügend Parkplätzen im neuen Wohngebiet. Aufgrund der avisierten Straßenbreite und dem Wunsch der Gemeinde nach einem einseitigen Gehweg war die Unterbringung von straßenbegleitenden Parkplätzen entlang der Planstraßen leider nicht ohne Weiteres bzw. nur mit erheblichen Einschränkungen möglich. Daher wurde nunmehr ein Parkreihe mit 8 Parkplätzen entlang der Kösterbecker Straße (im Trassenverlauf der Straße der Gemeinde) vorgesehen. Ob die dargestellte Bepflanzung mit Straßenbegleitbäumen möglich ist, wird derzeit geprüft (ggf. Leitungsverläufe etc.).

Der Straßenverlauf der Planstraße A wurde in Richtung Tannenbaumplantage verlängert, hier ist Begegnungsverkehr vorgesehen. Die Planstraße B hingegen ist schmaler und als Einbahnstraße vorgesehen. Der Gehweg ist entlang des äußeren Rings der Planstraßen geplant.

Der Kinderspielplatz des Wohngebiets wurde nunmehr in der südöstlichen Ecke, am Rande des Wohngebiets angeordnet. Im Gespräch war ebenfalls die Anordnung in der nordöstlichen Ecke, südlich der Bahnschienen. Die sich ergebenden Freiflächen durch die Verschiebung des Straßenverlaufs der Planstraße A als auch durch die Verlegung des Kinderspielplatzes sind nunmehr vorgesehen als öffentliche Parkflächen.

Im nördlichen Wohngebiet WA 1 sind Mehrfamilienhäuser mit 4 Vollgeschossen zulässig, wobei das 4. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zugelassen ist. Dies entspricht der Beschlussfassung der Gemeinde vom 05.05.2021 (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss = 4 Vollgeschosse).

Aufgrund des „Platzmangels“ im Plangebiet zur Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum wurde in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Punkt 7 festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken Bäume anzupflanzen sind (Anpflanzgebot).

Die Gemeinde wird um Prüfung und Zustimmung zum Vorabzug gebeten.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Keine.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02.11.2022 dem Vorabzug (Entwurf) zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Broderstorf für das Wohngebiet Broderstorf-Süd in der vorliegenden Form und Ausgestaltung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde Broderstorf beteiligt sich am Bauleitplanverfahren mit einem Eigenanteil in Höhe von 10.000,00 € (TH 2, 51100.5625500). Die Kosten im Übrigen trägt der Investor.

Anlage/n

- 2 Flächenbilanz (öffentlich)
- 3 22-10-21 Broderstorf B-Plan Nr.14. Entwurf (öffentlich)
- 4 2022-10-21 Broderstorf B14 Begründung-Entwurf (öffentlich)