



Beschlussvorlage Nr.:	088/2023	Datum:	21.04.2023
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2	Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3	Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	x Ausschuss für Bauwesen	08.05.2023
5	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	Hauptausschuss	
7	Stadtvertretung	

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

**1. TOP: Ankauf Grundstück „Suput“ im Ortsteil Klausdorf
Hier: Weiteres Vorgehen**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Durch Beschluss der Stadtvertretung am 23.06.2022 wurde dem Erwerb des Grundstückes „Suput“ zugestimmt und dementsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt.

Ein entsprechender Kaufvertrag wurde am 14.04.2023 notariell beurkundet. Der Grundstückskaufvertrag wurde unter den aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen, dass ein Bebauungsplan, der eine Bebauung des Grundstückes mit einem Schulgebäude oder einer Kindertagesstätte ermöglicht, durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen wird und die Stadtvertretung dem Vertrag zustimmt.

Zur Wirksamkeit des Vertrages müssen die Bedingungen bis zu einem zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Zeitpunkt (Januar 2025) eingetreten sein. Die Vertragsparteien haben sich jedoch verpflichtet, die Frist für den Eintritt der Bedingungen angemessen zu verlängern, wenn der Eintritt der Bedingungen unmittelbar oder in absehbarer Zeit erfolgen wird.

Vor allen Dingen aufgrund der Tatsache, dass es ab dem Jahr 2026 einen jahrgangsweise allmählich aufwachsenden gesetzlichen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung gibt und die Stadt Kapazitäten für eine OGTS im Stadtteil Klausdorf benötigt ,aber auch um die Bauleitplanung fristgerecht abschließen zu können, ist es nach Auffassung der Verwaltung sehr zielführend, möglichst zeitnah in den Planungsprozess einzusteigen.

Für die beabsichtigten Bebauungsvarianten auf dem Grundstück ist es notwendig, sowohl eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen als auch einen entsprechenden Bebauungsplan mit der Darstellung bzw. Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck „Schule“ und dem Nutzungszweck „Kindertagesstätte“ aufzustellen.

Eine abschließende Entscheidung über eine konkrete Bebauung mit einem Schulgebäude oder einer Kindertagesstätte ist hierfür zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig.

Das Baugesetzbuch regelt in § 5 (Inhalt des Flächennutzungsplans) und § 9 (Inhalt des Bebauungsplans) die Darstellung bzw. Festsetzung dieser Flächen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Auf solchen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen, beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, soziale oder kulturelle Gebäude und Einrichtungen.

Diese Festsetzung lässt es zu, auf dem Grundstück sowohl eine Kindertagesstätte als auch eine Schule zu errichten.

Ein Bauleitplanverfahren nimmt erfahrungsgemäß mindestens 1,5 Jahre in Anspruch, wenn es im weiteren Verfahren keine größeren Schwierigkeiten gibt. Zur Vorbereitung und zur Durchführung dieser konkreten Verfahren ist es notwendig, verschiedene Untersuchungen in Auftrag zu geben, wie z.B. Artenschutzgutachten, Entwässerungsgutachten und Verkehrsgutachten.

Diese Gutachten nehmen einen längeren Bearbeitungszeitraum in Anspruch, da z.B. bei dem Artenschutzgutachten die vorgeschriebenen Kartierungszeiträume beachtet werden müssen und für das notwendige Entwässerungskonzept ein Bodengutachten erstellt werden muss, für das wiederum eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit erforderlich ist.

Weiterhin bietet es sich an, eine beschränkte Ausschreibung zur Findung eines geeigneten Planungsbüros möglichst frühzeitig durchzuführen, da die Planungsbüros erfahrungsgemäß wenig Kapazitäten bzw. einen längeren Vorlauf benötigen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen Antrag auf Luftbildauswertung zu stellen, eine beschränkte Ausschreibung zur Findung eines Planungsbüros durchzuführen sowie ein Artenschutzgutachten zu beauftragen. Um möglichst frühzeitig abwägungsrelevante Erkenntnisse für die Bauleitplanverfahren zu gewinnen und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten, wird ebenfalls vorgeschlagen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum jetzigen Zeitpunkt durchzuführen.

3. Lösungsvorschlag:

Wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Bei der HH-Stelle 6100 6500 stehen noch ca. 17.000,- Euro für absehbare und noch nicht eingeleitete Bauleitplanverfahren zur Verfügung

5. Beschlussempfehlung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die durchzuführenden Bauleitplanverfahren zur Bebauung des Grundstückes „Suput“, Flurstück 32/15, Flur 4, Gemarkung Klausdorf mit einem Schulgebäude oder einer Kindertagesstätte , einen Antrag auf Luftbildauswertung zu stellen, eine beschränkte Ausschreibung zur Findung eines Planungsbüros durchzuführen sowie ein Artenschutzgutachten zu beauftragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Eine Entscheidung, ob das Grundstück mit einer Schule oder einer Kindertagesstätte bebaut werden soll, ist mit den unter Punkt 1 und 2 der Beschlussempfehlung genannten Punkten ausdrücklich nicht verbunden.

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung