

Gemeinde Stahnsdorf

Vorlage zur Beschlussfassungfür das Gremium: **Hauptausschuss****Beschlussfassung:** öffentlich**Beratung:****Aussprache:****Öffentl. Bekanntmachung:****Freigabedatum:****Drucksachen - Nr. B-24/015
BM - KPE**

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Beratungsergebnis		
		Ja	Nein	Enth.
25.01.2024	Hauptausschuss			

Betreff

Stellungnahme der Gemeinde Stahnsdorf zum Bauantrag für das geplante Vorhaben - Errichtung eines Flüchtlingsheimes in Containerbauweise (drei baugleiche Containerbauten, Büros der Sozialarbeiter mit Krankenstation und Wachschatz), Einfriedung, Grundstück Potsdamer Allee 73 und Parkallee in 14532 Stahnsdorf (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstücke 1322-1327, 1329, 3554)

Der Hauptausschuss der Gemeinde Stahnsdorf beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag

Vorhaben: Errichtung eines Flüchtlingsheimes in Containerbauweise (drei baugleiche Containerbauten, Büros der Sozialarbeiter mit Krankenstation und Wachschatz), Einfriedung

Grundstück: Potsdamer Allee 73, 14532 Stahnsdorf
Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstücke 1322-1327, 1329, 3554, 3556

zu versagen.

Anlage(n):

- Flurkartenauszug
- Lageplan

Problembeschreibung/Begründung: zur DS Nr. B-24/015

Die Gemeinde Stahnsdorf erhielt am 11.01.2024 die Bauantragsunterlagen für das Vorhaben – Errichtung eines Flüchtlingsheimes in Containerbauweise (drei baugleiche Containerbauten, Büros der Sozialarbeiter mit Krankenstation und Wachschatz), Einfriedung – auf dem Grundstück Potsdamer Allee 73 (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstücke 1322-1327, 1329, 3554, 3556) in Stahnsdorf im Beteiligungsverfahren zur Stellungnahme und Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Das Vorhaben selbst besteht aus drei zweigeschossigen Flüchtlingscontainer (53,97 m x 14,58 m), Büro Sozialarbeiter (17,17 m x 6,05 m) und Wachschatzcontainer (2,43 m x 6,05 m) und einer Einfriedung (Sichtschutz Stabmatte gefüllt Höhe 1,80 m).

Im Baugesetzbuch wurden unter dem § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder und Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte eingeführt.

Nach § 246 Abs. 15 BauGB gilt bis zum Ablauf des 31.12.2027 für Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, das Einvernehmen abweichend von § 36 Abs. 2 Satz 2 als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

Fristwährend kann somit eine Beschlussfassung zum gemeindlichen Einvernehmen nur im Hauptausschuss erfolgen, § 10 Abs. 2 Nr. der Hauptsatzung der Gemeinde Stahnsdorf.

Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück wie folgt zu bewerten:

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das betreffende Grundstück straßenbegleitend entlang der Potsdamer Allee und Parkallee als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die restliche Grundstücksfläche bis zu den Upstallwiesen (LSG „Parforceheide“) ist als Grünfläche dargestellt.

Auf Grund der Bebauungssituation südlich der Potsdamer Allee mit der ausgedehnten Baulücke von ca. 370 m zwischen der Wohnbebauung Ecke Parkallee und der Wohnbebauung Potsdamer Allee 49 ist das Antragsgrundstück Potsdamer Allee 73 dem Außenbereich zuzuordnen. Das Antragsgrundstück ist zusammen mit den direkt angrenzenden Upstallwiesen als sogenannte „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich zu werten.

Mit Beschluss B-20/013 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 05.03.2020 die Aufstellung des B-Plans Nr. 19 „Bebauung Potsdamer Allee/ Ecke Parkallee“ beschlossen. Die künftigen Festsetzungen für diesen B-Plan befinden sich noch in der Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Damit gibt es noch keine verfestigte Planung im Rahmen des B-Planverfahrens. Eine planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben auf dem Grundstück Potsdamer Allee 73 hat somit noch immer gemäß § 35 BauGB zu erfolgen.

Nach § 246 Abs. 9 BauGB gilt bis zum Ablauf des 31.12.2027 die Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 für Vorhaben , die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

Der § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB lautet: „Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.“

Unter Beachtung der vorgenannten gesetzlichen Vorgaben kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass die Voraussetzungen nach § 246 Abs. 9 BauGB für das Antragsgrundstück nicht gegeben sind. Aus Sicht der Verwaltung grenzt das beantragte Vorhaben nicht unmittelbar räumlich an den Bebauungszusammenhang an. Westlich ist das geplante Vorhaben durch die Parkallee von dem Bebauungszusammenhang abgetrennt. Östlich ist der Abstand zu der nächsten Wohnbebauung ca.

240 m. Damit erfolgt die Realisierung des Vorhabens nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches von Stahnsdorf.

Darüber hinaus fehlen im Antrag wichtige Unterlagen, die für die Prüfung der Zulässigkeit notwendig sind.

So ist im Antrag kein Stellplatznachweis enthalten.

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über eine rechtskräftige Stellplatzsatzung vom 03.11.2023. Hiernach sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sowie anderer Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zu ermitteln und nachzuweisen.

Nach der Richtzahlentabelle zu der Stellplatzsatzung sind für „Sonstige Heime“ (Flüchtlingsheime sind nicht gesondert aufgeführt) je 2 Betten 1 Stellplatz, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen. Gleiches gilt für Fahrräder.

Nach dem Bauantrag sollen 180 Zimmer mit je 2 Betten realisiert werden. Gemäß der Stellplatzsatzung wären somit 180 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Im objektbezogenen Lageplan sind nur 5 PKW-Stellplätze eingetragen.

Da die Ausführung der Fahrradabstellplätze nicht bekannt ist, kann die Zahl der geplanten Fahrradstellplätze nach dem Lageplan nicht ermittelt werden. Eine Berechnung liegt ebenfalls nicht vor.

Die Forderungen aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden somit nicht erfüllt.

Im Bauantrag ist kein amtlicher Lageplan/ aussagefähiger Lageplan mit Eintragung der Grundstückszufahrt vorhanden. Damit ist der Nachweis der gesicherten Erschließung nicht erbracht.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Vorhaben - Errichtung eines Flüchtlingsheimes in Containerbauweise (drei baugleiche Containerbauten, Büros der Sozialarbeiter mit Krankenstation und Wachschutz), Einfriedung - auf dem Grundstück Potsdamer Allee 73 nicht zu erteilen.

Hinweis:

Die Verwaltung wird in der gemeindlichen Stellungnahme zu dem Bauantrag darauf hinweisen, dass die Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 20.02.2024 über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 „Bebauung Potsdamer Allee/ Ecke Parkallee“ der Gemeinde Stahnsdorf befindet.

siehe auch Beschluss / Beschlussvorschlag: (bei Bedarf auszufüllen und zutreffendes unterstreichen)

Nr.	vom	Betreff / Kurzbezeichnung / Thema

Finanzielle Auswirkungen :

<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nein	Haushaltsjahr:
--------------------------	---------------------------------------	----------------

Antragsteller / zust. Fachbereich

Kämmerer / FBL Finanzen

Bürgermeister



