Beschlussvorlage 2017/300	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**05.10.2017**	**öffentlich**

Einbeziehungssatzung für das Gebiet westlich des Pallottiweges und östlich der Staatsstraße 2379 im Stadtteil Rederzhausen
- Einstellung des Verfahrens -
- Empfehlung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rederzhausen-Nord" im Stadtteil Rederzhausen -

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet westlich des Pallottiweges und östlich der Staatstraße 2379 im Stadtteil Rederzhausen einzustellen und empfiehlt dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss Nr. 2014/106 vom 03.07.2014 aufzuheben.

2. Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 "Rederzhausen-Nord" im Stadtteil Rederzhausen mit dem Ziel, die aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlichen Sichtdreiecke aus der Planung zurückzunehmen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2017/300

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung	16.01.2014 PUA
Aufstellungsbeschluss	03.07.2014 STR

Bereits im Jahr 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur-Nr. 1065/2 der Gemarkung Rederzhausen gefasst (s. Anlage 1). Ziel war die geplante Bebauung für drei Wohnhäuser städtebaulich zu sichern und dabei den Ortsrand in diesem Bereich zu definieren (s. Anlage 2).
Es wurden danach einige Gesprächen geführt, die sich auch aus privaten Gründen des Eigentümers zeitlich verzögerten. Dabei wurde versucht, die Erfordernisse, wie die grundstückspolitischen Ziele der Stadt, den Immissionsschutz oder das Maß der Bebauung, zu regeln. Zudem ragt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 in Rederzhausen weit in das Grundstück hinein (s. Anlage 3). In ihm wurden seinerzeit großzügige Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen festgesetzt, die heute in dieser Form – auch nach Rücksprache mit der Tiefbauabteilung und dem Straßenbauamt – als nicht mehr erforderlich betrachtet werden.

Insgesamt kam die Verwaltung mit dem Grundstückseigentümer zu dem gemeinsamen Ergebnis, dass die einfachere und bessere Form zur Auflösung der Situation wäre, den Bebauungsplan Nr. 1 hinsichtlich der Sichtdreiecke zu ändern und diese entfallen zu lassen, die Art und das Maß der Bebauung mit einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt zu regeln und das Grundstück einer Bebauung nach § 34 BauGB zuzuführen. Letzteres ist baurechtlich durchaus korrekt, da sich das Grundstück in den Bebauungszusammenhang einfügt und durch die Staatsstraße eine deutliche Abgrenzung erhält. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche enthalten (s. Anlage 4). Mit wenigen einfachen Vereinbarungen zum Maß der Bebauung, bestehen auch keine Bedenken, dass eine zu dichte oder zu hohe Bebauung entstehen kann.

Dem Planungs- und Umweltausschuss wird deshalb vorgeschlagen, das Verfahren für die Einbeziehungssatzung einzustellen und dem Stadtrat die erläuterte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu empfehlen.

Anlagen:
1. Lageplan Einbeziehungssatzung vom 03.07.2014
2. Bebauungskonzept für das Grundstück vom 22.10.2013
3. rechtskräftiger Beb.Plan Nr. 1 "Rederzhausen-Nord"
4. Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Vorlagennummer: 2017/300