



Beschlussvorlage 2017/301	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.10.2017	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Rederzhausen-Nord" im Stadtteil Rederzhausen
- Änderungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Rederzhausen-Nord" im Stadtteil Rederzhausen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zur Reduzierung der angrenzenden Straßenbereiche und Sichtdreiecke. Der Änderungsbereich ist im beiliegenden Änderungsentwurf vom 19.10.2017 stark umrandet dargestellt. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung	16.01.2014 PUA
Aufstellungsbeschluss	03.07.2014 STR
Empfehlung der Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Rederzhausen-Nord“	05.10.2017 PUA

Bereits im Jahr 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur-Nr. 1065/2 der Gemarkung Rederzhausen gefasst. Ziel war die geplante Bebauung für drei Wohnhäuser städtebaulich zu sichern und dabei den Ortsrand in diesem Bereich zu definieren.

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. 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 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB 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. Mit wenigen einfachen Vereinbarungen zum Maß der Bebauung, bestehen auch keine Bedenken, dass eine zu dichte oder zu hohe Bebauung entstehen kann.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 dem Stadtrat empfohlen, die erläuterte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu beschließen.

Anlage

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan
2. Neuer Geltungsbereich 2. Änderung vom 19.10.2017

Vorlagennummer: 2017/301

