



Tischvorlage 2019/524	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	12.12.2019	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 für das Gebiet nördlich der Kriststraße im Stadtteil Rederzhausen;
- Änderung des Geltungsbereiches -**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Wiederaufnahme der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet nördlich der Kriststraße im Stadtteil Rederzhausen.
Die Weiterführung der Planung soll in einem erweiterten Umgriff mit den Flurstücken 921/0, 921/1, 921/5 (teilweise), 921/14, 921/15, 921/18, 921/19, 922/0, 922/1, 922/18, 922/20, 922/21, 922/22, 922/23, 922/24, 922/25, 923/0, 923/1, 923/2, 923/3, 923/4, 923/5, 923/6, 923/7, 926 (teilweise) erfolgen.
Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 12.12.2019 stark umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Planungsziele für diesen Bereich sind:

- Planung der Vereinbarkeit von gewerblicher Nutzung und Wohnen
 - Festlegung der Verkehrserschließung
 - Definition der baulichen Dichte, der Baustruktur und der Gebäudetypologien
 - Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten
 - Ordnung des ruhenden Verkehrs
 - Festlegung der Freiraumgestaltung und Ortsrandgestaltung (Begrünung)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den relevanten Flächeneigentümern Vereinbarungen zur Übernahme der Planungskosten, sowie zur grundsätzlichen Kostenübernahme von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu vereinbaren.
 3. Der Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen [REDACTED] auf dem Grundstück Sandweg 8, Fl.Nr. 922/21 Gemarkung Rederzhausen soll zurückgestellt werden.

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



Sachverhalt:

Planungsgeschichte

Ursprünglich wurde 1981 ein Bauleitplanverfahren für einen relativ großen Bereich nördlich der Kriststraße, östlich des Sandwegs, südlich der ehemaligen Sandgrube und beidseits der Straße „Gernbreite“ begonnen und bis zum Entwurf gebracht (s. Anlage 3 Bebauungsplanentwurf 1984). Die heute bestehenden Gebäude wurden überwiegend vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes errichtet. Die alten und die bis heute neu hinzu gekommenen Gebäude entsprechen weitgehend dem damaligen Bebauungsplanentwurf. Für den nördlichen Bereich, der heute wie früher gewerblich durch die [REDACTED] genutzt wird, wurde bereits damals eine gewerbliche Baufläche vorgesehen. Für den im Westen daran anschließenden Bereich wurde seinerzeit eine Mischgebietsfläche vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde damals nicht zum Abschluss gebracht.

1993 wurde aus dem bislang großen Planungsbereich der noch unbebaute Bereich im Norden und im Westen wieder planerisch aufgegriffen. Für diesen kleineren Bereich wurde erneut ein Bebauungsplan für eine gemischte Bebauung mit Gewerbe im Norden und Wohnen im Südwesten entwickelt. Diese Planung wurde über die folgenden Jahre weiterentwickelt und nach Vorstellung der Entwurfsplanung 2007 jedoch nicht weiterverfolgt (s. Anlage 3 Bebauungsplanentwurf 2007).

Aktueller Bauwunsch 6 Mehrfamilienhäuser

Nun besteht seitens des Flächeneigentümers aktuell erneut Interesse an einer Bebauung der Flächen im Westen (s. Anlage 4 Aktuelle Projektanfrage Mehrfamilienhäuser). Eine Beratungsanfrage wurde am 19.11.2019 gestellt. Nach Vorstellung des Eigentümers sollen hier sechs Geschosswohnungsbauten mit jeweils fünf oder sechs Wohnungen, also insgesamt 33 Wohneinheiten errichtet werden. Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen. Für diese Planung besteht derzeit kein Baurecht. Die gegenständlichen Flächen sind aufgrund des fehlenden Bauzusammenhangs Teil des planungsrechtlichen Außenbereichs; ein Bebauungsplan besteht noch nicht.

Zurückstellung der aktuellen Bauvoranfrage Doppelhaus + EFH

Der Abteilung Bauordnung liegt für den Sandweg 8 ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf Flurnummer 922/21 Gemarkung Rederzhausen vor (s. Anlage 5 Antrag auf Vorbescheid). Die Bauvorlagen sind seit 28.11.2019 vollständig und genehmigungsfähig. Da es sich um eine Baulücke handelt, wäre diese Bauvoranfrage nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu verbescheiden. Sofern seitens des Stadtrates der Wunsch besteht den Antrag auf Vorbescheid zurückzustellen, wäre die Zurückstellung zu beschließen. Dies erscheint sinnvoll, da die nachfolgend aufgeführten Planungsziele auch das Projekt der Bauvoranfrage betreffen. Für dieses Grundstück wären insbesondere Regelungen zur Vereinbarkeit mit dem Verkehrs- und Gewerbelärm, zur Gebäudeausrichtung, zur Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Anzahl der Wohneinheiten, zu Baustruktur, zur Dichte der Bebauung, sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs denkbar.



Planungsziele, Planungsumgriff

Planerisch stellt sich für den umrissenen Bereich die Herausforderung, das Miteinander von Wohnen und dem gewerblichen Betrieb der [REDACTED] immissionstechnisch, rechtlich und ortsgestalterisch zu vereinbaren, bzw. hierfür eine gestalterisch akzeptable und rechtlich umsetzbare Lösung zu finden. Momentan erschließt die Straße „Gernbreite“ das Gebiet nur durch zwei Straßenstiche, die nicht zusammenführen (s. Anlage 2 Luftbild). Der westliche Planungsbereich ist somit noch nicht erschlossen. Die Straße sollte durchgängig geplant werden.

Für das Wohnen wäre zudem eine angemessene bauliche Dichte, eine passende Bebauungsstruktur und eine tragbare Nutzungsintensität für den Siedlungsbereich zu definieren. Dabei ist zu beachten, dass der Siedlungsbereich wie ein Sporn in die landwirtschaftlichen Flächen hineinragt und hinsichtlich der Versorgung wenig zentral liegt. Bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild besteht zudem der planerische Wunsch nach einer noch näher zu definierenden Siedlungsdurchgrünung und Ortsrandgestaltung.

Der jetzige Umgriff wurde entsprechend der Bauleitplanung von 1984 gewählt. Mit diesem Umgriff können vom Gewerbelärm betroffenen Grundstücke von den Regelungen des neuen, aufzustellenden Bebauungsplanes erfasst werden. Dabei bietet dieser Umgriff die Möglichkeit einer Staffelung der zulässigen Nutzungen und sowie weiterer Regelungen zum Umgang mit Immissionen (z.B. Gebäudeausrichtung, Lärm abschirmende Bauwerke, etc.). Außerdem ergibt sich die Regelung der Erschließungen und Zusammenführungen der Straßenstiche „Gernbreite“. Im Südwesten des Umgriff befindet sich zudem ein großes noch unbebautes Grundstück, für das ebenfalls Regelungen zur Bebauung und Ortsbildgestaltung getroffen werden sollten. Mit der noch offenen Klärung des gewerblichen Verkehrs sollte auch der relativ große Einmündungsbereich des Sandwegs in die Kriststraße planerisch überprüft und gegebenenfalls neu gefasst werden.

Entsprechend ergeben sich folgende **Planungsziele** für den Bereich:

- Planung der Vereinbarkeit von gewerblicher Nutzung, Verkehr und Wohnen
- Regelung der Verkehrserschließung
- Definition der baulichen Dichte, der Baustruktur, Gebäudeausrichtung und der Gebäudetypologien
- Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Festlegung der Freiraumgestaltung und Ortsrandgestaltung (Begrünung)

Flächennutzungsplan

Mit der Bebauungsplanaufstellung ist aller Wahrscheinlichkeit nach auch der Flächennutzungsplan zu ändern, bzw. anzupassen. Dieser stellt für den Bereich derzeit Wohnen, Gewerbe, Dorfgebiet und Landwirtschaft dar. Eine Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt, sobald sich planerisch ein klareres Bild einer zweckmäßigen Nutzungsgliederung für den Bereich abzeichnet.

Verfahren

Aufgrund der Entwicklung in den planungsrechtlichen Außenbereich und der hohen Wahrscheinlichkeit, dass nicht allein ein Wohngebiet entwickelt werden kann, muss das Aufstellungsverfahren im Regelverfahren erfolgen.



Planungskosten

Aufgrund fehlender Kapazitäten in der Abteilung Stadtplanung/Hochbau müssen Planung, Koordinierung der Gutachten und Verfahrensbetreuung an Fachplanungsbüros vergeben werden. Die Kosten sollen von den Grundstückseigentümern getragen werden, für die neues Baurecht geschaffen wird.

Erschließungskosten, Ausgleichsmaßnahmen

Die Übernahme der Erschließungskosten und der Kosten zur Bereitstellung, Herstellung und Unterhaltung der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen müssen mit den relevanten Eigentümern ebenfalls vereinbart werden.

Anlagen:

- 1 - Lageplan mit Umgriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2 - Luftbild mit Kataster und Höhenlinien
- 3 - Bebauungsplanentwürfe von 1984 und 2007
- 4 - Aktuelle Projektanfrage 2019 (Mehrfamilienhäuser)
- 5 - Antrag auf Vorbescheid / Bauvoranfrage Sandweg 8 (Auszug, 3 Seiten)