Beschlussvorlage 2020/232	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**22.10.2020**	**öffentlich**

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 für das Gebiet nördlich der Kriststraße im Stadtteil Rederzhausen - Konzeptvorstellung -

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro die Bauleitplanung gemäß der Konzeptvariante ___ weiter zu bearbeiten.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorstellung des geänderten Konzeptes zur Wiederaufnahme des Beb.Plan-Verfahrens	03.08.1993 PUA
Entwurfsvorstellung (Fassung März 1997)	22.04.1997 PA
Ergebnisse der nochmaligen Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen und grundstückspolitischen Belange	05.08.1997 PA
Weiterführungsbeschluss	16.10.1997 STR
Bekanntmachung des Weiterführungsbeschlusses	25.10.1997
Frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Bürger	20.10 – 21.11.1997
Fortführung des Verfahrens	03.03.2005 BA
Vorstellung des Entwurfskonzeptes	19.10.2006 BA
Weitere Vorgehensweise (Konzept vom 16.11.2006 abgelehnt)	30.11.2006 BA
Weitere Vorgehensweise	31.07.2007 BA
Entwurfsanerkennung (geplant)	11.09.2007 BA
Änderung Geltungsbereich	20.09.2007 STR
Wiederaufnahme Bebauungsplanverfahren und Änderung Geltungsbereich	12.12.2019 PUA

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Gernbreite, östlich des Sandweges in Rederzhausen. Im Norden befindet sich das Gelände der [redacted] Die Eigentümerin [redacted] strebt auf der unbebauten Flur-Nr. 922 und dem südlichen Teil des Lagerplatzes eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an.

Der Bereich ist Teil des planungsrechtlichen Außenbereichs; ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht noch nicht.

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.

Bei der letzten Behandlung des Bebauungsplans in der Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.12.2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

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.*

   (…)

Bei den beiliegenden zwei Konzepten handelt es sich um Planungen für den noch unbebauten Teilbereich im Nord-Osten des Plangebiets. Die Eigentümer dieser unbebauten Flächen haben das Planungsbüro [redacted] mit der Ausarbeitung der Bauleitplanunterlagen für diesen Bereich beauftragt und arbeiten bezüglich der Hochbauplanung mit [redacted] zusammen.
Zunächst wurden städtebauliche Vorentwürfe (Anlagen 3+4) angefertigt, um das Meinungsbild des Gremiums abzufragen.

Es wurden zwei Planvarianten entworfen:
Die Verkehrserschließung erfolgt jeweils von Norden über eine noch zu bauende Zufahrt, die in eine Tiefgaragenabfahrt führt. Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch im Zufahrtsbereich. Um einen begrünten Gemeinschaftshof ist eine Hausgruppe von sechs Wohngebäuden angeordnet. Diese weisen 2 bis 3 Geschosse mit unterschiedlichen Dachformen auf. Die Flächeneigentümer beabsichtigen ausschließlich den Bau von zu vermietenden Wohnungen. Dementsprechend sollen die Gebäude jeweils vier bis sechs Wohnungen beinhalten. Im Zentrum des Plangebietes verläuft eine autofreie Zone mit Quartiersplatz und Spielplatz (Zufahrt für Feuerwehr möglich). Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen jeweils eigene

Terrassenbereiche und kleine Gärten erhalten. Die darüber liegenden Wohnungen sollen Balkone erhalten.
Im Norden - auf dem bestehenden Betriebsgelände - ist eine Maschinenhalle geplant. Neben der Nutzung für den Betrieb ist die Halle auch dazu geeignet, den Schall des Bau- und Betonmisch-Betriebs gegenüber der neuen Wohnbebauung abzuschirmen.

In u.a. folgenden Punkten unterscheiden sich die Varianten:

Variante 1 hat ausschließlich nach Süden orientierte Gebäude. Die drei Häuser im Westen sollen 2-geschossig in moderner Bauweise mit einem zurückgesetzten 3. Geschoss als Penthouse-Wohnung gebaut werden. Die anderen 3 Häuser im Osten sollen 2-geschossig mit bewohnbarem Dachgeschoss gebaut werden. Die Gebäude passen sich an die südlich angrenzende Bestandsbebauung an, die ebenfalls 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss aufweist.

Variante 2 wechselt hingegen bei den beiden mittleren Bauten die Gebäude- und Dachausrichtung und bildet dadurch eher - wie städtebaulich wünschenswert - eine gemeinsame grüne Mitte für die darumstehende Hausgruppe. Da die bestehende Siedlung recht unterschiedliche Gebäudegestaltungen aufweist, sollten die neuen Gebäude darüber hinaus auch eine Varianz in der Gebäudestellung erhalten. Dies gewährleistet eine Einbindung in die bestehende Struktur.

Bei beiden Entwürfen muss der Grünbereich in der Mitte für die Öffentlichkeit als Platz- und Wegebeziehung zugänglich bleiben.

Bezüglich der beiliegenden 3-D-Darstellungen ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude mit den Penthouse-Wohnungen grafisch detaillierter ausgebildet wurden und dadurch bereits kleinteiliger und somit passender erscheinen, während die Baukörper mit den Satteldächern noch keine Details enthalten und daher recht grob und monoton anmuten.

Um die grundsätzliche Umsetzbarkeit von Wohnbebauung in diesem Bereich zu prüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ergibt, dass die Werte eines allgemeinen Wohngebietes (55/40 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden könnten, wenn das Gebiet nach Norden zur [redacted] hin abgeschirmt wird. Dies kann durch die Errichtung der Halle auf dem Firmengelände erfolgen, die dem bestehenden Betrieb dient.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im weiteren Verfahren (nur Bereich Neubebauung oder Umgriff nördlich der Kriststraße und östlich des Sandweges wie bereits beschlossen), der daraus resultierende Gebietscharakter (WA, MI, etc.), sowie die wiederum davon abhängige Dimensionierung und Ausführung der Schallschutzbebauung (zulässige Grenzwerte unterscheiden sich je nach Gebietscharakter) wurden noch nicht abschließend betrachtet. Die in den Planvarianten dargestellte Lagerhalle stellt mithin das Maximum der erforderlichen Schallschutzbebauung dar. Möglicherweise kann die Höhe oder Art der Schallschutzbebauung im weiteren Verfahren reduziert werden.

Die Konzeptvorstellung im Gremium soll zunächst nur der Meinungsbildung bzgl. der Bebauungsdichte und der Situierung der Gebäude dienen, bevor sich die Verwaltung mit den Detailproblemen befassen wird.

Zur Vorstellung der Konzeptvarianten werden Vertreter des Planungsbüros [redacted] an der Sitzung teilnehmen.

Anlagen:

1 – Geltungsbereich
2 – Lageplan/Luftbild
3 – Pläne der Konzeptvarianten 1 & 2
4 – 3D-Modelle Konzeptvarianten