



Beschlussvorlage 2023/048	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2023	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen
- erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen in der Fassung vom 04.05.2023 mit der beiliegenden Begründung in der Fassung vom 04.05.2023.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Die erneute Beteiligung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt und auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Beb.Plan-Aufst.	22.01.2019 PUA (2018/512)
Aufstellungsbeschluss	09.05.2019 STR (2019/038)
Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches	12.12.2019 STR (2019/515)
Konzeptvorstellung	21.07.2020 STR (2020/111)
Vorberatung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Äußerung und Weiterführungsbeschluss	11.03.2021 PSE (2020/444)
Weiterführung im § 13b BauGB-Verfahren & Billigungs- und Auslegungsbeschluss	30.09.2021 PSE (2021/207)
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	20.10.2021 (Stabo)
Öffentliche Auslegung & Beteiligung der Behörden	03.11. – 10.12.2021

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie verwaltungsinterne Stellungnahmen führten zu einer Überarbeitung der Planung. Folgende Änderungen ergaben sich aufgrund der Einwände:

- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsstationen im Bereich des Spielplatzes
- Anpassung bzw. Klarstellung der Höhenvorgaben in Bauraum 2, 7 und 8
- Anpassung der Bauweise in Bauraum 7 und 8 (Häusergruppen und Doppelhäuser)
- Konkretisierung der Dachneigung auf 26°-30°
- Streichen asymmetrischer Dächer
- Anpassung der Wand- und Firsthöhe in Bauraum 5
- Verlegung der Stellplätze im östlichen Bereich auf Privatgrundstück → dadurch Verbreiterung der Straße 0,5m und Grünstreifen um 1,5m
- Kleinere Anpassungen im Straßenraum (Verbesserungen Grundstückszufahrten, Verbesserung Wendemöglichkeit, Abschrägung Straßenecke)
- Anpassungen auf den öffentlichen Grünflächen
- Ausschluss aller ausnahmsweise Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Satzung und Begründung
- Anpassung der Festsetzung zu Einfriedungen



- Einpflegen von Festsetzungen zur Entwässerung
- Anpassungen und Klarstellungen zum Immissionsschutz
- Ergänzung und Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens
- Ergänzungen zu Festsetzungen der Grünordnung
- Anpassung der Hinweise
- Ergänzungen zum Thema Wohnbauflächenbedarf, Flächenpotenziale & Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen
- Ergänzungen zum Thema Entwässerung und Überflutungsschutz
- Ergänzungen zu Schallschutzmaßnahmen
- Weitere redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen der Begründung

Die Änderungen in der Planzeichnung, der Satzung und der Begründung sind rot markiert.

Die Verwaltung empfiehlt, die erneute formelle Beteiligung auf die geänderten und ergänzten Teile zu beschränken und die Beteiligung angemessen verkürzt durchzuführen (gem. § 4a Abs. 3 BauGB). Die Beteiligung soll aufgrund der Menge der Änderungen trotzdem etwa vier Wochen betragen.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (04.05.2023)
- 2 – Satzung (04.05.2023)
- 3 – Begründung (04.05.2023)
- 4 – Bestandsvermessung vom 27.06.2019
- 5 – Bebauungsvorschlag: Ansichten und Schnitte vom 04.05.2023
- 6 – Versickerungsbeurteilung vom 15.05.2019
- 7 – Hydrogeologische Stellungnahme vom 01.12.2022
- 8 – Schalltechnische Untersuchung vom 24.04.2023