



Beschlussvorlage 2023/411	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	12.03.2024	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 12.03.2024 mit der beiliegenden Begründung in der Fassung vom 12.03.2024.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer und dem Bauträger bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag über eine Baupflicht (Einreichen der Baubeginnsanzeige) mit einer Frist von 6 Jahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit der Möglichkeit einer begründeten Fristverlängerung für die Bauräume 1, 3, 4 und 8 zu schließen.

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



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
Beratung der Stellungnahmen	04.05.2023 PSE (2023/047)
Ern. Billigungs- & Auslegungsbeschluss	04.05.2023 PSE (2023/048)
Bekanntmachung ern. öffentliche Auslegung	20.05.2023 (Stabo)
Informationsveranstaltung	30.05.2023
Ern. öffentliche Auslegung & ern. Beteiligung der Behörden	30.05. – 23.06.2023
Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB ins Regelverfahren	12.10.2023 STR (2023/317)
Änderung des Geltungsbereiches	25.01.2024 STR (2023/446)

Die notwendige Umstellung des Verfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ins Regelverfahren sowie die im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie verwaltungsinterne Stellungnahmen führten zu einer Ergänzung und Überarbeitung der



Planung. Folgende Ergänzungen und Änderungen ergaben sich aufgrund der Umstellung und der Einwände:

- Anpassung der Ausführungen zum Verfahren nach § 13 b BauGB in Satzung und Begründung
- Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB mit Eingriffsregelung
- Ergänzung der Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2)
- Anpassung/Klarstellung zu Festsetzungen der Grünordnung
- Klarstellung zur Entwässerung
- Anpassungen zum Immissionsschutz
- Aktualisierung der rechnerischen Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs
- Ergänzung und Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens
- Anpassung der Hinweise
- Weitere redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in Satzung und Begründung

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

Baupflicht

Inzwischen wurde mit dem Grundstückseigentümer sowie mit dem Bauträger das Thema Baupflicht besprochen. In einem bis zum Satzungsbeschluss unterschriebenen städtebaulichen Vertrag soll geregelt werden, dass bei allen vereinbarten Baugrundstücken innerhalb von 6 Jahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen werden muss (Baubeginnsanzeige). Hintergrund der Dauer der Frist ist, dass vor einer Bebauung die Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen sowie ggf. die Finanzierung geplant werden muss. Eine Verlängerung von 2 Jahren ist nur mit guter Begründung möglich. Nach Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer und dem Bauträger wurden die Bauräume 6.1, 6.2 sowie 9.1 und 9.2 von der Baupflicht ausgenommen.

Auch die Grundstücke, welche die Stadt im Rahmen der 1/3-Lösung bekommen, sind einer Baupflicht unterworfen. Diese ist im Kaufvertrag zwischen der Stadt und den künftigen Eigentümern geregelt. Somit unterliegen mit Ausnahme der vier Grundstücke im Süden alle Grundstücke im Bebauungsplan einer Baupflicht.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (12.03.2024)
- 2 – Satzung (12.3.2024)
- 3 – Begründung (12.03.2024)
- 4 – Umweltbericht (12.03.2024)
- 5 – Bestandsvermessung vom 27.06.2019
- 6 – Bebauungsvorschlag: Ansichten und Schnitte vom 12.03.2024
- 7 – Versickerungsbeurteilung vom 15.05.2019
- 8 – Hydrogeologische Stellungnahme vom 01.12.2022
- 9 – Schalltechnische Untersuchung vom 18.01.2024