

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

13.09.2021 11:22

**214/2021 1. Ergänzung**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Bezirksausschuss für die Ortschaft Reckenfeld	08.09.2021		N	14	3	0	
Ausschuss für Stadtentwicklung	30.09.2021						

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 53.5 "Ortsmitte Reckenfeld"  
hier: Anpassung des städtebaulichen Entwurfes

**Beschlussvorschlag:**

Beschluss des angepassten städtebaulichen Entwurfes als Grundlage für den Bebauungsplan

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den angepassten städtebaulichen Entwurf zur Ortsmitte Reckenfeld als neue Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 53.5.

Bezirksausschuss für die Ortschaft Reckenfeld, 08.09.2021

Beratungsergebnis: 14 Stimmen dafür, 3 dagegen, 0 Enthaltungen

**Sachdarstellung:**

**Ergänzungen und Änderungen:**

In der gemeinsamen Sitzung des Bezirksausschusses Reckenfeld und des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.07.2021 wurde der angepasste städtebauliche Entwurf vorgestellt und sollte als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen werden. Aufgrund offener Fragestellungen wurde seitens der Politik Beratungsbedarf angemeldet, der vorgeschlagene Beschluss wurde nicht gefasst.

Die Verwaltung hat daher Vertreter der Politik und des Reckenfelder Bürgervereins am 19.08.2021 zu einem informellen Austausch in das Deutsche Haus in Reckenfeld eingeladen. Dieser Austausch diente dazu offene Fragen u.a. zum angepassten städtebaulichen Entwurf zu klären und zu erörtern. Die in der Veranstaltung erörterten Fragestellungen sind dem Protokoll (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

**Sachdarstellung der Vorlage 214/2021**

In der Sitzung des Bezirksausschusses Reckenfeld am 10.03.2021 wurde ein Vorentwurf der Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 53.5 sowie das Gestaltungskonzept vorgestellt mit der Ankündigung den finalen Entwurf vor der Sommerpause zu präsentieren. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.03.2021 wurde der Vorentwurf erneut thematisiert.

In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes und der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes (mit Stand Jan. 2020) in verbindliches Planungsrecht zeigten sich Probleme vor allem hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Typologie der Hofhäuser. Zudem liegen mittlerweile Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vor. Diese Aspekte führten zu der Erkenntnis, dass der ursprünglich als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossene städtebauliche Entwurf in Teilen nicht umsetzbar ist und angepasst werden muss.

Die Gründe für die Anpassungen werden im Folgenden näher erläutert und der angepasste Entwurf vorgestellt.

#### Ausgangslage

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ wurde am 30.01.2020 gefasst. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegers beschlossen. Im Juni 2020 wurde dann der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Planungsleistungen zur Erstellung des Bebauungsplanes, der FNP-Änderung sowie des Gestaltungskonzeptes mit Bauherrenhandbuch wurden im September 2020 vergeben.

Die Vergabe der Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Bodengutachten, Artenschutzprüfung) fand im Dezember 2020 statt. Für die Gutachten war zunächst ein Bearbeitungszeitraum bis Ende des 1. Quartals 2021 eingeplant. Das Bodengutachten und das Verkehrsgutachten liegen auch seitdem vor. Bei der Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) kam heraus, dass eine tiefergehende Untersuchung (ASP II) notwendig ist. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen voraussichtlich bis Ende August 2021 vor. Das Schallschutzgutachten ist aktuell noch in der Bearbeitung, es liegen aber bereits vorläufige Ergebnisse vor.

#### Problemlage

Bei der Vorstellung des Vorentwurfes im März 2021 im Bezirksausschuss und im Ausschuss für Stadtentwicklung lagen noch keine Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vor. Dementsprechend war noch nicht absehbar wie stark sich die Ergebnisse auf die Festsetzungen im Bebauungsplan oder den städtebaulichen Entwurf auswirken. Jedoch wurden bereits in der Sitzung Bedenken bezüglich der Umsetzbarkeit der Hofhäuser vorgebracht.

#### Hofhäuser

Die Hofhäuser weisen bei näherer Betrachtung und Prüfung der Umsetzbarkeit mehrere Problemlagen auf. Bei dem Versuch die Hofhäuser in verbindliches Planungsrecht zu überführen wurden diese noch einmal deutlich. Ein Hauptthema ist der Brandschutz. Da jedes Haus eines Hofes jeweils auf einzelnen Grundstücke und demnach von unterschiedlichen Bauherren geplant und errichtet werden soll, müssen auf jedem Grundstück für sich Abstandsflächen eingehalten und brandschutztechnische Vorgaben erfüllt werden (z.B. Schutz vor Brandüberschlag, Gebäudeabschlusswände ohne Öffnungen). Eine unkomplizierte Bebauung der Grundstücke mittels Genehmigungsfreistellung ist dann nicht möglich.

Alternativ müsste ein Bauherr oder eine Baugruppe jeweils einen „Hofkomplex“ bauen, eine spätere Teilung der Grundstücke ist allerdings nicht möglich. Daraus würde dann eine vergaberechtliche Problematik entstehen. Ein weiteres Problem der Hofhäuser ist die Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der Wettbewerbsentwurf sah auf den Grundstücken jeweils einen Stellplatz pro Wohneinheit vor, hiervon ist jeweils ein Stellplatz „im Haus“ geplant. Die Hoffläche ist allerdings zum einen eher klein, zum anderen dient diese Fläche auch als Erschließung der Gebäude und soll eine gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche sein. Es wird kritisch gesehen, wenn über diese Fläche ein Stellplatz angefahren werden soll.

Die Grundstückszuschnitte lassen es nicht zu, eine gerechte Lösung dieser Problematiken für alle Grundstücke zu treffen. Ein „auseinanderziehen“ der Gebäude zu Einzelhäusern ist nicht praktikabel. Eine rechtssichere Umsetzung des Entwurfes in verbindliches Planungsrecht und damit bauliche Umsetzung ist damit nicht realistisch.

#### Lärmschutz

Die bisherige Nutzung der Fläche als Sportanlage stand nicht im Konflikt mit dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb. Das bestehende Gewerbe genießt Bestandsschutz auch hinsichtlich der durch den Betrieb verursachten Lärmemission. Die nun geplante neue Nutzung hat als heranrückende Wohnbebauung an das Gewerbe jedoch einen Schutzanspruch bezüglich gesunder Wohnverhältnisse. Hierdurch entsteht ein immissionschutzrechtlicher Konflikt mit dem bestandsgeschützten Gewerbebetrieb.

Die schalltechnische Untersuchung hat als Ergebnis hervorgebracht, dass der Bereich des Bebauungsplanes stark durch Gewerbelärm von nördlich angrenzendem Gewerbe beeinträchtigt ist. Ohne Lärmschutzmaßnahmen könnten große Teile der Fläche nicht als Wohngebiet genutzt werden. Um das gesamte Plangebiet zu schützen, müsste eine 9,50 m hohe Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze errichtet werden. Alternativ zu dieser sehr hohen Lärmschutzwand, kann eine „riegelartige“ Gebäudestellung mit lärmabschirmender Wirkung die Werte für das restliche Gebiet deutlich verbessern.

#### Anpassung des städtebaulichen Entwurfes

Daraufhin wurde der städtebauliche Entwurf im nordöstlichen Bereich angepasst. Um die Lärmschutzmaßnahmen auf ein handhabbares Maß zu reduzieren, wurde die Stellung der Gebäude entsprechend angepasst. Ein erster Entwurf einer Veränderung der Gebäudestellung bei gleicher Straßenführung brachte nur eine geringfügige Veränderung der Schallausbreitung. Die Schaffung einer „Riegelbebauung“, umgesetzt durch Doppelhäuser und drei nebeneinanderliegende Reihenhäuser und die damit verbundene Umgestaltung der Straßenführung erwirken eine deutliche Verbesserung und eine mögliche Reduzierung der Lärmschutzwand auf eine Höhe von 4,00 m. Mit dieser Variante haben nur die Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe Einschränkungen die über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Die Typologie der Doppelhäuser und der jeweils drei nebeneinanderliegenden Reihenhäuser wurde ebenfalls auf den Bereich der ehemaligen Hofhäuser übertragen. Die Gebäudehöhe (II-geschossig, 8m Firsthöhe) sowie die Dachform (Satteldach) bleiben unverändert.

#### Bilanz Wohneinheiten und Grundstücksflächen

Durch die Anpassungen und Umstrukturierungen des Entwurfes ergeben sich Veränderungen in der Flächenbilanz. Der Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie des Wohn- und Geschäftshauses bleiben unverändert. Lediglich der Bereich der Hof- und Doppelhäuser wurde angepasst. Der ursprüngliche Entwurf sah insgesamt 25 Hofhäuser sowie 18 Doppelhäuser vor. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 216 m<sup>2</sup> und 383 m<sup>2</sup>, die Mehrheit der Grundstücke wies weniger als 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (32 von 43) auf.

Durch die Anpassungen entstehen durch den neue Entwurf 18 Reihenhäuser, jeweils in dreier-Blöcken, und 22 Doppelhäuser. Die Grundstücksgrößen erstrecken sich von 202 m<sup>2</sup> bis 372 m<sup>2</sup>, wobei die Mehrheit der Grundstücke mehr als 300 m<sup>2</sup> groß ist (32 von 40) und es auch nur zwei Grundstücke (Reihenmittelhäuser 202 m<sup>2</sup> und 216 m<sup>2</sup>) an der unteren Grenze liegen.

Durch den angepassten Entwurf sind also drei Grundstücke weniger vorgesehen, dafür werden deutlich adäquatere Grundstücksgrößen ermöglicht. Die Fläche für den Park ist von 416 m<sup>2</sup> auf 450 m<sup>2</sup> erweitert worden. Die Verkehrsfläche ist nur geringfügig größer als im bisherigen Entwurf. Die Unterschiede in der Bilanz ergeben sich hauptsächlich durch verbesserte Grundstückszuschnitte, veränderte Straßenführung und den Wegfall der „Hofinnenflächen“.

#### Zeitschiene

Durch die Anpassung des Entwurfes sind grundsätzlich keine Verzögerungen für das gesamte Bauleitplanverfahren entstanden, da die Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erst nach Vorliegen der ASP II (voraussichtlich Ende August 2021) starten kann.

Zudem läuft im Parallelverfahren noch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Feststellungsbeschluss hierfür ist für die Sitzungen des AS am 30.09.2021 und des Rates am 27.10.2021 geplant. Daraufhin folgt die Genehmigung durch Bezirksregierung, die eine Frist von drei Monaten beinhaltet. Die Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung kann hierdurch frühestens im ersten Quartal 2022 erfolgen. Da die Flächennutzungsplanänderung dem Bebauungsplanverfahren vorweg laufen muss, ist ebenfalls für den Bebauungsplan eine früheste Rechtskraft in Q1/2022 möglich.

### Nächste Schritte und weiteres Vorgehen

Der nächste Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die Finalisierung des Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage des angepassten städtebaulichen Entwurfes und den Ergebnissen der noch ausstehenden Gutachten. Die Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB ist dann für den Herbst 2021 geplant.

### Finanzielle Auswirkungen:

#### **Änderungen:**

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom 30.08.2021 in folgenden Punkten *wesentlich* geändert:

Der Vorlage wurde am 07.09.2021 ergänzend folgende Anlage beigefügt:

- Antrag SPD-Fraktion vom 05.09.2021

#### **Produkt:**

Produktnummer: 09 511 20  
Produktbezeichnung: Bauleitplanung

#### **Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:**

Fachbereich: 4 - Stadtentwicklung

#### **Berichterstattung:**

im Fachausschuss durch: Herrn Scheil  
im HFWA / Rat durch: Herrn Willenbrink

#### **Zur Kenntnisnahme an den**

Beirat für Menschen mit Behinderung: Ja/   
Beirat für Senioren: Ja/ 

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 zur Vorlage 214/2021, 1. Ergänzung – Präsentation

Anlage 2 zur Vorlage 214/2021, 1. Ergänzung – angepasster städtebaulicher Entwurf (Stand 06/2021)

Anlage 3 zur Vorlage 214/2021, 1. Ergänzung – Protokoll informeller Austausch

Antrag SPD-Fraktion vom 05.09.2021