

Datum: 11.07.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bebauungsplan "Stuttgarter Straße - Ortseingang West"
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Gemeinderat	24.07.2012	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Abgrenzungsplan vom 05.07.2012 (M 1:1000)

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros ARP, Stuttgart, wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für den im Abgrenzungsplan vom 05.07.2012 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
3. Der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Sachdarstellung:

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen der Firma Ziegler (Zubehörteile für die Autoindustrie) auf den Grundstücken Stuttgarter Straße 79 und 89 werden nicht weitergeführt. Aus diesem Grund sollen die betreffenden Flächen neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist, dass eine gemischte Nutzung mit Gewerbe (vornehmlich in den Erdgeschossen) und Wohnen (in den Obergeschossen) angesiedelt wird. Hierbei ist geplant, wesentliche Teile der vorhandenen baulichen Anlagen zu erhalten, diese für die neuen Nutzungszwecke umzubauen und durch neue Bauteile zu ergänzen.

Da der Neuordnungsbereich in seiner Lage am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Reichenbach die wichtige Funktion eines Ortseinganges aufweist, ist diese geplante Neuordnung von besonderer städtebaulicher Wichtigkeit.

Zur Realisierung der beabsichtigten Neuordnung muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Deshalb ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet hat einen Flächenumfang von ca. 0,4 ha, es beinhaltet die Parzellen 1389, 1389/3, 1389/4 und 1057 und wird begrenzt:

- im Nordwesten von der Stuttgarter Straße,
- im Süden von der Bahnlinie Stuttgart/Göppingen,
- im Osten von bestehender Bebauung,
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet ist nahezu eben, es ist mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden bebaut, der Gebäudebestand soll zum überwiegenden Teil umgebaut und wieder genutzt werden. Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von gemischter Nutzung (Gewerbe, Wohnen). Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, verursacht durch die Stuttgarter Straße und die Bahnlinie Stuttgart/Göppingen, sind im Bebauungsplan eingehend abzuhandeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Bereich erreicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann somit gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht nach § 2 BauGB und eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB werden nicht erforderlich – dennoch werden Umweltbelange im Rahmen des Planverfahrens behandelt und in die Abwägung eingestellt.