

Datum: 11.10.2012  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen: 621.41  
Vorgang: Drucksache 102/2012 – GR-Sitzung (Ö)  
vom 24.07.2012

Unterschrift

### **Beratungsgegenstand**

#### **Bebauungsplanverfahren "Am Reichenbach"**

- **Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**
- **Anerkennung des Bebauungsplanentwurfes mit Textteil und Begründung vom 08.10.2012**
- **Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB**

<b>Gemeinderat</b>	<b>23.10.2012</b>	<b>öffentlich</b>	<b>beschließend</b>
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Abgrenzungsplan vom 08.10.2012  
Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2012 mit  
Lageplan, Textteil und Begründung

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros ARP aus Stuttgart wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans "Am Reichenbach" mit Textteil und Begründung vom 08.10.2012 wird zugestimmt.
3. Der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird zugestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Reichenbach" mit Textteil und Begründung vom 08.10.2012 wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.

#### **Sachdarstellung:**

Das heute nicht überbaute Plangebiet – gelegen am Endpunkt des Römerweges und am Westufer des Reichenbachs – soll einer Wohnnutzung zugeführt werden.  
Im Sinne der neuen Rahmenbedingungen des BauGB "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" kann hier am Reichenbach dem Bedarf an Wohnraum in zentraler und attraktiver Lage mit fußläufiger Verbindung zum Ortszentrum Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 24.07.2012 die städtebauliche Konzeption des Büros ARP aus Stuttgart zur Kenntnis genommen.

Hierbei dargestellt wurden 3 Varianten einer Einfamilienhausbebauung. Der Gemeinderat hatte sich in seiner Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Bauungsvarianten zu einer Weiterverfolgung der Variante A entschieden, in der die Bebauung des Plangebietes mit zwei freistehenden Einzelhäusern auf zwei Baugrundstücken vorgesehen ist.

Zur Realisierung der beabsichtigten Wohnnutzung muss neues Planungsrecht geschaffen und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Baugebiet hat einen Flächenumfang von ca. 1.070 m<sup>2</sup>, es beinhaltet die Parzellen 68, 69/1 und 69/2 und wird begrenzt

- im Norden, Süden und Westen von bestehender Bebauung
- im Osten vom Flussbett des Reichenbachs.

Das Plangebiet ist nahezu eben, es ist unbebaut und besteht aus Wiesengelände mit nur geringfügigem Baumbestand und Sträuchern. Die Erschließung ist über den bestehenden Römerweg gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Nutzbarmachung von Flächen im bebauten Siedlungsbereich erreicht. Die Aufstellung kann somit gemäß § 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.

Die Einzelheiten des Bebauungsplanentwurfes wird Herr Baur vom Büro ARP aus Stuttgart in der Sitzung vorstellen.