

Datum: 16.04.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bebauungsplanverfahren "Mittlerer Siegenberg"
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Gemeinderat	24.04.2012	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
Abgrenzungsplan, Maßstab 1:100

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Vom Sachvortrag der Verwaltung und vom Büro ARP, Stuttgart, wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für den im Abgrenzungsplan vom 05.04.2012 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Für den im Abgrenzungsplan vom 05.04.2012 dargestellten Bereich im mittleren Siegenberg soll ein Bebauungsplan für die Realisierung einer Wohnnutzung aufgestellt werden.

Die Eigentümer des Grundstücks Siegenbergstraße 26 beabsichtigen, dieses Grundstück für eine Wohnnutzung zu vermarkten. Mit einer Fläche von ca. 5.000 m² bietet dieses Grundstück interessante innerörtliche Bebauungspotentiale.

Dies trifft ebenso zu auf das östlich benachbarte Grundstück Siegenbergstraße 24 der evangelischen Siegenberg-Kirchengemeinde Reichenbach. Auch hier ist nach einer Verlagerung des hier bestehenden Kinderhauses an einen günstigeren Standort im inneren Ort eine Wohnnutzung städtebaulich wünschenswert.

Diese Überlegungen fallen zusammen mit der aktuell bestehenden Nachfrage in Reichenbach zur Bebauung von Grundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere auch für Einfamilienhäuser unterschiedlicher Hausformen (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser). Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Seine Lage auf dem Siegenberg inmitten der dort bestehenden Wohnquartiere ist für eine Wohnnutzung ideal.

Bei einer neuen Wohnbebauung könnten in Reichenbach neue Wohnungen entstehen, ohne dass Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Reichenbach an der Fils als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche (Kinderhaus) dargestellt.

Die Gemeinde befürwortet und unterstützt die Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet. Zur Sicherung der Erschließung und Festlegung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. In das Plangebiet einbezogen werden neben den Grundstücken Flst. 2362 und 2363 (Siegenbergstraße 24 und 26) im Süden Teilflächen der Siegenbergstraße sowie im Norden das Flurstück 1521/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 1521/2 (mit beiden Flurstücken kann die zukünftige Wohnbebauung sinnvoll arrondiert werden). Das Plangebiet hat somit eine Fläche von ca. 0,95 ha und wird begrenzt:

- im Norden vom Feldweg Flurstück 1508,
- im Westen von bestehender Wohnbebauung an der Rechbergstraße,
- im Osten und Süden von bestehender Wohnbebauung an der Siegenbergstraße.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind das Aufstellen eines Bebauungsplanes und parallel der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da insbesondere eine Nachverdichtung des Planbereiches vorgesehen ist.

Die Vorteile des beschleunigten Verfahrens bestehen darin, dass

- keine Umweltprüfung durchzuführen ist,
- der Bebauungsplan bei seiner Aufstellung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss,
- bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 m² kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich ist und
- die verfahrensrechtlichen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen (§ 13 BauGB) entsprechend gelten.

Das Büro ARP, Stuttgart, wird in der heutigen Sitzung des Gemeinderates den Sachverhalt im Einzelnen erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen.