

Datum: 09.07.2013  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika; Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 621.41  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bebauungsplanverfahren "Bismarckstraße Flst. 2084"**  
**- Anerkennung des Entwurfs des Bebauungsplans "Bismarckstraße Flst. 2084" mit Textteil und Begründung vom 09.07.2013**  
**- Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs.2 BauGB**

|                    |                   |                   |                     |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Gemeinderat</b> | <b>23.07.2013</b> | <b>öffentlich</b> | <b>beschließend</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|

Anlagen:

Anlage 1 - Abgrenzungsplan vom 05.12.2012

Anlage 2 - Lageplan mit Deckblatt, Legende und Verfahrensvermerke vom 09.07.2013

Anlage 3 - Textteil vom 09.07.2013

Anlage 4 - Begründung vom 09.07.2013

**Finanzielle Auswirkungen:**

- / -

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros ARP, Stuttgart, wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Bismarckstraße Flst. 2084“ mit Textteil und Begründung vom 09.07.2013 – gefertigt von der ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart – wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Bismarckstraße Flst. 2084“ mit Textteil und Begründung vom 09.07.2013 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen, sowie Stellungnahmen der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

**Sachdarstellung:**

Das heute brachliegende Plangebiet – gelegen an der Bismarckstraße - soll einer neuen Nutzung (überwiegend Wohnnutzung mit Gewerbeanteil) zugeführt werden. Somit kann dem Bedarf an Wohnraum in Reichenbach in guter Lage mit direkter fußläufiger Verbindung zum Ortszentrum Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat hat die städtebauliche Studie des Büros Borkowski Architekten zur Kenntnis genommen. Hierbei wurden 2 Varianten einer Mehrfamilienhausbebauung vorgestellt. Der Gemeinderat hatte sich in seiner Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Bebauungsvarianten zu einer Weiterverfolgung der Variante entschieden, in der die Bebauung des Plangebiets in Südausrichtung mit vier Mehrfamilienhäusern auf dem Baugrundstück vorgesehen ist.

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

Das Plangebiet hat einen Flächenumfang von ca. 1.650 qm, es beinhaltet das Flurstück Nr. 2084 und wird begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken Nr. 2083, Nr. 2094 und Nr. 2097,
- im Osten vom Flurstück Nr. 2085/3,
- im Süden vom Flurstück Nr. 2085
- im Westen vom Flurstück Nr. 2080 (Bismarckstraße).

Das Gelände ist nahezu eben und besteht im Wesentlichen aus versiegelten Flächen. Die Erschließung des Gebiets ist über die Bismarckstraße gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wiedernutzung von Flächen im bebauten Bereich erreicht. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 qm. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird somit gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. 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.