

Datum: 13.06.2013
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika; Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang: GR-Sitzung (ö) vom 26.07.2011 – Drucksache-Nr. 110/2011
GR-Sitzung (ö) vom 06.09.2011 – Drucksache-Nr. 113/2011

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Kirchstraße Nord - 1. Änderung"
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Anerkennung des Entwurfs des Bebauungsplans "Kirchstraße Nord - 1. Änderung" mit Textteil und Begründung vom 13.03.2013
- Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemeinderat	25.06.2013	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungsplan vom 13.03.2013

Anlage 2: Lageplan mit Deckblatt, Legende und Verfahrensvermerke vom 13.03.2013

Anlage 3: Textteil vom 13.03.2013

Anlage 4: Begründung vom 13.03.2013

Finanzielle Auswirkungen:**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros ARP, Stuttgart, wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für den im Abgrenzungsplan vom 13.03.2013 dargestellten Bereich ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchstraße Nord“ durchzuführen.

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

3. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Kirchstraße Nord – 1. Änderung“ mit Textteil und Begründung vom 13.03.2013 – gefertigt von der ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart – wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchstraße Nord – 1. Änderung“ mit Textteil und Begründung vom 13.03.2013 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 den Bebauungsplan „Kirchstraße Nord“ als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Reichenbach an der Fils das Ziel, die Fläche des südlich der Evangelischen Pfarrkirche St. Mauritius und des Pfarrhauses gelegenen Freibereichs, der überwiegend aus der Fläche des Pfarrgartens besteht, im Sinne der für das Ortsbild von Reichenbach gegebenen charakteristischen städtebaulichen Struktur als durchgrünter Quartiersinnenraum von einer Bebauung freizuhalten.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch die Pfarreistiftung Evangelische Landeskirche, hier vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Quass & Partner, vorgebracht, dass die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Monatsfrist für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nicht eingehalten wurde. Zudem wurde argumentiert, dass die Ausweisung des Pfarrgartens als Fläche für den Gemeinbedarf fehlerhaft sei und Fehler bei der Abwägung der durch die Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange vorliegen.

Nach Prüfung dieses Sachverhalts durch die Rechtsanwaltskanzlei EWB, Herrn Dr. Schuster, ist festzustellen, dass die Rüge zur Nichteinhaltung der Monatsfrist zutreffend ist, dieser Fehler aber durch eine nochmalige Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Wiederholung des Satzungsbeschlusses geheilt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße Nord – 1. Änderung“ wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Ergänzend zur Heilung dieses Verfahrensfehlers werden im Lageplan, Textteil und der Begründung der 1. Änderung folgende Einzelheiten geändert bzw. neu geregelt:

- Art der baulichen Nutzung: da es fraglich ist, ob als Gemeinbedarfsfläche auch ein „Pfarrgarten“ ausgewiesen werden darf, wird hierauf bei der Nutzungsfestlegung für die Gemeinbedarfsfläche verzichtet. Die Fläche des Plangebiets wird festgesetzt als „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche mit Pfarrhaus“. Die Nichtüberbaubarkeit des Pfarrgartens bleibt von dieser Änderung unberührt bestehen.
- Maß der baulichen Nutzung: die maximale Grundfläche wird abstrakt durch eine Verhältniszahl (maximale GRZ 0,25), die maximale Höhe der Bebauung wird konkret in Meter (orientiert am Bestand) festgesetzt. Durch diese Änderungen werden diese Festsetzungen eindeutig und bestimmt formuliert.
- Pflanzbindung: auf die Festsetzung einer Pflanzbindung im Bereich der Flurstücke 21 und 21/1 wird verzichtet, da Bedenken bestehen, dass diese Festsetzung hinreichend bestimmt ist.

Lageplan und Textteil sowie die Ausführungen in der Begründung sind in der 1. Änderung entsprechend aktualisiert.

In der Begründung zur 1. Änderung ist darüber hinaus zusätzlich ein Absatz eingefügt, der sich mit der Abwägung der durch die Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange beschäftigt. Hier wird dargelegt, dass aus Sicht der Gemeinde Reichenbach an der Fils die Freihaltung der Hangzone südlich der Pfarrkirche und des Pfarrhauses als bedeutsames städtebauliches Ziel der Ortsentwicklung anzusehen ist und aus diesem Grund die Freihaltung oberste Priorität besitzt im Vergleich zum Ziel der Pfarreistiftung der Evangelischen Landeskirche, die eine optimale wirtschaftliche Nutzung des Pfarrgartens und aus diesem Grund seine Bebaubarkeit anstrebt.

Der Bebauungsplan „Kirchstraße – Nord“ ist aus den genannten Gründen zu ändern. Die Offenlage des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zu geben, Anregungen vorzutragen.