

Datum: 02.01.2017
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 621.41
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bebauungsplanverfahren "Eichstraße / Stuttgarter Straße"
 - Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Gemeinderat 24.01.2017 öffentlich beschließend

Anlagen:
 Lageplan vom 16.12.2016

Kommunikation:
 Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:
 Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros Melber & Metzger wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Für den im Lageplan vom 16.12.2016 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Eichstraße/Stuttgarter Straße“.

Sachdarstellung:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Ende 2015 wurde die Nutzung des ehemaligen Gasthofes Goldener Hirsch, Stuttgarter Straße 19 aufgegeben. Seitdem ist das Gebäude ungenutzt. Zum Grundstück des Goldenen Hirsches gehört auch die östlich angrenzende Freifläche, die als Parkplatz für die Gaststätte diente.

Die Grundstücke liegen in einer Gemengelage zwischen gewerblichen Nutzungen entlang der Stuttgarter Straße westlich des betreffenden Bereiches, der östlich anschließenden Ortsmitte und einer geplanten Wohnnutzung mit einzelnen Gesundheitspraxen nördlich angrenzend.

Im Zusammenhang mit einer Bauanfrage für eine Nutzungsänderung des ehemaligen Gasthofes Goldener Hirsch in eine Beherbergungsstätte, ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass die Art der baulichen Nutzung im Umfeld des betreffenden Grundstücks geprüft werden soll. Ein Bebauungsplan mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung liegt bislang noch nicht vor. Daher soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Klarstellung der Art der baulichen Nutzung im Planbereich und damit die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Sinne der Innenentwicklungsbestrebungen der Gemeinde Reichenbach soll die ortskernnahe Wohnnutzung gefördert, aber entsprechend der Gemengelage im Planbereich und in dessen Umfeld auch weitere Nutzungen im Sinne einer gemischten Bebauung zugelassen werden. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und die Stärkung des nahen Ortskerns durch verträgliche, ortskerntypische Nutzungen. Nutzungen mit intensivem Nutzer- und Besucheraufkommen und einem damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf (z.B. reine Beherbergungsbetriebe) sollen jedoch künftig ausgenommen werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Bei Ausweisung eines Mischgebietes ist das Entwicklungsgebot eingehalten.

Ein Bebauungsplan liegt bislang nicht vor. Es liegen Baulinienpläne aus den Jahren 1880 und 1912, sowie einer Änderung aus dem Jahr 1957 vor.

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB:

Bebauungspläne für die Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Der Planbereich umfasst lediglich eine Fläche von ca. 0,3 ha, so dass diese Voraussetzung eingehalten ist.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem sind eine förmliche Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

5. Planungsüberlegungen:

Entsprechend der Zielsetzung ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes vorgesehen. Der Ausschluss einzelner Nutzungen im Bebauungsplan ist im Hinblick auf den Bestandsschutz zu prüfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinienpläne definiert. Es wird nach erster Prüfung zunächst kein Anlass gesehen diese im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu überplanen.

6. Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und einer detaillierten Bestandserhebung werden erste Planungsüberlegungen angestellt und sofern notwendig ein Scoping-Termin mit den betreffenden Behörden durchgeführt.

Anschließend wird ein Planentwurf erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt. Es folgt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.