

Datum: 26.11.2018  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen: 621.41  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bebauungsplanverfahren "Wilhelmstraße / Hauptstraße"**  
**- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**  
**- Billigung des Planentwurfes**

**Gemeinderat 11.12.2018 öffentlich beschließend**

**Anlagen:**

Entwurf des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 23.11.2018  
Zeichenerklärung vom 23.11.2018  
Entwurf des Textteils in der Fassung vom 23.11.2018  
Entwurf der Begründung in der Fassung vom 23.11.2018

**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 Für den im zeichnerischen Teil des Planentwurfes vom 23.11.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Wilhelmstraße / Hauptstraße“.
- 2 Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße / Hauptstraße“ in der Fassung vom 23.11.2018 wird gebilligt.
- 4 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **Sachdarstellung:**

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:  
Der Gemeinderat hat am 17.03.2015 den Beschluss zur Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum-Nord“ gefasst. Ein Entwicklungsschwerpunkt des Sanierungsgebietes umfasst den vorliegenden Planbereich. Nach dem städtebaulichen Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet sind im betreffenden Bereich eine Quartiersneubildung mit einer Durchmischung von Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und gewerbliche Nutzungen zur Stärkung der Versorgung der Gemeinde Reichenbach vorgesehen. Damit führt die Gemeinde Reichenbach die vorrangige Innenentwicklung konsequent fort.  
Zur Untersuchung der Realisierung der Quartiersbebauung hat die Gemeinde, die Eigentümer der Flächen ist, ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Auswahlverfahrens wurde die Umsetzung eines Entwurfes beschlossen. Zur Umsetzung dieser Planung muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:  
Ziel der Planung ist die Quartiersentwicklung im Planbereich unter Beachtung der Vorgaben des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet „Zentrum-Nord“. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung zur Erweiterung des Wohnraumangebotes und die Fortführung des Versorgungsbereiches der Gemeinde Reichenbach geschaffen werden.
3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:  
Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.  
Für den Planbereich liegt der Ortsbauplan mit dem Fertigungsdatum März 1947 vor. In diesem sind genehmigte Baulinien vom 14.11.1912 dargestellt. Diese Baulinien verlaufen entlang der Wilhelmstraße und der Hauptstraße. Begrenzungen für rückwärtige Bebauungen sind dabei nicht festgesetzt. Die planungsrechtliche Grundlage für eine zeitgemäße städtebaulich geordnete Entwicklung ist damit nicht gegeben.
4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:  
Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 0,35 ha. Damit ist die Voraussetzung eingehalten. Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## 5. Planentwurf

Der Planentwurf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften orientiert sich entsprechend der Zielsetzung an den Vorgaben des Neuordnungskonzeptes und der Planung des gewählten Entwurfes aus dem Investorenauswahlverfahren. Dabei werden insbesondere folgende Punkte beachtet:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorgesehenen Durchmischung von Wohnnutzung und einzelnen gewerblichen Nutzungen zur Erweiterung des Versorgungsbereiches.
- Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Objektplanung und der Einpassung in die bestehende Bebauung im Umfeld des Kreuzungsbereiches Wilhelmstraße/Hauptstraße/Karlstraße
- Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung von klaren Raumkanten und Freiflächen
- Festsetzung einer Grünfläche zur Sicherung des innenliegenden Grünbereiches
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung und im Übergang zu öffentlichen Flächen.

Nach den Vorgaben des Neuordnungskonzeptes sind auch Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes im Umfeld des Planbereiches vorgesehen. Hierfür liegen aber bislang noch keine konkreten Planungen vor, so dass sich der Bebauungsplan zunächst auf die Vorhabengrundstücke beschränkt. Sollten im weiteren Verfahrensverlauf konkrete Planungen vorliegen, die auch planungsrechtlich gesichert werden sollen, so müsste zu einem späteren Zeitpunkt der Planbereich ggf. erweitert werden.

Der Planentwurf wird in der Sitzung näher erläutert.

### Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Billigung des Planentwurfes kann die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.