



Landkreis
Gemeinde
Gemarkung

Esslingen
Reichenbach an der Fils
Reichenbach an der Fils

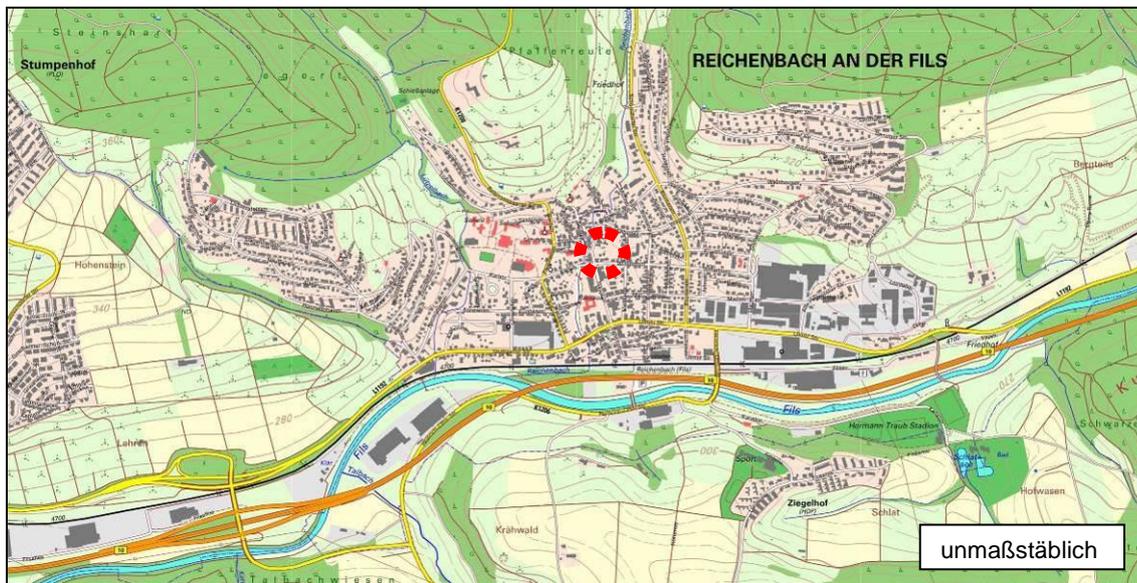
Begründung *ENTWURF*

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wilhelmstraße / Hauptstraße“

Aufstellung des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 23.11.2018

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	3
4.1	Regionalplan	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.	Sonstige Planungsvorgaben	6
5.1	Hochwassergefahr	6
5.2	Denkmalschutz	6
5.3	Leitungstrassen	6
B	Planinhalt	7
1.	Plankonzeption	7
1.1	Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“	7
1.2	Planentwurf des Investorenauswahlverfahrens	8
2.	Begründung der Festsetzungen	10
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2.2	Örtliche Bauvorschriften	13
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
3.1	Verkehrerschließung	14
3.2	ÖPNV-Anbindung	14
3.3	Entwässerung	14
3.4	Versorgungsleitungen	15
3.5	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr	15
4.	Flächenbilanz	15
C	Umweltbelange	15
1.	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	15
2.	Artenschutz	17
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
1.	Kostentragung	17
2.	Bodenordnende Maßnahmen	17

KURSIV gedruckte Angaben sind unveränderte Auszüge aus anderen, im Text benannten Fachuntersuchungen und Fachplanungen.

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

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 der Planung

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. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Reichenbach und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Schorndorfer Straße 8/1 und 8/2,
- im Osten durch die Grundstücke Moltkestraße 29-35 und Wilhelmstraße 5,
- im Süden durch die Wilhelmstraße,
- im Westen durch die Hauptstraße und die Schorndorfer Straße.

Im südlichen Teil entlang der Wilhelmstraße befindet sich bestehende Bebauung. Im westlichen Bereich entlang der Hauptstraße und der Schorndorfer Straße sind derzeit öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Der rückwärtige östliche Planbereich ist Grünlandfläche. Das im Liegenschaftskataster noch dargestellte Gebäude Schorndorfer Straße 6 und die Nebengebäude Schorndorfer Straße 2/2 und 6/1 existieren nicht mehr.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,35 ha.

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.

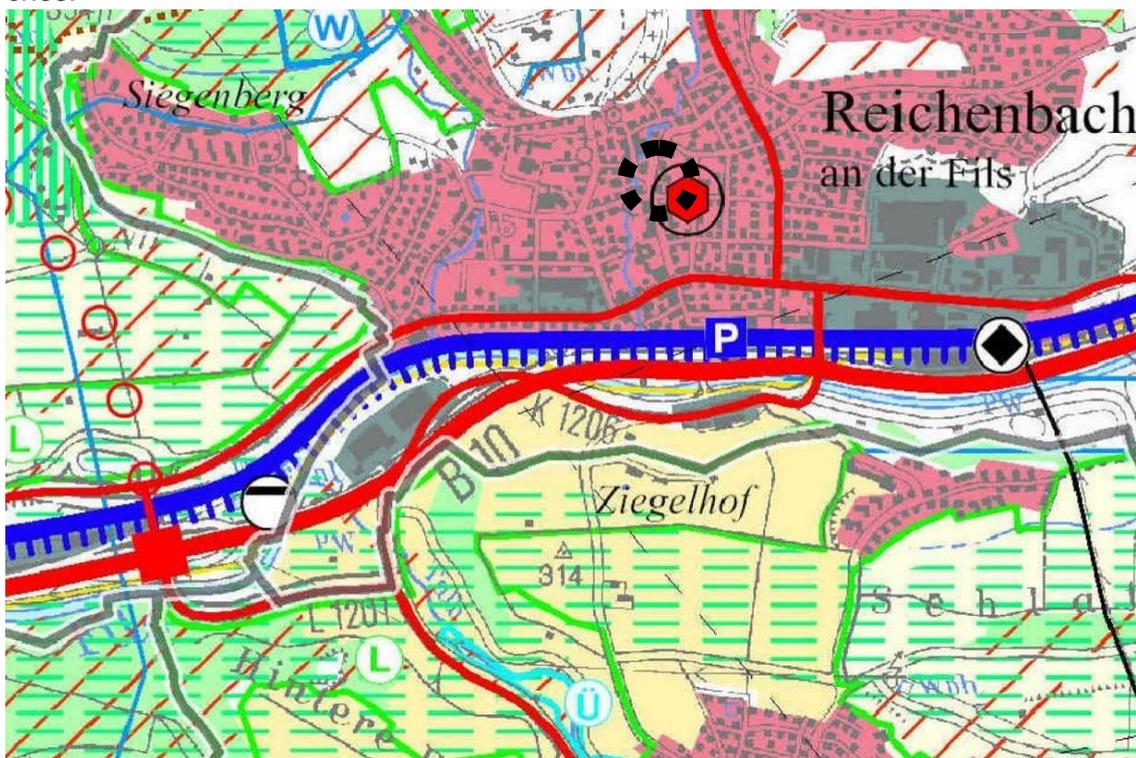
Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten ist nicht gegeben. Solche Gebiete sind im Planbereich und im Umfeld nicht ausgewiesen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht für das geplante Vorhaben besteht nicht. Auswirkungen nach §50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu befürchten, da keine entsprechende Betriebe oder Nutzungen in der Umgebung bekannt sind.

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

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Regionalplan

Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit an der Entwicklungsachse des Filstal ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

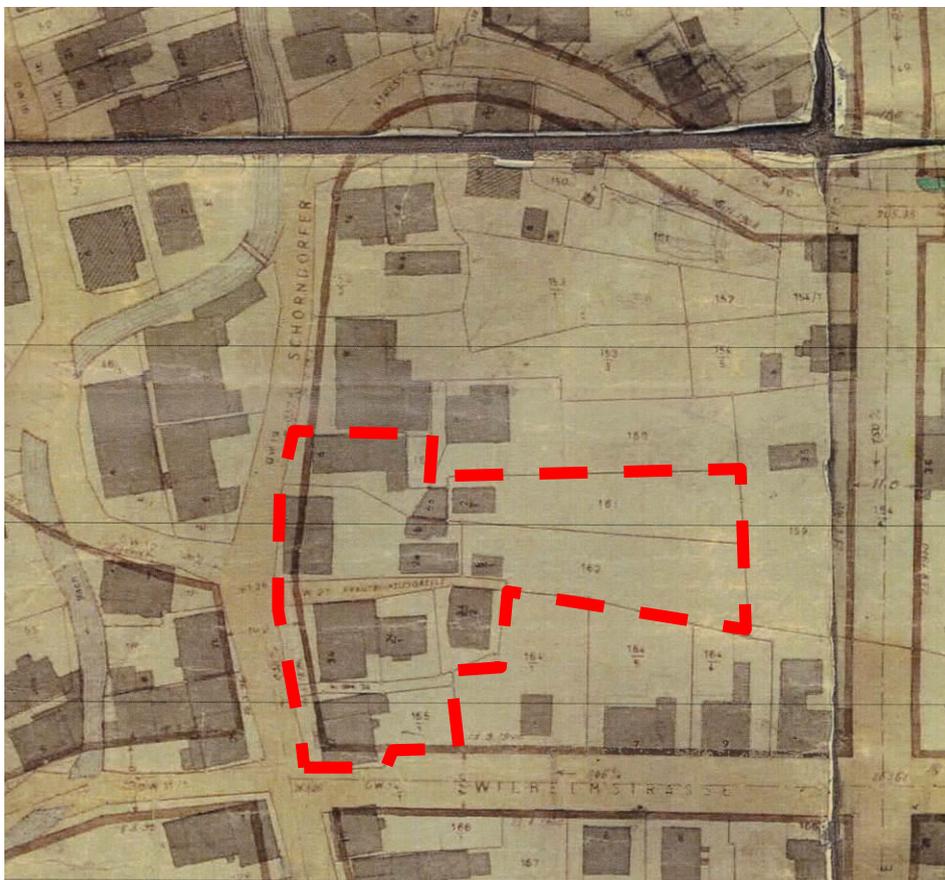
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils bislang als gemischte Baufläche ausgewiesen. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Wohnraumschaffung und Fortsetzung des Versorgungsbereiches werden im Bebauungsplan ein Kerngebiet und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass mit dieser Nutzungsdurchmischung das Entwicklungsgebot noch eingehalten wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Reichenbach (unmaßstäblich)

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

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 der vorgesehenen Quartiersbebauung ist damit nicht gegeben.



Auszug aus dem Ortsbauplan aus dem Jahr 1947 (unmaßstäblich)

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

6. Sonstige Planungsvorgaben

6.1 Hochwassergefahr

Entlang der Schorndorfer Straße und der Hauptstraße verläuft nach der Hochwasserkartierung der Überschwemmungsbereich für HQ100 und HQextrem des ca. 30-40m westlich verlaufenden Reichenbachs. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass nach Fertigstellung des sich derzeit im Bau befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens im Reichenbachtal keine Überschwemmungsgefahr entsprechend der derzeitigen Kartierung mehr besteht. Das geplante Rückhaltebecken ist so ausgelegt, dass das 100-jährige Regenereignis für den Reichenbach zurückgehalten wird.

6.2 Denkmalschutz

Der Planbereich befindet sich innerhalb des als denkmalschutzrechtliche Prüffallfläche ausgewiesenen historischen Ortsbereiches. Die Vorbereitende Untersuchung der STEG zum „Sanierungsgebiet Nord“ hat diesen Punkt bereits untersucht und kommt aufgrund einer Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zu folgendem Ergebnis:

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Bereiche muss der Bestandschutz im Einzelfall noch geprüft werden. Innerhalb des Ortskerns ist die Existenz weiterer archäologischer Zeugnisse mit ggf. Kulturdenkmaleigenschaft begründet zu vermuten. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen müssen deshalb zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach fachlicher Bewertung der Unterlagen zum Planvorhaben. Es können auch hier Sondagen und wissenschaftliche Dokumentationen bzw. Grabungen notwendig werden, für die die finanzielle Beteiligung der Veranlasser an archäologischen Rettungsmaßnahmen geprüft werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.3 Leitungstrassen

Innerhalb des Planbereiches verlaufen verschiedene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungen sind nach den Plänen der jeweiligen Leitungsbetreiber im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Für die Richtigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Insbesondere müssen bei Realisierung der Planung die Hausanschlussleitungen zum Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 verlegt werden. Leitungen die bislang im Bereich des Gehweges entlang der Wilhelmstraße und der Hauptstraße verlaufen werden durch eine Fläche für Leitungsrecht gesichert. Diese Gehwege verlaufen bereits bislang auf privater Fläche.

B Planinhalt

1. Plankonzeption

1.1 Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ durch die STEG wurde auch ein Neuordnungskonzept für den Planbereich erstellt. Dieses sieht für den Planbereich einen Entwicklungsschwerpunkt durch eine Quartiersneubildung und die Fortführung des Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung folgender Punkte vor:

- *Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale zur Erweiterung des Wohnraumangebots für unterschiedliche Bevölkerungs- und Lebensstilgruppen, Sicherung der Altersdurchmischung und des Generationenwechsels*
- *EG mit Gewerbenutzung zur Sicherung der Versorgung, Integration Quartiersgarage*
- *Abbruch/Neubau unter Berücksichtigung der Ortsstruktur und des Ortsbildes, Quartiers- und Nachbarschaftsbildung, Schließen von Raumkanten*
- *Schaffung von Wohn- und Wohnumfeldqualität, Begegnungsraum*
- *Sicherung der Innenliegenden Grünbereiche*
- *Weitere städtebauliche Untersuchungen für Prüfung/Ermittlung Wohnraum- und Gewerbeangebot notwendig.*



Auszug aus dem Integrierten Entwicklungskonzept zur Vorbereitenden Untersuchung des Sanierungsgebietes „Zentrum Nord“, STEG vom 02.02.2015(unmaßstäblich)

1.2 Planentwurf des Investorenauswahlverfahrens

Zur Untersuchung der Realisierung des Entwicklungsschwerpunktes hat die Gemeinde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Voraussetzung war die Berücksichtigung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet. Der gewählte Entwurf von BRUTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGE-MEINSCHAFT HHK Architekten GmbH sieht folgende Planung vor:

Konzeption:

An der Hauptstraße / Schorndorfer Straße wird die Lücke durch zwei repräsentative Satteldachbaukörper geschlossen, die sich von der Körnung her selbstverständlich ins Quartier einfügen, aber durchaus selbstbewusst sind in Gestaltung und Ausformung. Das Bindeglied zur Bebauung an der Wilhelmstraße stellt ein Flachdachgebäude auf harmlose Art und Weise her. Im Blockinnenbereich wird ein weiteres Haus mit Satteldach vorgeschlagen, das aber unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung ein Geschoss niedriger geplant ist. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Hauptstraße her. Hier sind sämtliche nach den Vorgaben der LBO erforderlichen Stellplätze untergebracht. Der Innenbereich ist somit weitestgehend autofrei gehalten, lediglich die Flurstücke 153/3 und 163 dürfen angefahren werden.

Nutzung:

Entlang der Straßen sind in den Erdgeschossen frei einteilbare Gewerbeflächen geplant. Hier könnten beispielsweise ein kleiner Biomarkt oder eine SB-Bankfiliale ihren Platz finden. Für die Obergeschosse wird ein ansprechender Mix von 2-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen gewählt, die als Drei- bzw. Vierspänner um zwei Erschließungskerne angeordnet sind. Im Gartengebäude sind 15 Microapartments vorgesehen, die durchweg seniorengerecht und barrierefrei konzipiert sind. Durch dieses breit gefächerte Angebot verschiedener, teilweise flexibler und addierbarer Grundrisse wird eine breite Palette für Jung und Alt angeboten und die soziale Durchmischung sichergestellt. Alle Einheiten verfügen über attraktive Freibereiche mit optimaler Orientierung und Besonnung.

Gestaltung:

Die Gebäude sind als Putzbaukörper in einem warmen Sienaton gehalten und durch weiße Bänder gegliedert. Vortretende Bauteile wie Treppenhäuser und Vorbauten sind ebenfalls in Weiß gehalten. Die Dachflächen sind mit einem anthrazitfarbenen Dachstein geplant, in die sich Solarthermieelemente harmlos integrieren lassen. Diese Farb- und Materialkombination verleiht dem neuen Ensemble eine vornehme Schlichtheit, die zur Aufwertung des gesamten Quartiers beiträgt.

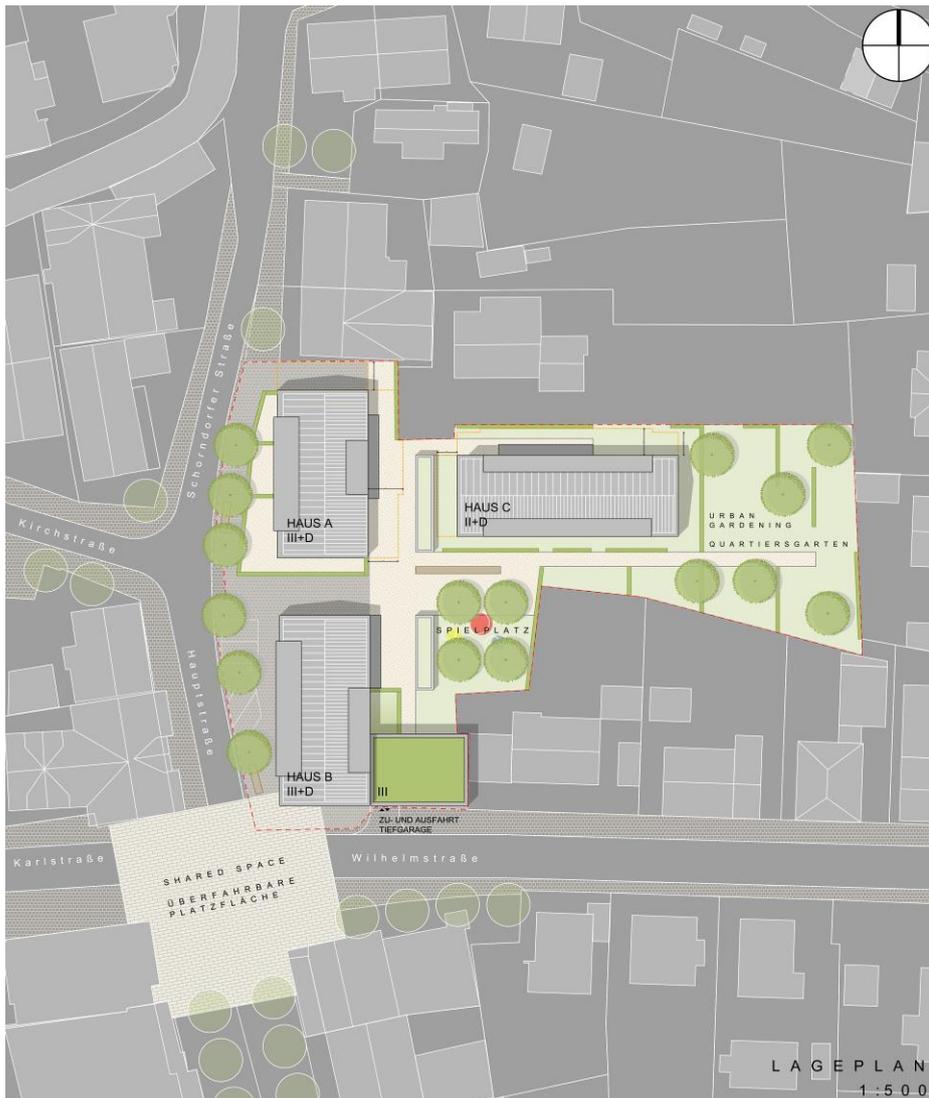
Grün- und Freibereiche:

Die Straßenbaukörper stehen auf einem städtisch gehaltenen, gepflasterten Vorfeld, das mit Straßenbäumen und Sitzbänken gegliedert ist. Im Innenbereich sind wassergebundene Oberflächen vorgesehen, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Hier ist der richtige Ort für eine kleine Platzsituation mit Treffpunkt und Spielplatz. Die großen Grünflächen werden zum kleineren Teil den erdgeschossigen Apartments als Freifläche zugeschlagen, zum größeren Teil soll hier ein Quartiersgarten mit Beeten, Beerensträuchern und Obstbäumen entstehen. Als Übergang und Anbindung an die Ortsmitte wird ein Shared-Space-Bereich als überfahrbare Platzfläche vorgeschlagen, auf der Fußgänger und Radfahrer absoluten Vorrang haben. Ein aktives Regenwassermanagement über Zisternen und Rückhaltebehälter dient zur Bewässerung und Speisung entsprechender Spielmöglichkeiten auf dem Kinderspielplatz. Die Flachdächer erhalten eine intensive Begrünung, die sowohl optisch als auch mikroklimatisch wirksam ist.

Energie:

Für die Gebäude wird der Standard Energieeffizienzhaus 55 angestrebt. Es ist eine nachhaltige Pelletsheizungsanlage in Verbindung mit Solarthermie zur Brauchwarmwassererwärmung vorgesehen. Um der Entwicklung der Mobilität Rechnung zu tragen, werden Car- und E-Bike-Sharing-Modelle ebenso erwogen wie der Einbau von Ladestationen für elektrische Pkws und Bikes.

Die Lage und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, sowie die Grundzüge der Freiflächengestaltung ergeben sich aus dem nachfolgend dargestellten Lageplan und den Ansichten.



Lageplan des Planentwurfes aus dem Investorenauswahlverfahren (unmaßstäblich)
BURTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGEMEINSCHAFT HHK Architekten GmbH

ANSICHT WEST (HAUPTSTRASSE)
1:200



Westansicht Hauptstraße, BURTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGEMEINSCHAFT HHK Architekten GmbH (unmaßstäblich)



Südansicht Wilhelmstraße, BURTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGEMEINSCHAFT HHK Architekten GmbH (unmaßstäblich)



Südansicht Gartenbereich, BURTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGEMEINSCHAFT HHK Architekten GmbH (unmaßstäblich)

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

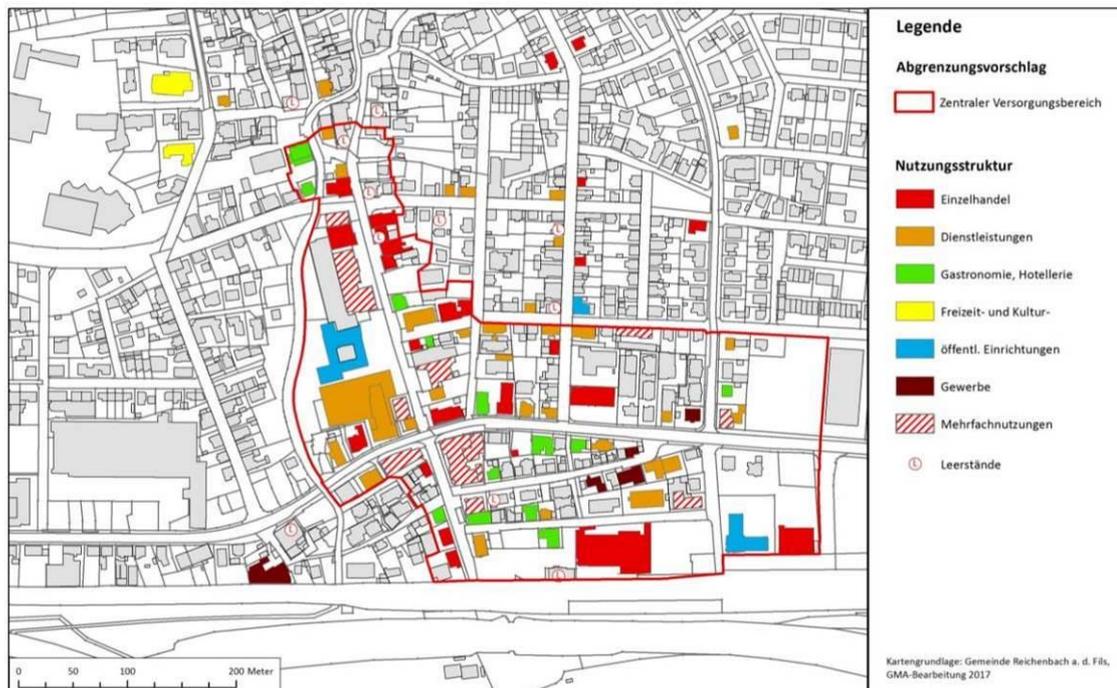
2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Fortsetzung des Versorgungsbereiches der Gemeinde Reichenbach wird im südlichen Teil des Plangebietes ein Kerngebiet festgesetzt. Das Plankonzept geht insbesondere im Erdgeschoss von Flächen für Gewerbe, Handel oder Dienstleistung aus. Die Gemeinde Reichenbach hat in der Gemeinderatsitzung am 21.02.2017 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern aufgrund einer Untersuchung von GMA festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem als Zentrum der Gemeinde die Versorgungsfunktion zukommt.

Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in Reichenbach an der Fils



Entwurf – Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich, GMA 18.01.2017

Aufgrund der Randlage des Versorgungsbereiches im Übergang zu Bereichen mit überwiegender Wohnbebauung werden die Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen aufgrund des Störpotenzials dieser Nutzungen gegenüber angrenzender Wohnbebauung und der geplanten Wohnnutzung im Planbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzung des Kerngebietes erfolgt in Anlehnung an das bestehende Kerngebiet im südlichen Anschluss an den Planbereich, westlich der Hauptstraße und in weiteren Teilen des Ortskerns entlang der Hauptstraße und der Stuttgarter Straße.

Zur Umsetzung der Zielsetzung zur Erweiterung des Wohnraumangebotes für verschiedene Bevölkerungsgruppen wird im nördlichen Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des größeren Flächenbedarfs für solche Betriebe und aufgrund des Störpotentials gegenüber angrenzender und geplanter Wohnbebauung ausgeschlossen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Begrenzung der Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen, der Bauweise und der durch örtliche Bauvorschriften festgesetzten zulässigen Dachneigung ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Grundflächenzahl im Kerngebiet wird in Anlehnung an die Obergrenze nach BauNVO für ein Mischgebiet festgesetzt. Die Obergrenze nach BauNVO für ein Kerngebiet wird nicht ausgeschöpft. Damit wird der Planungsvorgabe des Entwicklungskonzeptes zur Schaffung von Wohn- und Wohnumfeldqualität sowie von Begegnungsräumen planungsrechtlich Rechnung getragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet hingegen wird im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung die Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 nach BauNVO überschritten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten, da insbesondere durch die Festsetzung der privaten Grünfläche im östlichen Planbereich ausreichende Freiflächen verbleiben. Diese Fläche soll entsprechend dem Plankonzept den künftigen Bewohnern zur Nutzung als Gartenfläche zur Verfügung stehen.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich an der geplanten Bebauung des Plankonzeptes. Die festgesetzten Traufhöhen ermöglichen entlang der Hauptstraße eine Bebauung mit drei sichtbaren Vollgeschossen. Durch die Festsetzung zur Überschreitung der Traufhöhe auf bis zu $\frac{3}{4}$ der Gebäudelänge wird darüber hinaus im Sinne der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung eine bestmögliche Nutzbarkeit der Dachgeschosse ermöglicht. Daher kann auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden, so dass vier Vollgeschosse festgesetzt sind. Entlang der Wilhelmstraße im Übergang zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung wird zur Höhenanpassung auf das Dachgeschoss verzichtet. Durch die Flachdachbebauung ist dennoch eine volle dreigeschossige Bebauung möglich. Im rückwärtigen Bereich wird die Bebauung um ein Geschoss reduziert und damit die bauliche Dichte im Inneren des Quartiers zurückgenommen.

Die festgesetzten Bezugshöhen dienen als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhenbegrenzung. Eine Bindung an die EFH ist zur Ermöglichung einer möglichst flexiblen inneren Gebäudeorganisation nicht vorgesehen. Insbesondere lassen sich damit im Bereich des Kerngebietes entsprechend der Plankonzeption unterschiedliche Erdgeschoss- und Raumhöhen für den Gewerblichen Teil realisieren. Außerdem wird eine bestmögliche Anpassung an das von der Hauptstraße Richtung Osten ansteigende Gelände erreicht.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Baukörpern der Plankonzeption. Entlang der Wilhelm- und der Hauptstraße entstehen klare Raumkanten. Im rückwärtigen Bereich verbleiben ausreichende Freiräume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Die Fläche für die geplante Tiefgarage wird zur planungsrechtlichen Klarstellung der unterirdischen Baugrenzüberschreitung festgesetzt.

Darüber hinaus werden auch Flächen für notwendige Nebenanlagen, die sich als Gebäude darstellen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern und als Müllunterstände. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden darüber hinausgehende Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Bezüglich sonstiger Nebenanlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Hofflächen, Spielplatz mit Spielgeräten, Einzäunungen, Stützmauern), wird davon ausgegangen, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach §23 Abs.5 BauNVO im Rahmen der Ermessensentscheidung zugelassen werden können.

2.1.4 Bauweise

Als Bauweise ist im Grundsatz eine offene Bauweise vorgesehen. Im Übergang zur Bestandsbebauung in der Wilhelmstraße wird entsprechend der Plankonzeption eine Grenzbebauung zugelassen.

2.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Naturhaushalt.

Die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und zur Dachbegrünung sichern ein Mindestmaß an natürlichem Wasserkreislauf und können eingriffsmindernd für den Bodeneingriff gewertet werden. Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht zu überdecken, so dass eine Begrünung möglich ist.

Die Festsetzungen können als eingriffsmindernd bei der Betrachtung des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt gewertet werden.

2.1.6 Grünordnung

Entsprechend den Vorgaben des Neuordnungskonzeptes wird im östlichen, rückwärtigen Planbereich eine private Grünfläche festgesetzt. Damit wird ein Teil des bisherigen innerörtlichen Grünbereiches erhalten. Die Flächen können als Gartenflächen für die künftige Bebauung genutzt werden.

Entsprechend dem Plankonzept werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, welche die rückwärtigen Aufenthaltsbereiche aufwerten und die Flächen entlang der Hauptstraße im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch gliedern. Ein im rückwärtigen Bereich bestehender Baum kann erhalten werden und ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auch die Festsetzungen zur Grünordnung können als eingriffsmindernd im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung gewertet werden.

2.1.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Grundstücke Schorndorfer Straße 8/1 und 10 sind bislang über eine Zufahrt quer über das Flurstück Nr. 161/1 und 161/2 im Bereich der derzeit bestehenden öffentlichen Stellplätze erschlossen. Die Erschließung von der Schorndorfer Straße kann beibehalten werden. Die Zufahrt wird über ein neues Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches im Übergang zum Grundstück Schorndorfer Straße 8/2 planungsrechtlich gesichert. Es ist davon auszugehen, dass zur weiteren öffentlich-rechtlichen Sicherung eine Baulast gefordert wird. Die planungsrechtliche Festsetzung dient darüber hinaus als Grundlage zur privat-rechtlichen Sicherung.

Der derzeitige Gehweg entlang der Wilhelmstraße und der Hauptstraße verläuft bislang auf Privatflächen. Auch das Plankonzept sieht im Übergang zu der Verkehrsfläche der Hauptstraße eine öffentliche Nutzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer vor. Zur Klärung des künftigen Ausbaus der Hauptstraße im Umfeld des Planbereiches und des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Wilhelmstraße/Karlstraße hat die Gemeinde eine entsprechende Planung beauftragt. Diese liegt bislang jedoch noch nicht vor. Zur planungsrechtlichen Klarstellung des öffentlichen Charakters der Flächen entlang der Wilhelmstraße und der Hauptstraße wird ein entsprechendes Gehrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein bestmögliches Einfügen der geplanten Bebauung, insbesondere der Dachgestaltung in die bestehende Umgebungsbebauung des Ortskerns gewährleisten.

Die Festsetzung der Dachform überwiegend mit Satteldach und Ziegelerdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die nahezu ausschließlich aus Satteldachgebäuden besteht. Durch die Zulassung von Dachaufbauten kann die nutzbare Fläche im Dachgeschoss vergrößert werden. Durch begrenzende Festsetzungen für Dachaufbauten aber auch für Dacheinschnitte soll jedoch gewährleistet werden, dass die Hauptdachform des Satteldaches als solche noch gestalterisch erkennbar ist.

Durch die Festsetzung eines Flachdachs im südöstlichen Plangebiet im Bereich mit zulässiger Grenzbebauung wird die optische Wirkung des Grenzbaus bewusst reduziert.

Werbeanlage sind insbesondere im Kerngebiet für die gewerblichen Nutzungen zu erwarten und auch zugelassen. Jedoch werden aus ortsgestalterischen Gründen Werbeanlagen mit blendender Wirkung und potentieller Störfunktion durch Beleuchtung zum Schutz angrenzender Wohnnutzung und geplanter Wohnnutzung im Planbereich ausgeschlossen und auf die EG-Ebene, in denen die gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind begrenzt.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Wilhelmstraße und Hauptstraße und ist damit gesichert.

Ein weiteres Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ ist die Empfehlung für Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Bereich Hauptstraße, Wilhelmstraße und Karlstraße. Ziel der Maßnahmen ist die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

Die Gemeinde hat hierzu Planungen in Auftrag gegeben, die auch die direkt an den Planbereich angrenzenden öffentlichen Flächen der Wilhelmstraße, der Hauptstraße und des Kreuzungsbereiches Wilhelmstraße, Hauptstraße und Karlstraße umfassen. Ergebnisse liegen jedoch bislang noch nicht vor. Im weiteren Verfahren wird anhand der Planungen dann geprüft, ob eine Einbeziehung der öffentlichen Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung der Umbaumaßnahmen im Umfeld des Planbereiches erfolgen soll.

Durch die Festsetzung des Gehrechts entlang der Wilhelmstraße und der Hauptstraße wird jedoch schon jetzt dokumentiert, dass entsprechend dem Plankonzept für die Quartiersbebauung eine Verzahnung des öffentlichen Raums mit den Vorflächen der geplanten Bebauung vorgesehen ist.

3.2 ÖPNV-Anbindung

Der Planbereich ist durch die Bushaltestelle „Stuttgarter Straße/Hauptstraße“ ca. 250m südlich des Planbereiches an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof liegt ca. 400m südlich des Planbereiches.

3.3 Entwässerung

Der Planbereich mit noch bestehenden und früher bestehenden Gebäuden wird bislang über die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert. Dementsprechend wird auch künftig von einer Mischentwässerung ausgegangen. Ein getrennter Regenwasserkanal ist

weder in der Wilhelmstraße noch in der Hauptstraße verlegt. Im weiteren Verfahren wird geprüft ob Rückhaltmaßnahmen für Niederschlagswasser vorzusehen sind.

Aufgrund der begrenzten Flächen infolge der geplanten Bebauung mit Tiefgarage wird davon ausgegangen, dass eine wirkungsvolle Versickerung von Niederschlagswasser nicht sinnvoll umgesetzt werden kann. Sofern im Einzelfall dennoch eine Versickerung geplant werden soll, so muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

3.4 Versorgungsleitungen

Die Versorgung kann ausgehend von bestehenden Leitungen in der Wilhelmstraße und der Hauptstraße erfolgen.

Bestehende Versorgungsleitungen zum Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 verlaufen im Bereich eines künftigen Baufensters. Die Leitungen sind in die hierfür vorgesehene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu verlegen.

3.5 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist über bestehende Wasserleitungen herzustellen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr kann über die Wilhelmstraße und die Hauptstraße aus erfolgen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zwischen den beiden Baufenstern eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr zum rückwärtigen Gebäude anzulegen. Die genaue Ausbildung dieser Zufahrt und die Festlegung von Details zu Flächen für die Feuerwehr innerhalb des Planbereiches ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern der Objektplanung und der Baugenehmigung.

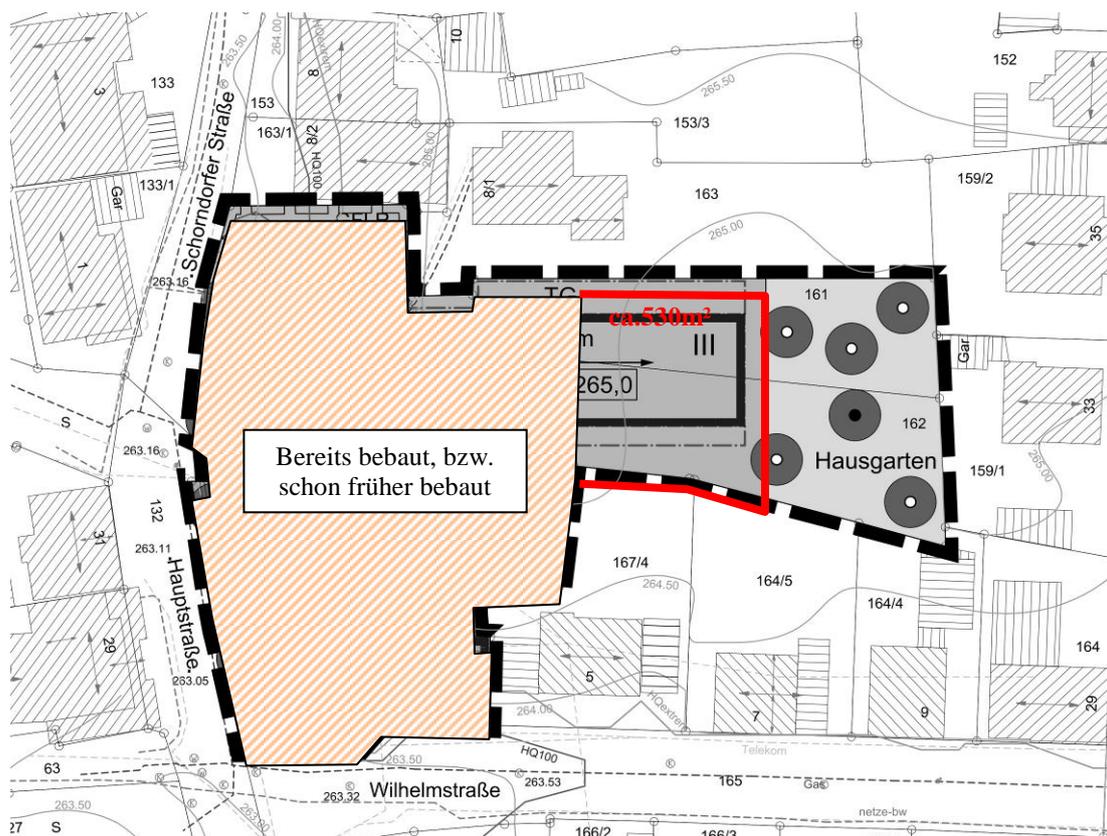
4. Flächenbilanz

MK-Fläche	ca. 1.016 m ²	28,8 %
WA-Fläche	ca. 1.902 m ²	54,0 %
Priv. Grünfläche	ca. 606 m ²	17,2 %
Summe	ca. 3.524 m ²	100 %

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Der Großteil des Planbereiches ist derzeit bereits bebaut, bzw. war zu früheren Zeiten schon bebaut. Auf die Darstellung des Ortsbauplanes auf Seite 5 dieser Begründung wird verwiesen. Die betreffende Fläche ist im nachfolgenden Plan dargestellt.



Die durch den Bebauungsplan zu der bekannten früheren überbauten Fläche hinzukommende Baufläche beträgt ca. 530m². Betroffen sind Grünlandflächen ohne Baumbestand. Der naturschutzfachliche Eingriff entsteht im Wesentlichen durch die Versiegelungswirkung infolge der zusätzlichen Überbauung. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt eine bessere Grundstücksnutzung als bislang. Die dadurch entstehende Mehrversiegelung wird vor dem Hintergrund der Schonung von Außenbereichsflächen bewusst in Kauf genommen.

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für den neu entstehenden naturschutzfachlichen Eingriff betrachtet werden können. Diese Minimierungsmaßnahmen gelten für den gesamten Planbereich:

- Begrenzung der Eingriffsfläche durch Festsetzung einer Privaten Grünfläche
- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von befestigten Flächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume und Pflanzbindung
- Dachbegrünung für Flachdächer
- Begrünung unbebauter und unbefestigter Flächen
- Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen

Aufgrund der geringen Größe der neuen Bauflächen und den Minimierungsmaßnahmen werden keine erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich darüber hinaus um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

2. Artenschutz

Eine Habitatpotentialanalyse wurde durch die Gemeinde beauftragt. Ein Ergebnis liegt bislang noch nicht vor.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Objektplanung und die Baukosten sind vom Investor zu tragen. Kosten für eventuelle Um- und Ausbaumaßnahmen der angrenzenden Straßen sind von der Gemeinde zu tragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich, da die Flächen Eigentum der Gemeinde Reichenbach sind.