

Datum: 23.05.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang: GR (ö) 11.12.2018 Drucksache-Nr. 2018/150

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Wilhelmstraße / Hauptstraße"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Gemeinderat 23.07.2019 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen vom 11.07.2019
- Entwurf des Zeichnerischen Teils in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019 mit Zeichenerklärung
- Entwurf des Textteils in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019
- Entwurf der Begründung in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.07.2019 mit Habitatstrukturanalyse vom 13.01.2019 des Biologen Peter Endl

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:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 3 columns: Einnahmen in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

	Gesamt		
--	--------	--	--

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden vorgetragene Stellungnahmen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer vom 11.07.2019 berücksichtigt.
2. Den übrigen vorgetragenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer vom 11.07.2019 nicht entsprochen.
3. Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Hauptstraße“, in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße/Hauptstraße“, in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019 werden nach § 74 LBO i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße/Hauptstraße“, in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019 wird gebilligt.
6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Ortsbauplanes vom März 1947 mit genehmigten Baulinien vom 14.11.1912 außer Kraft.

Sachdarstellung:

1. Verfahrensstand:
In öffentlicher Sitzung am 11.12.2018 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und den Entwurf der Planung gebilligt. 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 an der Fils geschaffen werden. Anschließend wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 02.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.
2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben. Diese und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage mit einer Stellungnahme der Verwaltung und der Planer beigelegt.
Alle während des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß §1 Abs.7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3. Planentwurf:

An der bereits im Entwurf vorgesehenen Planung, die auf den Vorgaben des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet und der Planung des Investorenauswahlverfahren von Brutschin Wohnbau GmbH und Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH basieren, kann aus planerischer Sicht festgehalten werden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme wird empfohlen folgende klarstellende Ergänzungen von Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen:

- Darstellung der angrenzenden Verkehrsflächen der Wilhelm- und Hauptstraße zur Klarstellung der Abgrenzung öffentlicher Erschließungsflächen und privater Bauflächen
- Erweiterung des Geh-/Fahr- und Leistungsrecht am nördlichen Gebietsrand mit Anpassung der Baugrenzen zur Verbesserung der Zufahrtssituation zu den angrenzenden Grundstücken

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt. Darüber hinaus werden Ergänzungen von Hinweisen zum Baugrund und zur Hochwassergefährdung empfohlen.

Weitere Änderungen von Planfestsetzungen sind aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus planerischer Sicht nicht erforderlich. Der Plan wird noch um die Verfahrensvermerke ergänzt. Die Darstellung des Liegenschaftskatasters als Plangrundlage wird redaktionell angepasst.

Die Begründung wird entsprechend der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Insbesondere werden vertiefende Aussagen zu bestehenden Überfahrtsrechten und der künftigen Zufahrtssituation am nördlichen Gebietsrand für die rückwärtigen Grundstücke ergänzt.

Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen haben keine zusätzliche artenschutzrechtliche Betroffenheit ergeben. Mit Verbotstatbeständen infolge der Planung ist nicht zu rechnen.

Die Anpassungen wurden in die Planunterlagen bereits eingearbeitet. Die aktuellen Planunterlagen liegen der Drucksache bei.

4. Abschluss des Verfahrens:

Da aus planerischer Sicht keine Änderungen erforderlich sind, welche die Grundzüge der Planung berühren, kann der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gefasst werden. Die bislang im Planbereich geltenden Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.