

Datum: 03.07.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Wilhelmstraße / Hauptstraße"
Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wilhelmstraße/Hauptstraße"
- Billigung des Planentwurfes

Gemeinderat 21.07.2020 öffentlich beschließend

Anlagen:

Entwurf des Zeichnerischen Teils in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020
Zeichenerklärung
Entwurf des Textteils in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020
Entwurf der Begründung in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Biologen Peter Endl vom 11.07.2019

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. Rows include Planansatz, üpl / apl, and Gesamt.

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows include Planansatz, üpl / apl, and Gesamt.

## **Beschlussvorschlag:**

- 1 Für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße/Hauptstraße“, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wird das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB durchgeführt
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020 wird gebilligt.
- 3 Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020 wird gebilligt.
- 4 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer erneuten Planauslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.

## **Sachdarstellung:**

1. Anlass für das ergänzende Verfahren:  
Der Gemeinderat hat am 23.07.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ als Satzung beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung am 02.08.2019 sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. Der Bebauungsplan sieht am nördlichen Gebietsrand ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung insbesondere des außerhalb des Planbereichs liegenden Grundstücks Schorndorfer Straße 8/1, Flst. Nr. 163 vor. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient als Ersatz für die bisherige Erschließung über das sog. Krautbuckelgässle (Flst. Nr. 162/1) und die Flurstücke Nr. 161/1 und 161/2. Die Eigentümer des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 haben Antrag auf Normenkontrolle gestellt und eine vorläufige Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes beantragt, da die neue Zufahrt als kein gleichwertiger Ersatz zur bisherigen Erschließung angesehen wird. Über den Antrag auf Normenkontrolle wurde noch nicht entschieden. Jedoch hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Beschluss vom 17.02.2020 entschieden, dass der Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Hauptstraße“, soweit er Festsetzungen für die Flurstücke Nr. 162/1, 161/1 und 161/2 trifft, außer Vollzug gesetzt wird, da der Normenkontrollantrag gewichtige Belange der Antragsteller betrifft und voraussichtlich teilweise erfolgreich sein wird. Um den Bebauungsplan im Hinblick auf die Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 anzupassen, muss dieser in einem ergänzenden Verfahren geändert werden.
2. Ziele und Zwecke des ergänzenden Verfahrens:  
Ziel der Planung ist weiterhin 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.  
Ziel der Planung des ergänzenden Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 unter Berücksichtigung der Belange an eine ordnungsgemäße und angemessene Erschließung.
3. Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB:  
Durch ein ergänzendes Verfahren für einen Bebauungsplan können durch Wiederholung bestimmter Verfahrensschritte bestehende oder zu erwartende beachtliche Mängel geheilt werden. Das Verfahren ist an der Stelle fortzusetzen, an der der festgestellte Mangel entstanden ist. Da der Normenkontrollantrag voraussichtlich teilweise erfolgreich sein wird, kann durch das ergänzende Verfahren und die punktuelle inhaltliche Anpassung ein insgesamt intakter Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### 4. Planentwurf

Der vorliegende Bebauungsplan baut inhaltlich weiterhin auf der Neuordnungskonzeption zum Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ durch die STEG und dem im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens gewählten Entwurf von BRUTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGEMEINSCHAFT HHK Architekten GmbH auf. Der am 23.07.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan soll in seiner planerischen Grund- und Gesamtkonzeption unverändert bleiben.

Inhalt der punktuellen Planänderung ist die Verbreiterung der am nordwestlichen Rand des Gebietes verlaufenden Fläche für Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zur planungsrechtlichen Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 von bislang 3,90 m bis 4,00 m auf nun 5,14 m bis 5,25 m. Im Übergang zur Schorndorfer Straße wird die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgerundet. Dadurch wird die Befahrbarkeit der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und damit die Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 für eine ordnungsgemäße Erschließung angemessen verbessert. Die angrenzende Baugrenze wird entsprechend zurückgenommen.

Der Planentwurf wird in der Sitzung näher erläutert.

#### 5. Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Anwendung des ergänzenden Verfahrens sollten die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholt werden. Daran schließt sich die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss an.