

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

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Fürstenstraße - 1.Änderung"
- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Fürstenstraße"
- Billigung des Planentwurfes

Gemeinderat 21.07.2020 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Entwurf des Zeichnerischen Teils in der Fassung vom 08.07.2020
Zeichenerklärung
Entwurf des Textteils in der Fassung vom 08.07.2020
Entwurf der Begründung in der Fassung vom 08.07.2020
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büro StadtLandFluss vom 02.03.2020

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

Beschlussvorschlag:

- 1 Für den im zeichnerischen Teil des Planentwurfes vom 08.07.2020 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.8 BauGB der Bebauungsplan „Fürstenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Fürstenstraße – 1. Änderung“.
- 2 Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO geändert.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Fürstenstraße – 1. Änderung“ in der Fassung vom 08.07.2020 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:
Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flurstücke Nr. 1073 und 1077/38 sind bislang unbebaut bzw. aus heutiger Sicht untergenutzt. Das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 1073 ist zur gewerblichen Nutzung vermietet. Die Gemeinde hat mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ aus dem Jahr 2007 den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im Umfeld des Plangebietes auf die Wohnbauentwicklung gelegt, das Flurstück zur Sicherung des gewerblichen Bestandes damals aber noch als Mischgebiet ausgewiesen. Zum Abschluss des Gesamtquartiers „Fürstenstraße“ als Wohngebiet sollen nun auch die Flächen im Planbereich der Wohnbebauung zugeführt werden. Die Gemeinde Reichenbach reagiert damit auf den aktuellen Wohnraumangel und führt ihre Zielsetzung zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Innenbereich und somit den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung konsequent fort.
Zur Untersuchung der Realisierung der Quartiersbebauung hat die Gemeinde ein Verfahren zur Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Zur Umsetzung des gewählten Planentwurfes muss der bestehende Bebauungsplan „Fürstenstraße“ geändert werden.
2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:
Ziel der Planung ist die Quartiersentwicklung mit drei Mehrfamilienhäusern. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Wohnbauentwicklung zur Abrundung des Wohngebietes „Fürstenstraße“ und zur Erweiterung des Wohnraumangebotes im Innenbereich der Gemeinde Reichenbach geschaffen werden.
3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:
Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teils als gemischte Baufläche ausgewiesen.
Für den Planbereich liegt der Bebauungsplan „Fürstenstraße“, rechtskräftig seit 03.08.2007 vor. Das geplante Vorhaben ist auf Basis des bisherigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar.
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. 0,31 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 an der Planung des gewählten Entwurfes aus der Mehrfachbeauftragung. Im Hinblick auf die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Punkte angepasst:

- Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet getroffen.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Objektplanung und vermitteln zwischen den voll viergeschossigen Mehrfamilienhäusern westlich des Planbereiches und der bestehenden Bebauung nördlich und südlich des Planbereiches.
- Die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Realisierung der Objektplanung und gewährleisten gemeinsam nutzbare Freibereiche zwischen den Gebäuden
- Die Festsetzungen zu Nebenanlagen sichern ausreichende Freibereiche. Die Parkierung kann in einer Tiefgarage erfolgen.
- Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sichern ein gestalterisches Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Umgebungsbebauung.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro StadtLandFluss erstellt. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Der Planentwurf wird in der Sitzung näher erläutert.

6. Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Änderung 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.