Landkreis	Esslingen
Gemeinde	Reichenbach an der Fils
Gemarkung	Reichenbach an der Fils

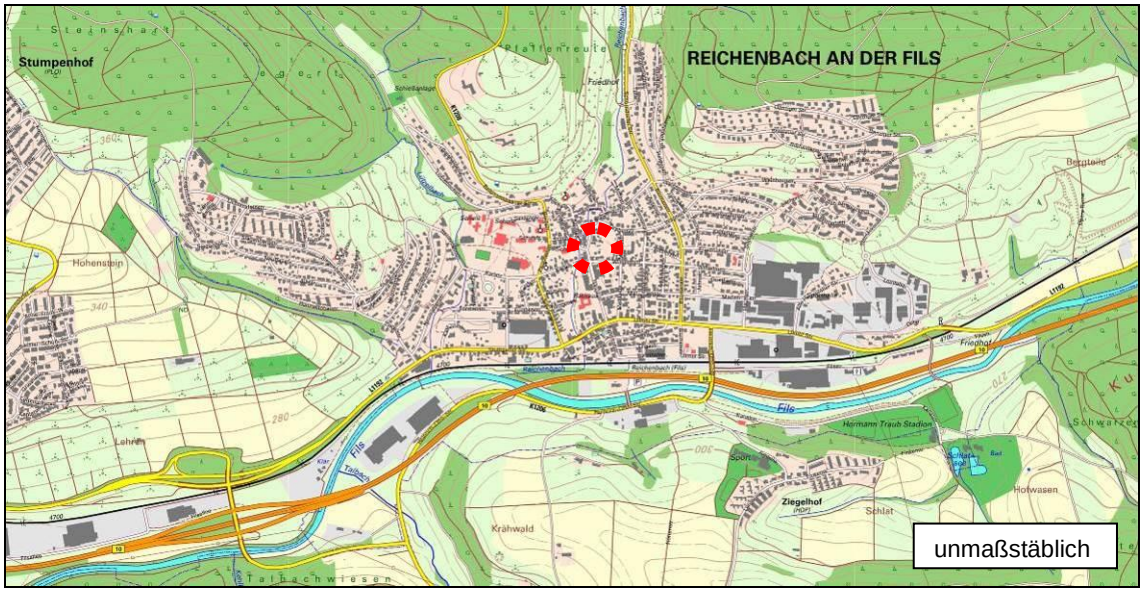
Begründung

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, 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter
Bürgermeister

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

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand 3
1. Anlass und Erfordernis der Planung 3
2. Ziele der Planung 3
3. Beschreibung des Plangebietes 4
4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB: 4
5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse 4
5.1 Regionalplan 4
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan 5
5.3 Verbindliche Bauleitplanung 6
5.4 Bestehende Überfahrtsrechte 6
6. Sonstige Planungsvorgaben 8
6.1 Hochwassergefahr 8
6.2 Denkmalschutz 9
6.3 Leitungstrassen 9
B Planinhalt 10
1. Plankonzeption 10
1.1 Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ 10
1.2 Planentwurf des Investorenauswahlverfahrens 11
2. Begründung der Festsetzungen 14
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
2.2 Örtliche Bauvorschriften 26
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung 27
3.1 Verkehrserschließung 27
3.2 ÖPNV-Anbindung 28
3.3 Entwässerung 28
3.4 Versorgungsleitungen 28
3.5 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr 28
4. Flächenbilanz 28
C Umweltbelange 29
1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung 29
2. Artenschutz 30
D Maßnahmen zur Verwirklichung 30
1. Kostentragung 30
2. Bodenordnende Maßnahmen 30

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 und reagiert auf den aktuellen Wohnraummangel.

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.

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 wird dieser in einem ergänzenden Verfahrens nach §214 Abs.4 BauGB punktuell angepasst.

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.

Weiteres Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 unter Berücksichtigung der Belange an eine ordnungsgemäße und angemessene Erschließung.

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. 0,45 ha.

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB:

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Durch die Planung werden Bauflächen im Innenbereich aktiviert und damit dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 0,45 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.

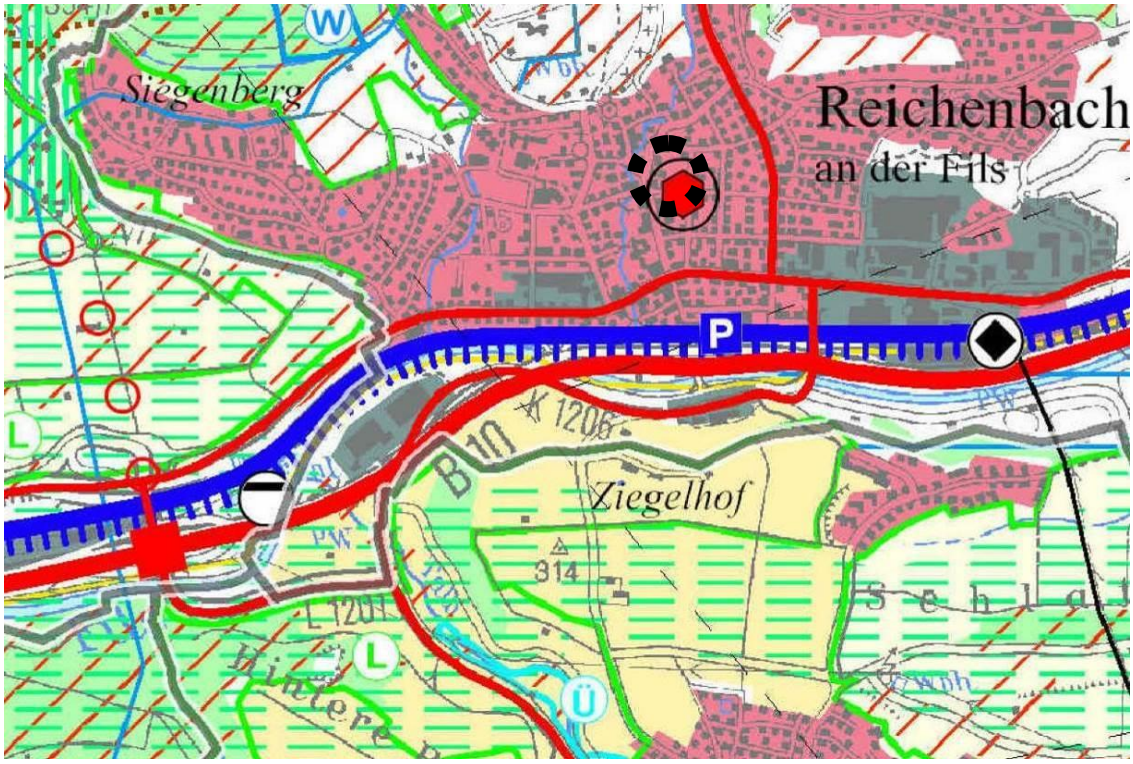
Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

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. Nach der Stellungnahme des Verband Region Stuttgart stehen Ziele der

Regionalplanung der Planung nicht entgegen.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

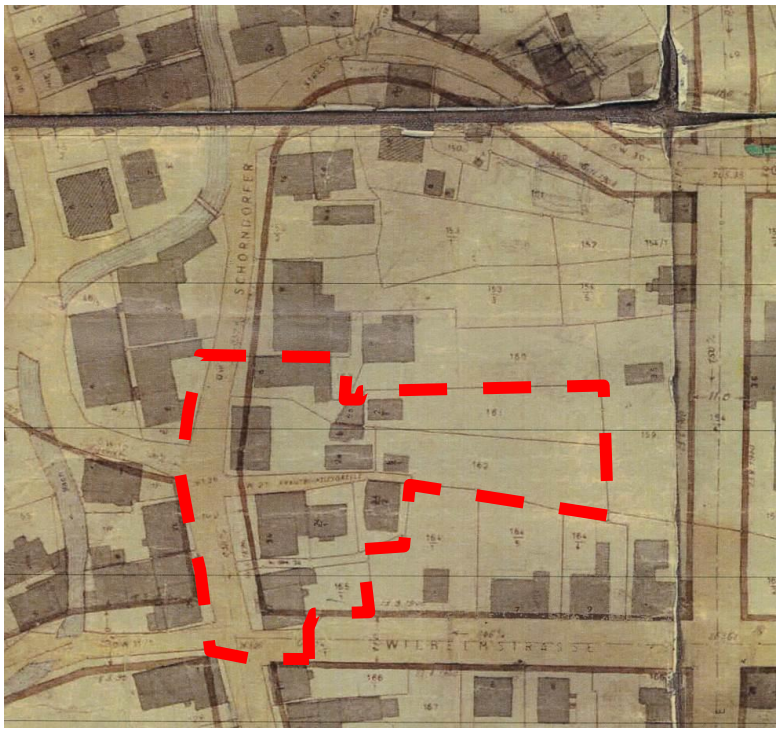
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils bislang als gemischte Baufläche ausgewiesen. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Wohnraumschaffug und Fortsetzung des Versorgungsbereiches werden im Bebauungsplan ein Kerngebiet und ein 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.



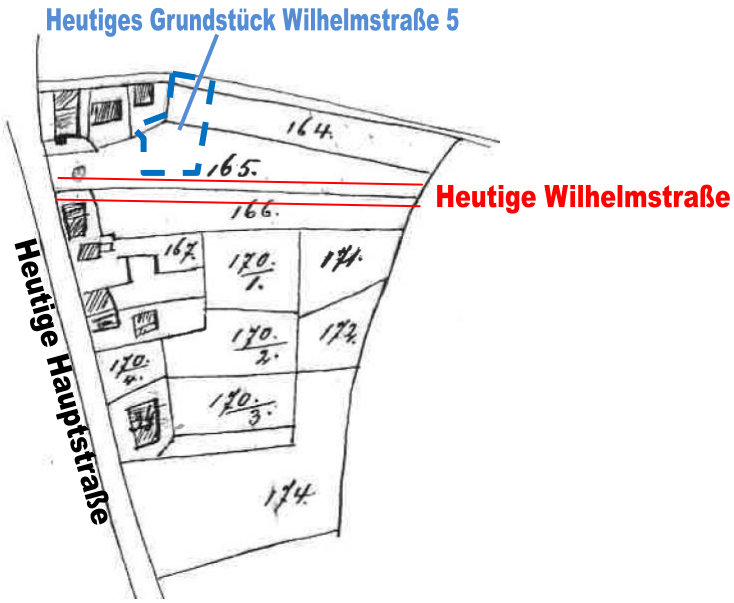
Auszug aus dem Ortsbauplan aus dem Jahr 1947 (unmaßstäblich)

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

5.4 Bestehende Überfahrtsrechte

Wilhelmstraße 5:

Im Bereich des Grundstück Wilhelmstraße 5 existiert ein altes Überfahrtsrecht. Hierbei handelt sich um ein altes Überfahrtsrecht zweier alter Gartengrundstücke, vor dem Bau der Wilhelmstraße, die in der ursprünglichen Form so aber nicht mehr existieren. Durch das Recht wurde einem rückwärtigen Grundstück Nr. 164 die Überfahrt von der Hauptstraße aus über Grundstück Nr. 165 eingeräumt. Das frühere rückwärtige und das belastete Grundstück sind heute durchgängige Grundstücke, die direkt an die Wilhelmstraße anschließen. Seit dem Bau der Wilhelmstraße existiert somit eine gesicherte öffentliche Erschließung des betreffenden Grundstücks, so dass das Recht aus heutiger Sicht gegenstandslos und aufgrund der bereits in der Vergangenheit veränderten Grundstückssituation auch nicht mehr umsetzbar ist.



Frühere Grundstückssituation, altes Überfahrtsrecht (unmaßstäblich)

Schorndorfer Straße 8, 8/1, 8/2 und 10:

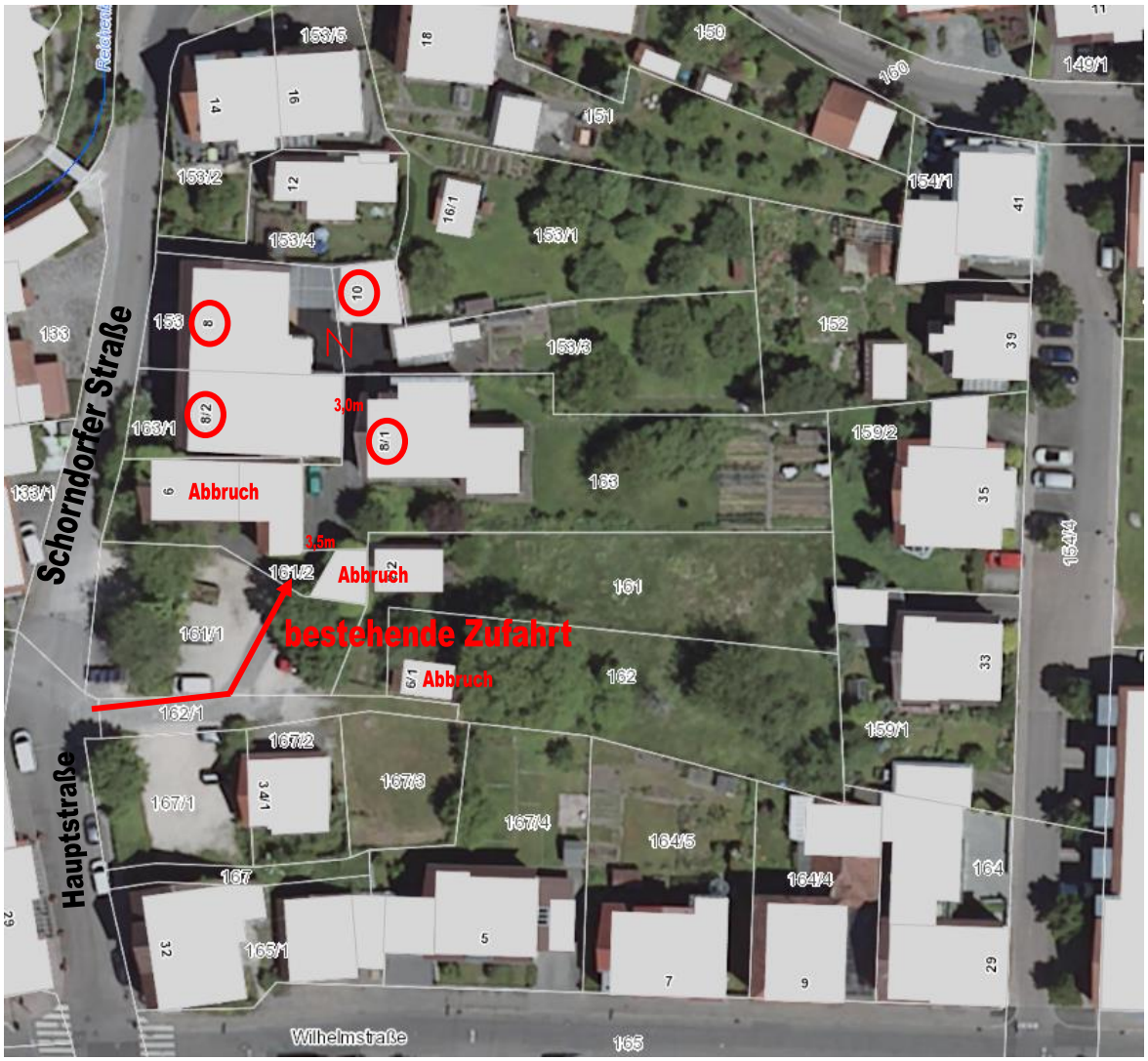
Die Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 erfolgt bislang von der Hauptstraße aus zunächst über das Krautbuckelgässle (Flst. Nr. 162/1) und die Flurstücke Nr. 161/1 und 161/2. Gesichert ist die Zufahrt über eine Servitude auf den Flurstücken Nr. 161/1 und 161/2 nicht aber für das Krautbuckelgässle (Flst. 162/1).

Das Überfahrtsrecht gilt auch für die Grundstücke Schorndorfer Straße 8 und 8/2, obwohl diese eine direkte Zufahrt von der Schorndorfer Straße aus haben. Dieses Überfahrtsrecht besteht auch für das Grundstück Schorndorfer Straße 10, dessen Zufahrt darüber hinaus auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 dinglich gesichert ist.

Die Grundstücke Schorndorfer 8 und 8/2 und auch das Grundstück Schorndorfer Straße 10 durch Eigentümeridentität mit dem Grundstück Schorndorfer Straße 8, benötigen im Hinblick auf künftige bauliche Entwicklungen nicht zwingend eine Erschließung über den Planbereich, da diese direkt an die Schorndorfer Straße angrenzen und damit über eine öffentliche Erschließung verfügen. Die Bestandssituation jedoch erfordert noch eine Betrachtung dieser bestehenden Überfahrtsrechte.

Die bisherige Zufahrtssituation ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Für weitere Angaben zum Geh-/Fahr- und Leitungsrecht wird auf Ziffer B.2.1.7 verwiesen.



bisherige Zufahrtssituation, Auszug aus LUBW Karten- und Datendienst (unmaßstäblich)

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. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz teilt in seiner Stellungnahme mit, dass mit Fertigstellung des im Bau befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens im Reichenbachtal keine Überschwemmungsgebiet entsprechend der derzeitigen Kartierung mehr besteht. Das Rückhaltebecken ist so ausgelegt, dass das 100-jährige Regenereignis für den Reichenbach zurückgehalten wird. Das Hochwasserrückhaltebecken ist seit Juni 2020 in Betrieb.
Auf die teilweise Lage im Bereich HQextrem wird im Textteil gesondert hingewiesen.

Darüber hinaus wird derzeit eine Starkregenuntersuchung für die Gemeinde Reichenbach durchgeführt. Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor. Starkregenabfluss ist hauptsächlich auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten. Durch entsprechende Aufkantungen und Festlegung der Höhenlage der Bebauung kann das Überschwemmungsrisiko im Starkregenfall minimiert werden.

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.

Entsprechende Voruntersuchungen wurden in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt. Es liegt ein Bericht der Sondierungen vor. *Auf der gesamten Untersuchungsfläche wurden gut erhaltene Spuren mittelalterlicher, neuzeitlicher und moderner Besiedlung dokumentiert.*

Das Landesdenkmalamt prüft derzeit ob weitere Grabungen im Vorfeld der Bauausführung notwendig sind. Sofern dies der Fall sein sollte, wird eine Abstimmung des Baubeginns durch den Vorhabenträger mit dem Landesdenkmalamt empfohlen.

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.

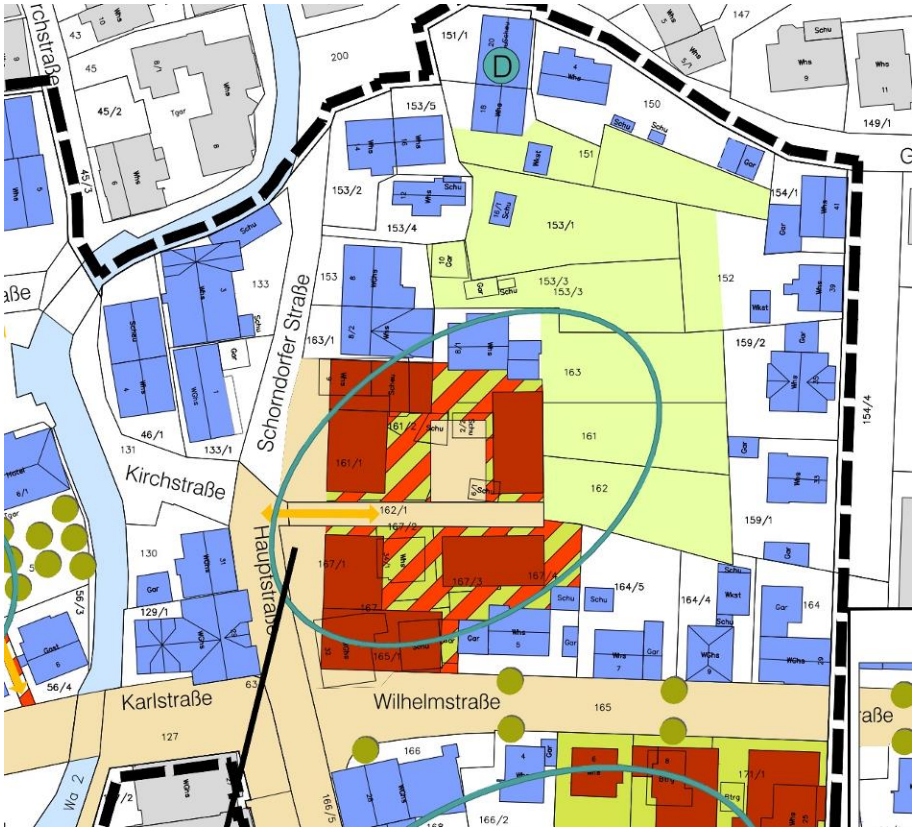
B Planinhalt

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)

Die Ersatzneubauten sowie eine maßvolle Nachverdichtung in diesen Bereichen sollte sich hinsichtlich Gebäudestellung, -kubatur, -höhe, Fassadengestaltung sowie Materialien in das vorhandene Ortsbild einfügen.

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. Hierzu zählen insbesondere die geplanten Gebäudefluchten entlang der Wilhelmstraße und der Hauptstraße. Der gewählte Entwurf von BRUTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGEMEINSCHAFT 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.

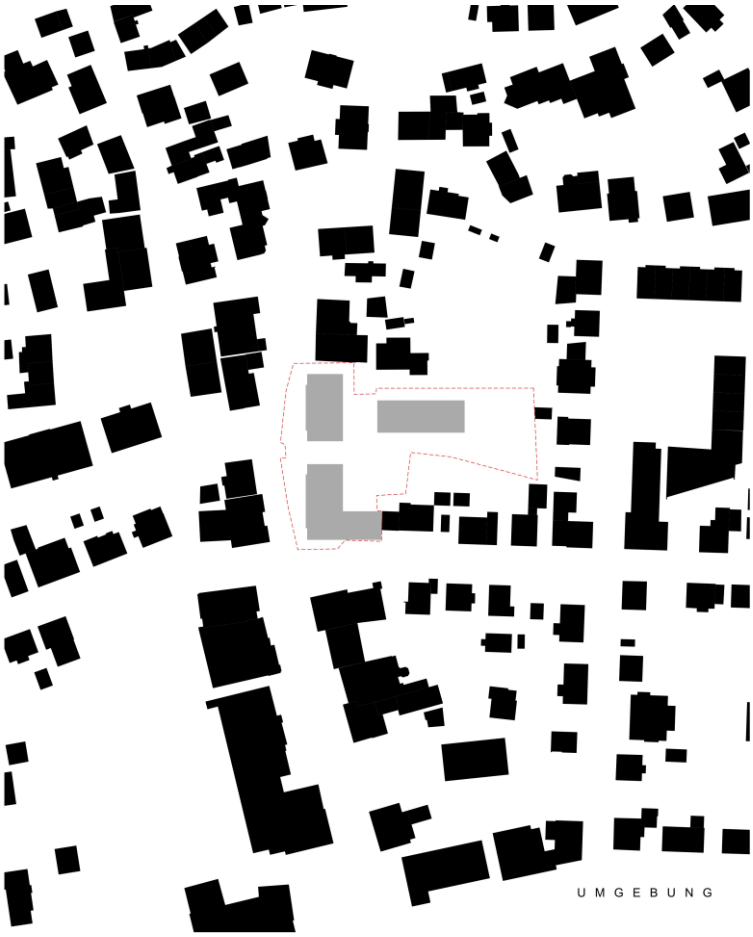
Grün- und Freibereiche:
Die Straßenbaukörper stehen auf einem städtisch gehaltenen, gepflasterten Vorfeld, das mit Straßenbäumen und Sitzbänken gegliedert ist. Im Innenbereich sind wassergebundene Oberflächen vorgesehen, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Hier ist der richtige Ort für eine kleine 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.

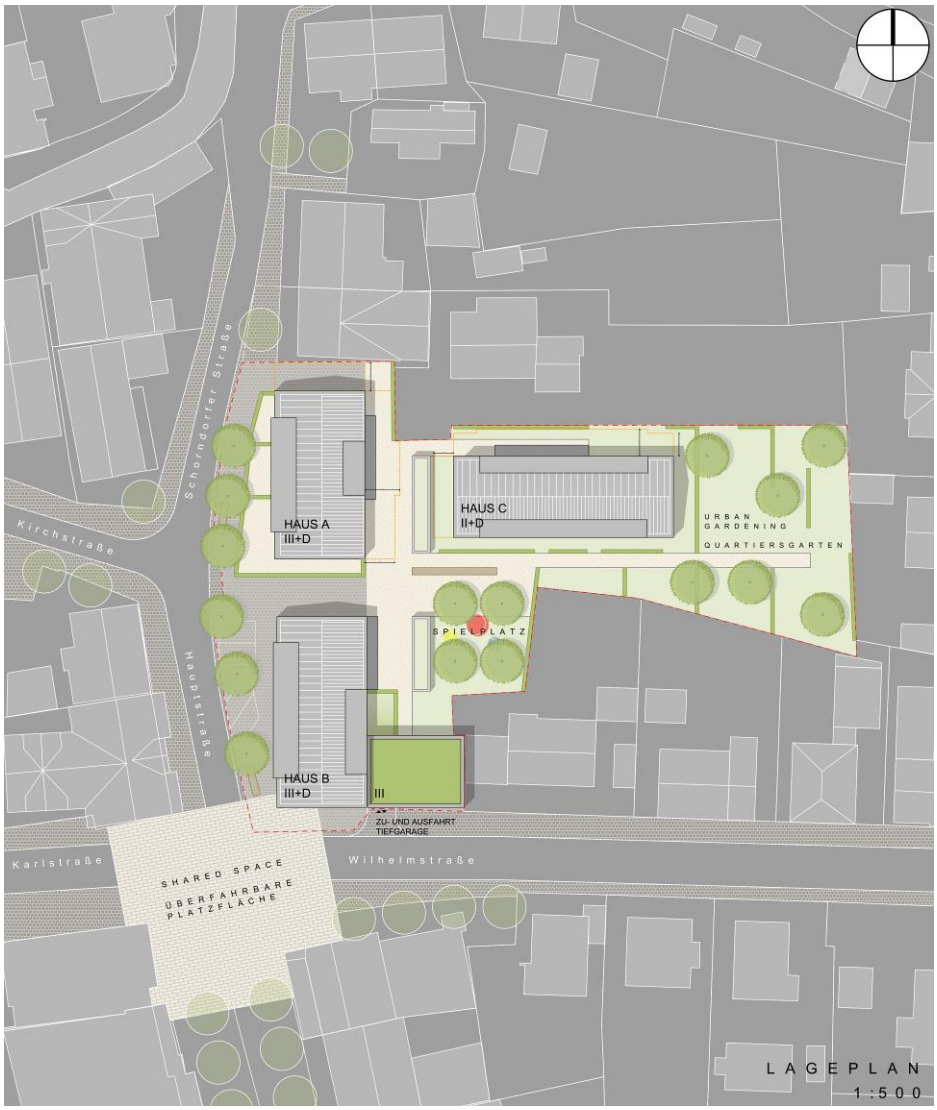
Gegenüber der im Entwicklungskonzept vorgesehenen Bebauung (siehe Ziffer B.1.1) sieht die vorliegende Planung nun drei statt vier Baukörper vor und greift Richtung Osten weiter in die Grünfläche ein. Allerdings werden in der vorliegenden Planung im Vergleich zum Entwicklungskonzept rückwärtige Garten- und Grünflächen des Grundstücks Wilhelmstraße 5 von Bebauung freigehalten.

Entlang der Hauptstraße und im Übergang zur Schorndorfer Straße soll eine durchgängige Flucht nach den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes entstehen. Der Kreuzungspunkt Haupt-/Kirch-/Schorndorfer Straße soll durch eine Aufweitung der Bebauung hervorgehoben werden. Durch die begleitende Baumpflanzung als Gestaltungselement ist der bisherige Verlauf der Verkehrsfläche weiterhin ablesbar.

Die Lage, Grundfläche, Höhenentwicklung und Dachgestaltung der geplanten Gebäude, sowie die Grundzüge der Freiflächengestaltung und die Höheneinpassung in die bestehende Bebauung ergeben sich aus dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan, einem Lageplan und den Ansichten.



Umgebungsplan des Planentwurfes aus dem Investorenauswahlverfahren (unmaßstäblich)
BRUTSCHIN Wohnbau GmbH und WERKGEMEINSCHAFT HHK Architekten GmbH



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



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



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



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

2. Begründung der Festsetzungen

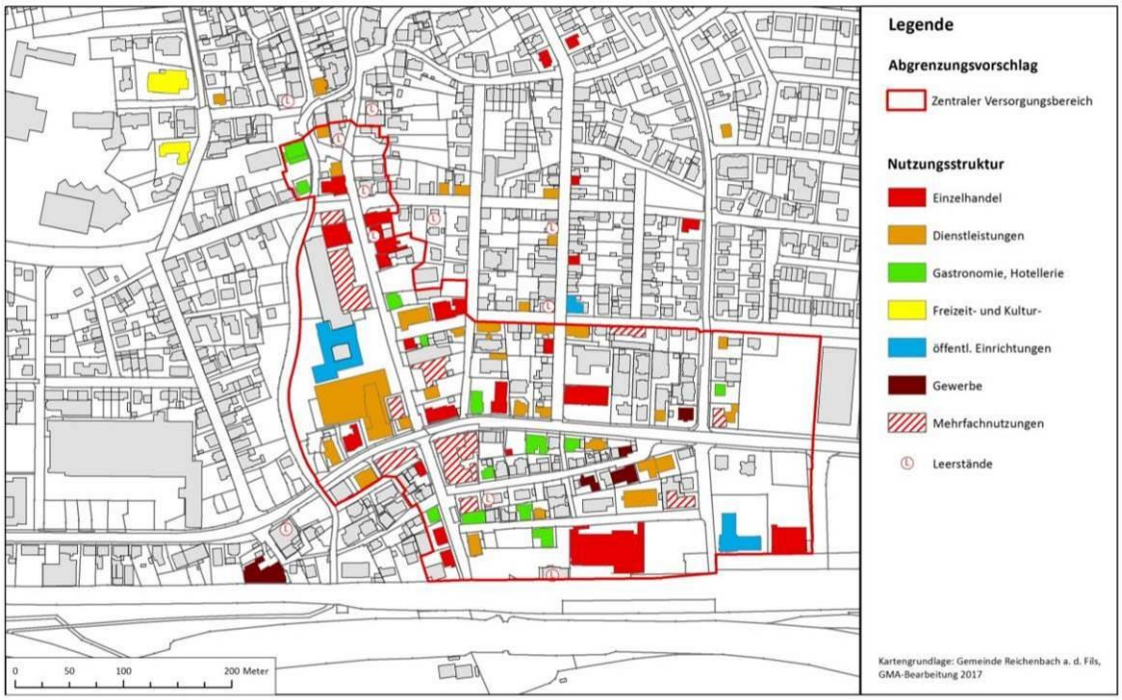
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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.

Nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplanes sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch ist zu gewährleisten, dass zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne anderer Gemeinden oder deren Ortskerne entfaltet. Die Planung sieht eine geringfügige Erweiterung des Kernbereiches, aber innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs vor. Dieser wird nicht erweitert. Geplant sind zwei kleinere Gewerbeeinheiten. Eine Großflächigkeit der Einheiten, sofern tatsächlich Einzelhandelsbetriebe realisiert werden sollen, ist nicht zu erwarten. Daher werden auch keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwartet.

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 und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden die Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 nach BauNVO überschritten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist 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. Durch die Überschreitung der GRZ in Verbindung mit der viergeschossigen Bebauung ist davon auszugehen, dass auch die Obergrenze der Geschossflächenzahl nach §17 BauNVO überschritten wird. Zum Erreichen des Planungsziels der Innenentwicklung zur Erweiterung des Wohnraumangebotes kann diese Überschreitung aus planerischer Sicht erfolgen.

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. Es ist festzustellen, dass im weiteren Verlauf der Wilhelmstraße (z.B. Wilhelmstraße 9 und 13, Moltkestraße 29) und auch in westlicher Richtung in der Karlstraße dreigeschossige Gebäude existieren.

Durch die Festsetzung zur Überschreitung der Traufhöhe auf bis zu ¾ 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 zweigeschossigen Bestandsbebauung wird aufgrund des Grenzbaus und zur Höhenanpassung und Begrenzung der Höhenentwicklung 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.

Entlang der Wilhelmstraße tritt das geplante Gebäude gegenüber der bisherigen Garage in diesem Bereich um ca. 1,5m weiter Richtung Wilhelmstraße hervor. Damit wird die im weiteren Verlauf der Wilhelmstraße direkt bis an die Verkehrsfläche heranrückende bestehende Bebauung aufgenommen. Das künftige Gebäude direkt am Kreuzungspunkt Wilhelm-/Hauptstraße hingegen wird um ca. 2-3,5m zurückgenommen, so dass eine nahezu durchgängige Flucht entsteht.

Im zeichnerischen Teil ist im Bereich des nördlichen Geh-/Fahr- und Leitungsrechts die überbaubare Fläche zu Gewährleistung der Zufahrt abgeschrägt. Diese Abschrägung gilt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Somit entsteht unter Berücksichtigung der

Höhenanpassung der Zufahrt an den Bestand eine lichte Höhe von ca. 4,5m. Auf den Schnitt in Ziffer B.2.1.7 dieser Begründung wird verwiesen. Diese Abschrägung kann im 2.OG und DG zur baulichen Nutzung entsprechend der besonders gekennzeichneten überbaubaren Fläche überschritten werden.

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 von der Gemeinde gewählten Plankonzeption durch Festsetzung einer abweichenden Bebauung eine Grenzbebauung vorgeschrieben.

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 Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1

Variantenprüfung zur Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1

Ziel zur Anbindung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 ist es die Anbindung möglichst weiterhin im südwestlichen Bereich des Grundstücks vorzusehen, so dass eine geänderte Erschließung möglichst wenige Auswirkungen auf die innere Erschließungssituation des Grundstücks hat. Erschließungsvarianten von Norden, Osten oder im südöstlichen Bereich scheiden somit aus. Darüber hinaus stehen in diesen Bereichen auch keine Flächen für eine alternative Erschließung zur Verfügung.

Darüber hinaus soll die Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 und des Neubaubereiches aus städtebaulicher Sicht soweit möglich getrennt werden um künftige Konfliktsituationen zu vermeiden.

Als Zufahrtsoptionen sind damit im Grundsatz zwei Varianten denkbar:

1. Erschließung auf der bisherigen Erschließungstrasse:
   Die bisherige Erschließung verläuft ausgehend von der Hauptstraße auf einer Länge von ca. 35m bis zum Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 über Privatflächen Dritter. Ziel der Gemeinde ist im Sinne von Innenentwicklung und Nachverdichtung die Bebauung des derzeit unbebauten Bereiches im Umfeld der bestehenden Zufahrt. Die Erschließungstrasse für das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 auf einer Länge von 35m würde quer durch den Bereich der Neubebauung verlaufen. Eine aus städtebaulicher Sicht erforderliche klare Trennung der Erschließung des Neubaubereiches und der Bestandsbebauung wäre nicht gewährleistet. Darüber hinaus wäre die Bebaubarkeit des nordwestlichen Planbereiches durch eine quer verlaufende Zufahrt erheblich beeinträchtigt.
2. Erschließung direkt von der Schorndorfer Straße aus:
   Entsprechend der vorliegenden Planung erfolgt die Erschließung ausgehend von der Schorndorfer Straße auf kürzestem Wege ausgehend von einer öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 auf einer Länge von ca. 22m am nördlichen Rand des Vorhabengrundstücks.

Art der planungsrechtlichen Erschließung

Nach dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 17.02.2020 muss im Zuge der Bauleitplanung die ordnungsgemäße Erschließung eines künftig gefangenen Grundstücks in der Planung angemessen berücksichtigt werden. Es ist demnach davon auszugehen, dass im Regelfall PKW und Versorgungsfahrzeuge das Grundstück erreichen sollten, aber auch für größere Fahrzeuge wie Lastkraftwägen oder auch Baufahrzeuge das Grundstück anfahren können.

Zur ordnungsgemäßen Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücks Schorndorfer Straße 8/1 kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks kann über eine Privatfläche erfolgen, wenn eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Überfahrt erfolgt. Durch die öffentlich-rechtliche Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsrecht im Bebauungsplan wird die Grundlage für eine dingliche und damit privat-rechtliche Sicherung geschaffen. Zur weiteren öffentlich-rechtlichen Sicherung ist die Eintragung einer Baulast

erforderlich.
Die öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Sicherung kann unter Berücksichtigung der Bestandssituation für alle begünstigten Grundstücke, die Ziffer A.5.4 aufgeführt sind erfolgen. Hierzu werden entsprechende Vereinbarungen mit allen Beteiligten bis zum Satzungsbeschluss dringend empfohlen.

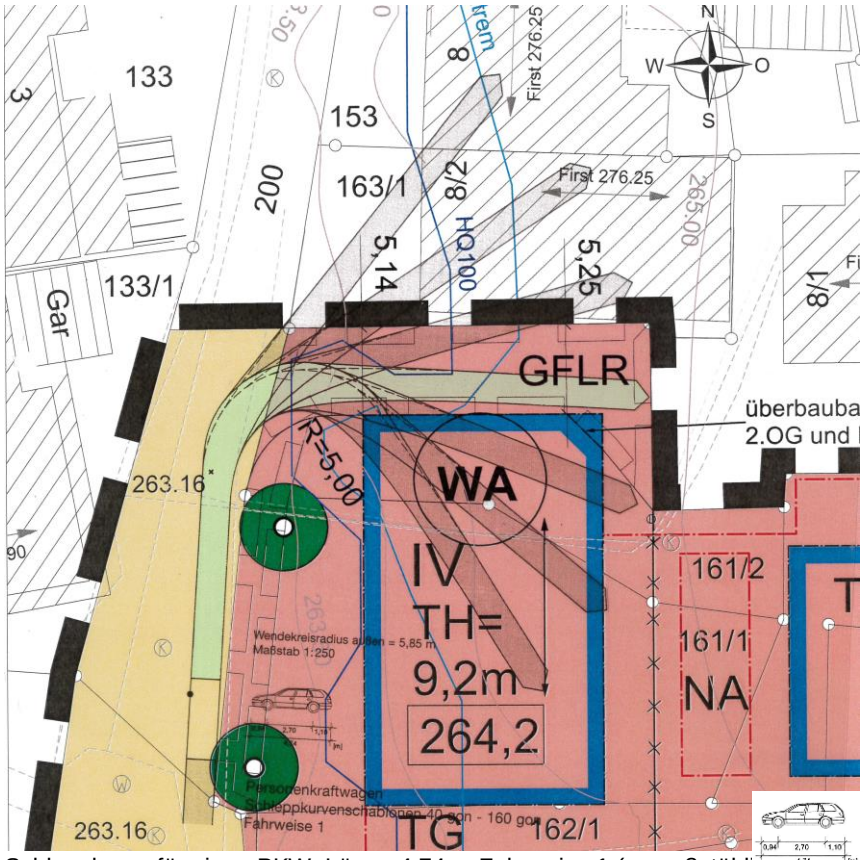
2. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche anstatt einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht könnte das rückwärtige Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 direkt an eine öffentliche Erschließungsanlage angebunden werden. Aus planerischer Sicht wird hierfür keine Notwendigkeit gesehen, da diese öffentliche Verkehrsfläche nur eine direkte Erschließungsfunktion für das rückwärtige Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 hätte.
Alle weiteren durch die bislang bestehende Zufahrt begünstigten Grundstücke haben im Hinblick auf künftige bauliche Entwicklungen die Möglichkeit zur direkten Erschließung von der Schorndorfer Straße aus (siehe Ziffer A.5.4).

Qualität der Erschließung:

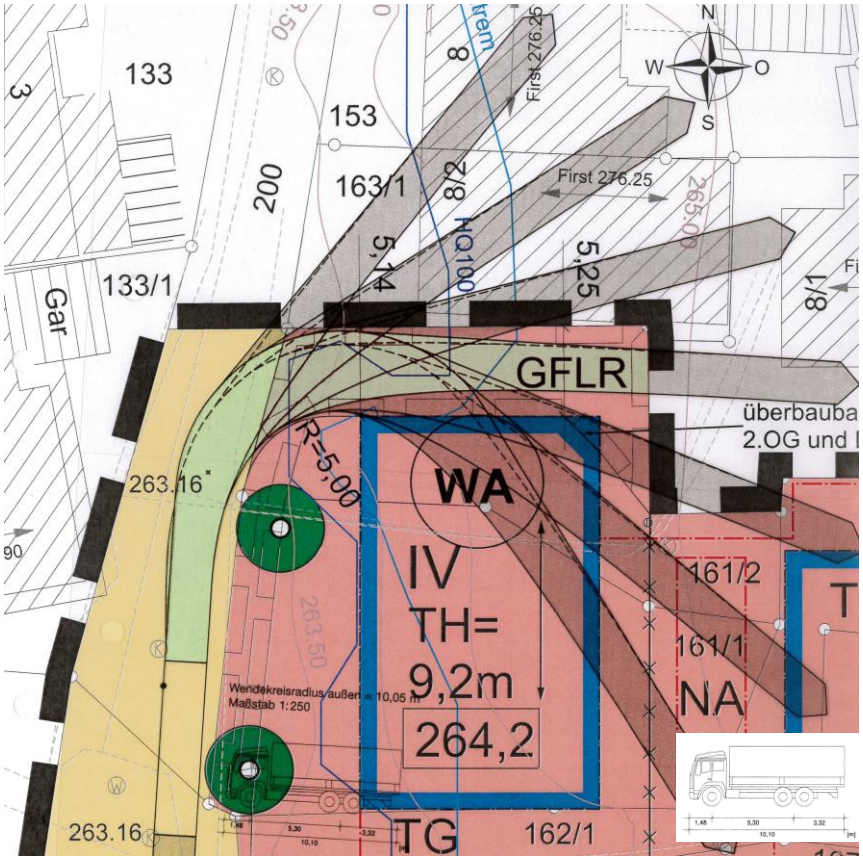
- Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1:

Zur Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 wird in der vorliegenden Planung nun eine verbreiterte Zufahrtsmöglichkeit mit einer Breite 5,14 bis 5,25m geschaffen. Der südliche Einmündungsradius in die Schorndorfer Straße wird erweitert. An der Nordseite der Zufahrt kann kein Radius ausgewiesen werden, da dort ein Privatgrundstück Dritter berührt wird.

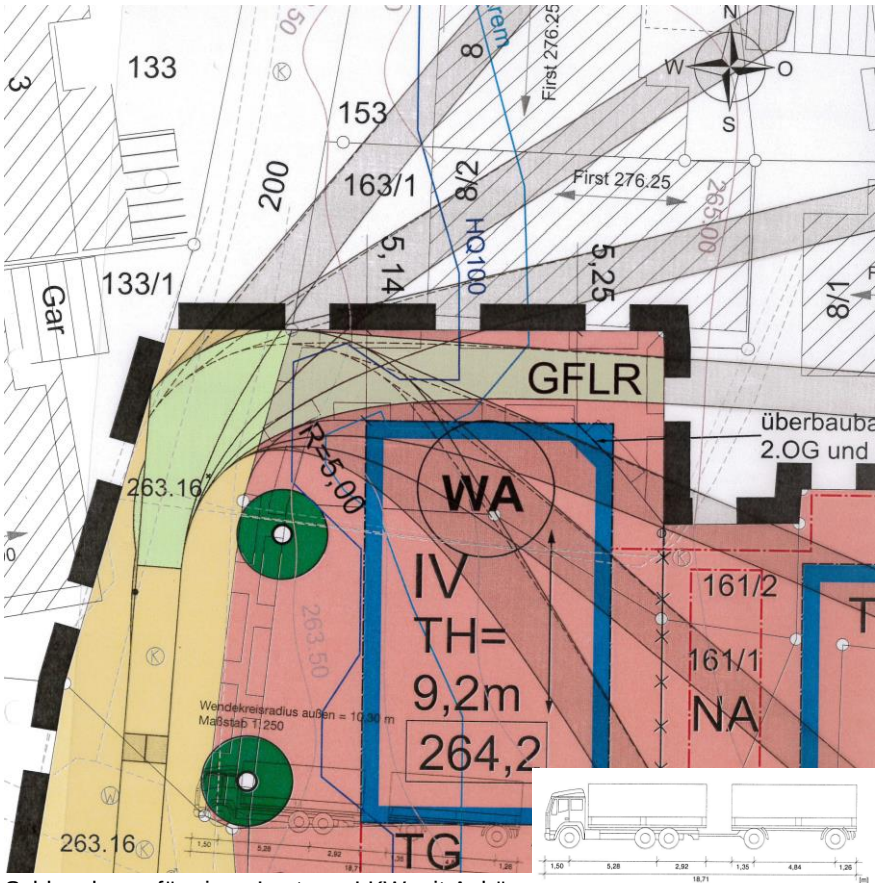
Zur Prüfung der Zufahrtsmöglichkeit werden Schleppkurven der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich, dass das Grundstück von Süden her mit Fahrzeugen der Größe bis zu einem Lastzug (LKW + Anhänger mit eine Länge von 18.71m) ohne Rangiervorgang erreicht werden kann und somit aus planerischer Sicht eine gute Erreichbarkeit für die Lage des Grundstück in zweiter Reihe und eine angemessene Erschließung auch im Hinblick auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten z.B. zur Instandhaltung oder Neubebauung des Grundstücks gegeben ist. Auch ist damit die Zufahrt für die wesentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge möglich. Auf die nachfolgenden Abbildungen wird verwiesen.



Schleppkurve für einen PKW, Länge 4,74m, Fahrweise 1 (unmaßstäbliche Darstellung)



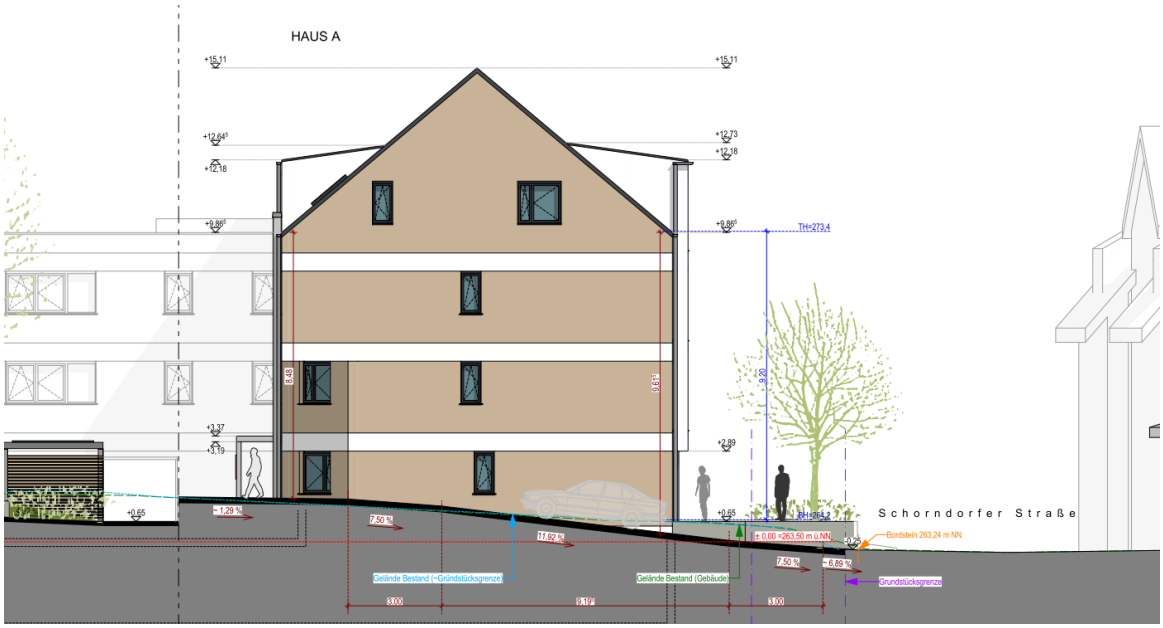
Schleppkurve für einen großen 3-achsigen LKW, Länge 10,10m, Fahrweise 1 (unmaßstäbliche Darstellung)



Schleppkurve für einen Lastzug, LKW mit Anhänger Gesamtlänge 18,71m, Fahrweise 2 (lenken im Stand), (unmaßstäbliche Darstellung)

Es wird darauf hingewiesen, dass die untersuchten Fahrzeuge das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 erreichen können. Größere Fahrzeuge müssen aber aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit auf dem Grundstück wieder rückwärts auf die Schorndorfer Straße zurückfahren.

Die geplante Steigung der Zufahrt beträgt im steilsten Bereich ca. 12%. Mit entsprechenden Ausrundungen am Beginn und am Ende der Trasse zur Angleichung an das Höhenniveau des Bestandes ist die Befahrbarkeit gegeben.



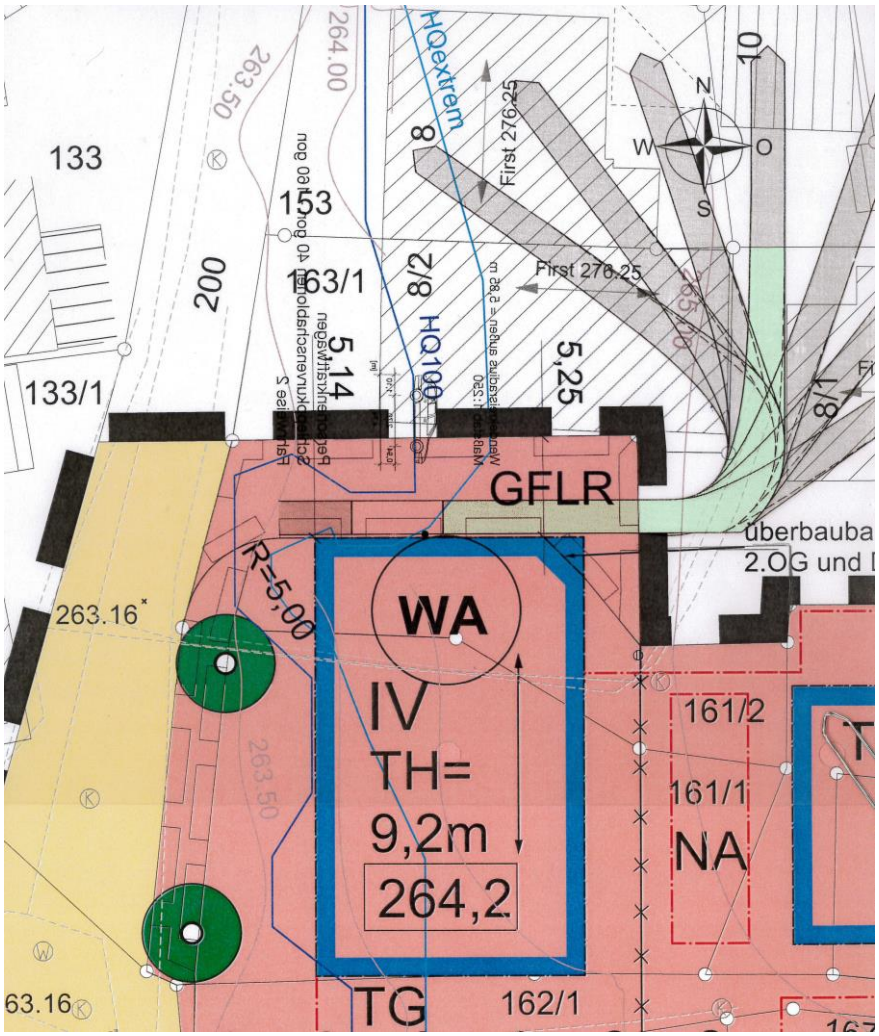
Schnitt und Nordansicht im Bereich der geplanten Zufahrt (unmaßstäblich)
WERKGEMEINSCHAFT HHK Architekten GmbH vom 06.06.2019

- Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 10:

Neben der Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 dient die geplante Zufahrt auch der Zufahrt zur bestehenden Garage auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 10. Es besteht Eigentümeridentität der Grundstücke Schorndorfer Straße 8 und 10, so dass eine direkte Anbindung an die Schorndorfer Straße bestehen würde. Derzeit jedoch ist eine direkte Zufahrt der Garage Schorndorfer Straße 10 über das Grundstück Schorndorfer Straße 8 aufgrund der Höhensituation und des Bestandsgebäudes Schorndorfer Straße 8 nicht möglich, könnte aber bei künftigen baulichen Veränderungen hergestellt werden.
Daher wird die Zufahrt zu dieser Garage, die aufgrund fehlender Wendemöglichkeit und eingeschränkter lichter Breite zwischen den Gebäuden Schorndorfer Straße 8/1 und 8/2 max. mit einem PKW erfolgen kann, vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes betrachtet. Die private Überfahrtsregelung über das Grundstück 8/1 zugunsten Grundstück Schorndorfer Straße 10 wird durch die Planung nicht berührt.

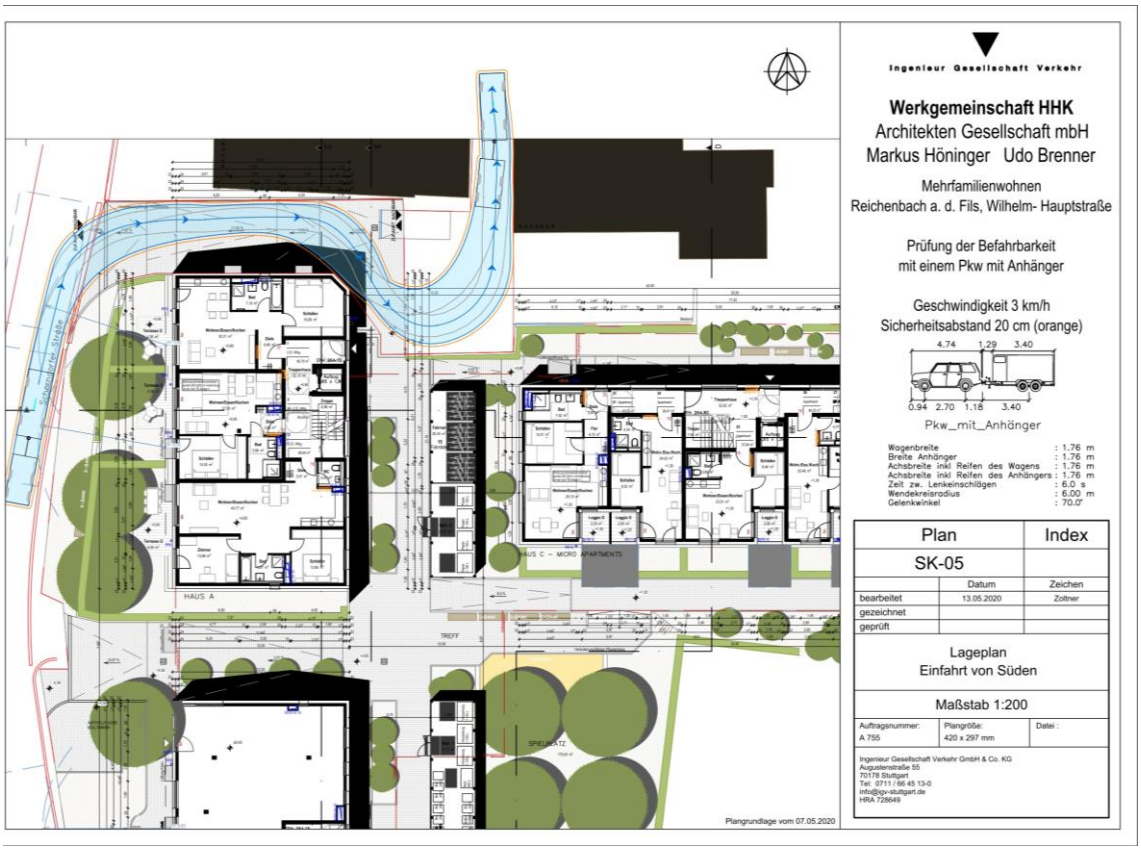
Auch zur Prüfung dieser Zufahrtsmöglichkeit werden Schleppkurven der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zugrunde gelegt.

Die Zufahrt mit einem PKW ist möglich. Dadurch wird auch nicht mehr Fläche des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 in Anspruch genommen als bei der bislang von Süden her kommenden Zufahrt. Auf die nachfolgende Abbildung wird verwiesen.

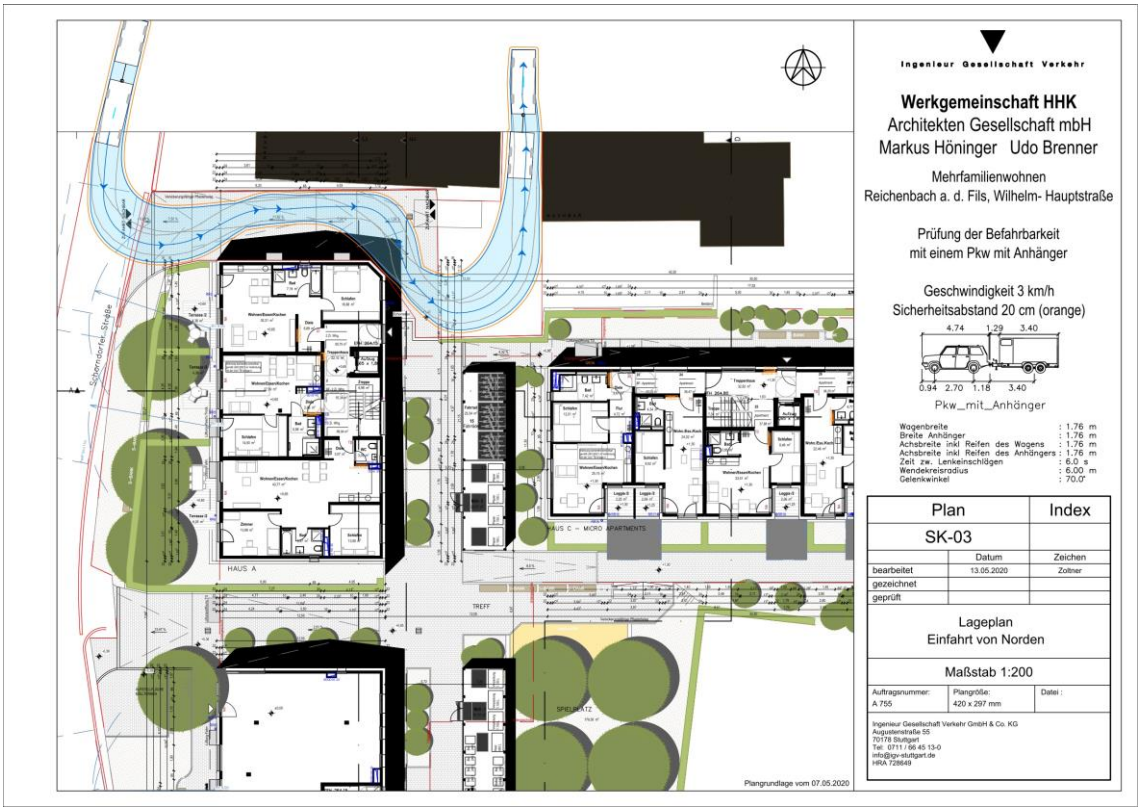


Schleppkurve für einen PKW, Länge 4,74m, Fahrweise 2 (unmaßstäbliche Darstellung)

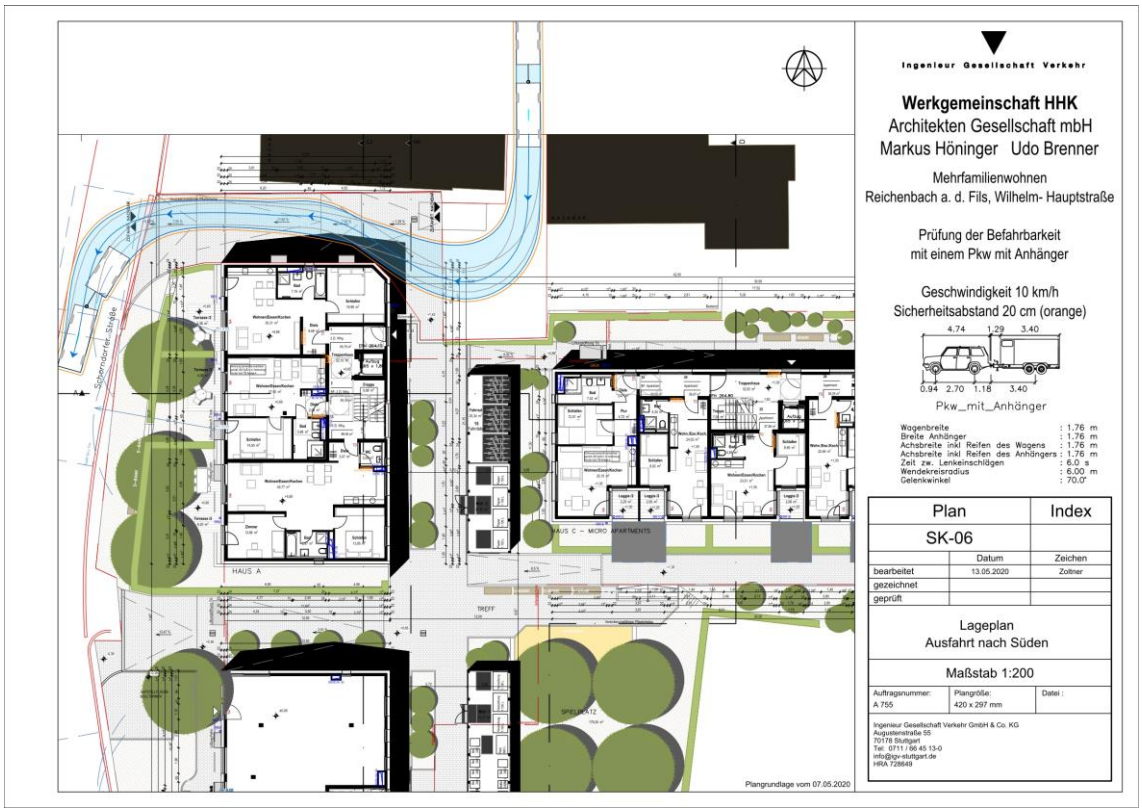
Die Prüfung weiterer Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück Schorndorfer Straße 10 erfolgte mit dynamischen Schleppkurven durch das Büro Ingenieur Gesellschaft Verkehr GmbH & Co. KG aus Stuttgart. Die Zufahrt für einen PKW mit Anhänger und einen Transporter, allerdings aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 10 durch Rückwärtsfahrt ist möglich. Gegenüber der Zufahrt mit einem PKW ohne Anhänger wird eine größere Fläche des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 in Anspruch genommen, als dies bislang bei der von Süden her kommenden Zufahrt der Fall war. Auf die nachfolgenden Abbildungen wird verwiesen.



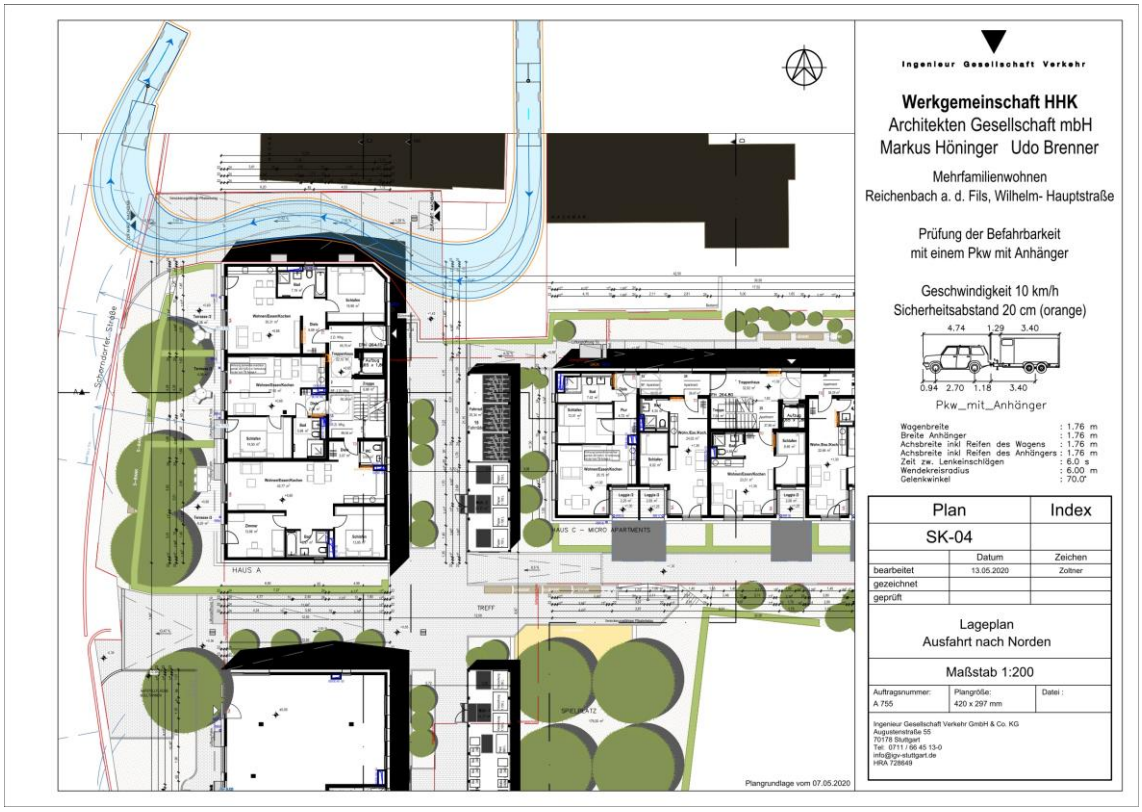
Schleppkurve PKW mit Anhänger, Zufahrt Süd, Ingenieur Gesellschaft Verkehr
(unmaßstäbliche Darstellung)



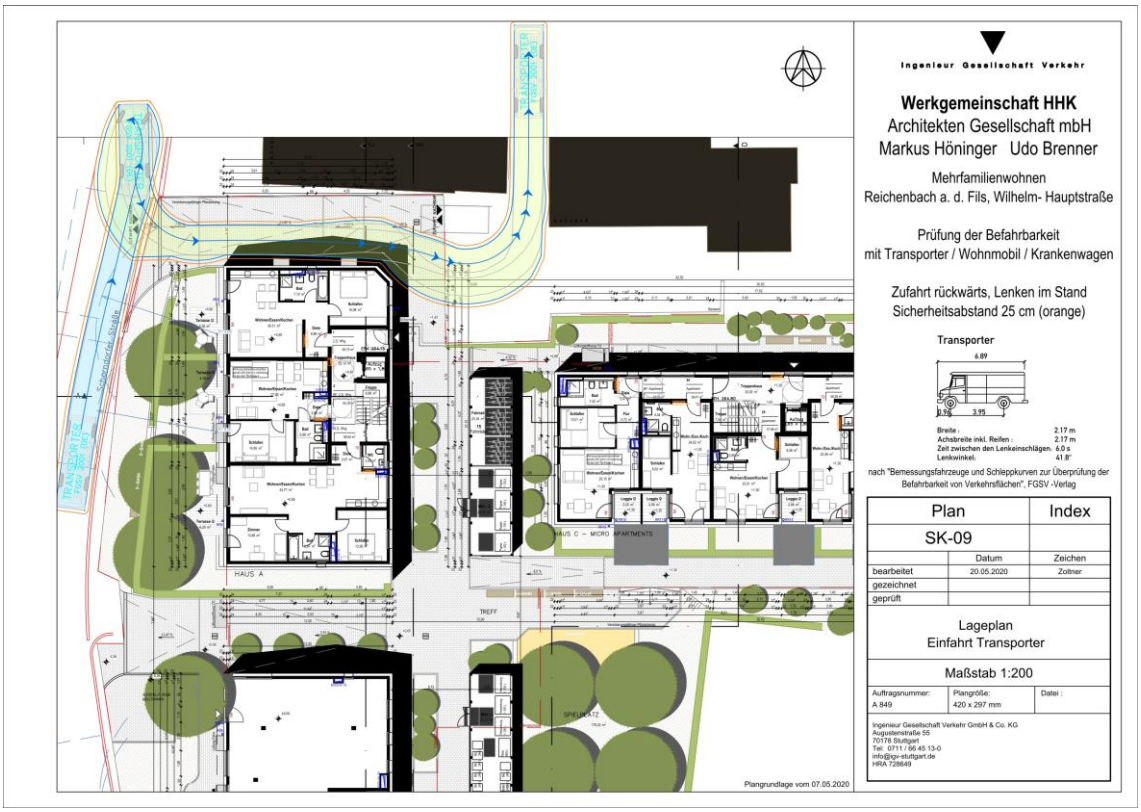
Schleppkurve PKW mit Anhänger, Zufahrt Nord, Ingenieur Gesellschaft Verkehr
(unmaßstäbliche Darstellung)



Schleppkurve PKW mit Anhänger, Ausfahrt Süd, Ingenieur Gesellschaft Verkehr
(unmaßstäbliche Darstellung)



Schleppkurve PKW mit Anhänger, Ausfahrt Nord, Ingenieur Gesellschaft Verkehr
(unmaßstäbliche Darstellung)



Schleppkurve Transporter, Zufahrt Süd, Ingenieur Gesellschaft Verkehr
(unmaßstäbliche Darstellung)

Weitere Funktion der Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsrecht

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1, die bislang im Bereich der künftigen Bebauung liegen, sollen im Zuge des Neubaus in der neuen Zufahrt verlegt werden. Daher wird die Zufahrtsfläche auch als Fläche für Leitungsrecht ausgewiesen. Die Verlegung hat durch den Verursacher zu erfolgen.

2.1.8 Geh- und Leitungsrecht entlang Wilhelmstraße und der Hauptstraße:

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. Der weitere Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche wird durch entsprechende Festsetzung klargestellt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

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

Detaillierte Festsetzungen, insbesondere zu Farbgebung und Dachfarbe sind jedoch im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Eine Gestaltungssatzung im Planbereich und der Umgebung existiert nicht. Wie bei früheren Sanierungsverfahren erfolgt auch im vorliegenden Fall eine Abstimmung der Farbgebung mit dem Sanierungsträger im Zuge der Objektplanung auf Ebene der Bauantragserstellung. Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde keine Stellungnahme seitens des Landesdenkmalamtes zur Farbgestaltung abgegeben.

Die Festsetzung der Dachform überwiegend mit Satteldach und Ziegeldeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die nahezu ausschließlich aus Satteldachgebäuden besteht. Durch die gewählte Dachneigung von 35-40° und 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 Störwirkung 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 des Vorhabengrundstücks erfolgt über die bestehenden Straßen Wilhelmstraße und Hauptstraße und ist damit gesichert. Das außenliegende Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 ist über die Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrecht erschlossen. Voraussetzung zur Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan ist neben der dinglichen Sicherung eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast.

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. Ziel dieser Planung ist eine auf das Vorhaben abgestimmte Gestaltung des öffentlichen Raumes. Ergebnisse liegen jedoch bislang noch nicht vor. Daher werden zur Klarstellung der Abgrenzung öffentlicher Erschließungsflächen und privater Bauflächen die Flächen der Wilhelmstraße und der Hauptstraße, die direkt an den Planbereich angrenzen als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan mit einbezogen. Die weitere Gliederung dieser Flächen bleibt jedoch der künftigen Ausbauplanung überlassen.

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 Rückhaltemaßnahmen 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.

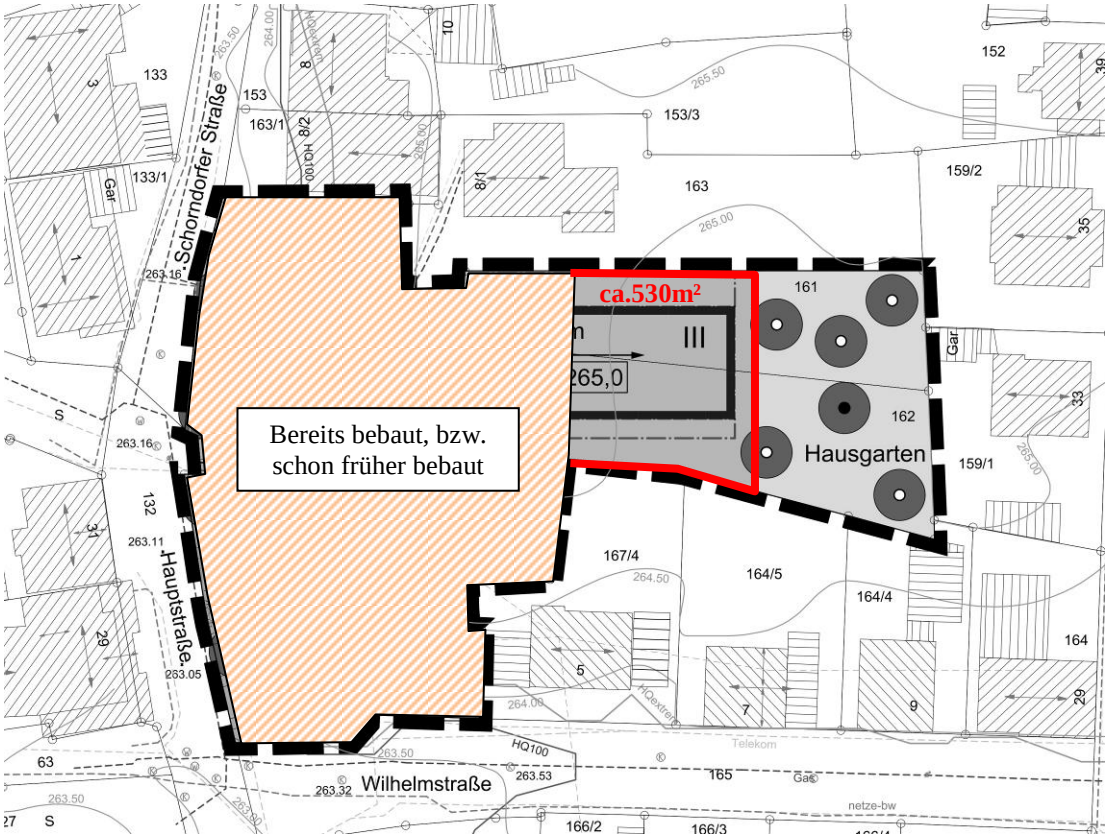
4. Flächenbilanz

MK-Fläche	ca. 1.016 m²	22,6 %
WA-Fläche	ca. 1.902 m²	42,2 %
Priv. Grünfläche	ca. 606 m²	13,4 %
Verkehrsfläche (Planung und Bestand)	ca. 980 m²	21,8 %
Summe	ca. 4.504 m²	100 %

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Der Großteil des Planbereiches ist derzeit bereits bebaut, bzw. war zu früheren Zeiten schon bebaut. Die einbezogenen Verkehrsflächen der Wilhelm- und Hauptstraße sind bereits heute voll versiegelte Verkehrsflächen und haben keine negative Auswirkung auf die Betrachtung der Umweltbelange. 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. Nach den archäologischen Sondierungen ist jedoch eine frühere Bebauung auch dieses Bereiches anzunehmen. 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 erheblichen negativen 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

Es wurde eine Habitatstrukturanalyse durch den Biologen Peter Endl gefertigt. Aufgrund dieser wurden weitere Untersuchungen der noch bestehenden Gebäude im Planbereich hinsichtlich gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse erforderlich. Die Untersuchungen sind abgeschlossen. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom 11.07.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Erfassungen sind keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten. Maßnahmen zu Vermeidung oder Schutz (CEF-Maßnahmen) sind daher nicht erforderlich.

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.