

Datum: 07.09.2020  
 Amt: 60 - Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
 Aktenzeichen: 621.41  
 Vorgang: GR (ö) 21.07.2020 DR Nr.2020/067

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bebauungsplanverfahren "Fürstenstraße - 1.Änderung"**  
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  
 - Satzungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Gemeinderat 20.10.2020 öffentlich beschließend**

**Anlagen:**

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen vom 06.10.2020  
 Entwurf des Zeichnerischen Teils in der Fassung vom 08.07.2020/06.10.2020  
 Zeichenerklärung  
 Entwurf des Textteils in der Fassung vom 08.07.2020/06.10.2020  
 Entwurf der Begründung in der Fassung vom 08.07.2020/06.10.2020  
 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro StadtLandFluss vom 02.03.2020  
 Geotechnischer Bericht, Büro Veas und Partner vom 21.09.2020

**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:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl 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 06.10.2020 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 06.10.2020 nicht entsprochen.
3. Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Fürstenstraße – 1. Änderung“, in der Fassung vom 08.07.2020/06.10.2020 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 „Fürstenstraße – 1. Änderung“, in der Fassung vom 08.07.2020/06.10.2020 werden nach § 74 LBO i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Fürstenstraße – 1. Änderung“, in der Fassung vom 08.07.2020/06.10.2020 wird gebilligt.
6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Fürstenstraße – 1. Änderung“ treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Fürstenstraße“ vom 03.08.2007 außer Kraft.

### **Sachdarstellung:**

1. Verfahrensstand:  
In öffentlicher Sitzung am 21.07.2020 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Fürstenstraße – 1. Änderung“ gebilligt. Ziel der Planung ist die Quartiersentwicklung mit drei Mehrfamilienhäusern. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnraumangebotes der Gemeinde Reichenbach geschaffen werden.  
Anschließend wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 10.08.2020 bis 10.09.2020 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 beigefügt.  
Private Stellungnahmen:  
In den eingegangenen Stellungnahmen von Anwohnern werden im Wesentlichen die

bauliche Dichte, die Höhenentwicklung und die Höhenlage der geplanten Gebäude kritisiert. In diesem Zusammenhang werden negative Auswirkungen auf den Geländeübergang am südlichen Rand des Planbereiches zu den angrenzenden Grundstücken, durch den Abstand zur bestehenden Bebauung, den zu erwartenden Verkehr und die Tiefgarage befürchtet.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Mehrfachbeauftragung vor dem Hintergrund des Wohnraum Mangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung bewusst eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich gewählt wurde, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert.

Nachbarschützende Belange sind im Zuge der weiteren Planungen durch die Einhaltung der notwendigen Abstandflächen nach LBO und die Erstellung notwendiger Stützmaßnahmen auf dem Baugrundstück ohne Benutzung von Nachbargrundstücken selbstverständlich einzuhalten.

Durch die Zufahrt zu den künftigen Gebäuden ist mit Mehrverkehr auf der Katharinenstraße zu rechnen. Durch die Ausweisung der Katharinenstraße als verkehrsberuhigter Bereich gilt heute schon eine sehr geringe Fahrgeschwindigkeit von 7 km/h für Fahrzeuge und eine besondere gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer, was auch für künftige neue Anwohner gilt.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Von Seiten der Raumordnung wird die flächensparende Bebauung begrüßt. Die bekannte Hochwassersituation (HQextrem) ist ausreichend berücksichtigt. Im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Grundwassersituation liegt nun ein Baugrundgutachten vor, das hierzu genauere Erkenntnisse liefert und als Grundlage für die weitere Planung der Gründung, Bauwerksausbildung und Entwässerungsplanung im Rahmen der Objektplanung herangezogen werden kann. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange sind Rodungs- und Abbruchzeiten zu beachten. Auch weitere Stellungnahmen zu verkehrsplanerischen Belangen und Fragen zum Feuerlöschwesen und Müllentsorgung sind für die Objektplanung relevant.

Abwägung:

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:

Der Bebauungsplan basiert auf dem Plankonzept von Glück+Partner, Freie Architekten, der im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung zur Umsetzung gewählt wurde.

An der bereits im Entwurf vorgesehenen Planung kann aus planerischer Sicht festgehalten werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird empfohlen folgende klarstellende Ergänzungen von Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen:

- Umformulierung der Festsetzungen zur Zulassung der Tiefgarage und von Nebenanlagen zur rechtlichen Klarstellung.
- Festsetzung eines Mindestabstandes für Baumpflanzungen zu öffentlichen Flächen zur Freihaltung des Lichtraumprofils der Verkehrsflächen.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt.

Darüber hinaus werden Ergänzungen von Hinweisen zum Immissionsschutz, zum Baugrund und den Grundwasserverhältnissen aufgrund des vorliegenden Baugrundgutachtens, zu Sichtbeziehungen bei Tiefgaragenausfahrten und zu gesetzlichen Vorgaben im HQextrem-Bereich vorgeschlagen.

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.  
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, können die Satzungsbeschlüsse über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gefasst werden. Die bislang im Planbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ werden außer Kraft gesetzt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.