

Datum: 14.10.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Filsstraße Ost"
- Aufstellungsbeschluss

Gemeinderat 25.10.2022 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften vom 12.10.2022

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

Auswirkungen auf das Klima: [] Ja [] Nein

[] +2 [] +1 [] 0 [] -1 [] -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan vom 12.10.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Filsstraße Ost“.
2. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt.

Sachdarstellung:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Gemeinde liegen Anfragen örtlicher Gewerbebetriebe nach Gewerbebauplätzen vor. Freie Plätze sind in Reichenbach derzeit nicht verfügbar.

Darüber hinaus werden Flächen für einen neuen gemeinsamen Bauhof der Gemeinden Reichenbach und Hochdorf benötigt.

Der Bereich Filsstraße Ost am Ende der Filsstraße eignet sich besonders für eine Gewerbebebauung. Das Gelände war in der Vergangenheit bereits teilweise bebaut. Einzelne Flächen werden heute als Lagerflächen genutzt. Aufgrund der Lage zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben in der Filsstraße im Westen, der Bahnlinie im Norden und der Bundesstraße B10 im Süden eignet sich der Bereich am besten für eine gewerbliche Bebauung. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine neue Gewerbebaufläche so ausgewiesen, dass die Belange des östlich liegenden Kulturdenkmals des Zwangsarbeiterfriedhofes berücksichtigt sind.

Verbindliches Planungsrecht als Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Planungsbereiches als Gewerbegebiet liegt bislang jedoch nicht vor. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebaulich geordnete Gewerbeentwicklung zur Ausweisung von kleinteiligen Gewerbebauplätzen und einer Fläche für einen neuen gemeinsamen Bauhof der Gemeinden Reichenbach und Hochdorf.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Die Gemeinde Reichenbach ist im Regionalplan als Kleinzentrum und Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist im Planungsbereich eine Ferngasleitung dargestellt. Die nördlich verlaufende Trasse der Filstalbahn ist als Trasse zum Ausbau mit einem dritten Gleis nach Plansatz 4.1.2.1.4 des Regionalplanes dargestellt. Ansonsten sind keine Festlegungen getroffen, die einer Bebauung widersprechen.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zum Großteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine Grünfläche in einem 50m-Abstandstreifen zum bestehenden Zwangsarbeiterfriedhof dargestellt. Auch entlang der B10 ist eine Grünfläche ausgewiesen. An der Bahnlinie ist eine Verkehrsfläche für Bahnanlagen dargestellt.

Bei Ausweisung des Planbereiches als Gewerbegebiet entsprechend der Zielsetzung und unter Berücksichtigung der randlich dargestellten Grün- und Verkehrsflächen ist das Entwicklungsgebot eingehalten.

Ein Bebauungsplan liegt im Planbereich bislang nicht vor.

4. Weitere Planungsvorgaben:

- Im Osten liegt der als Kulturdenkmal ausgewiesene Zwangsarbeiterfriedhof. Zur Berücksichtigung der Belange des Kulturdenkmals wurde im Flächennutzungsplanverfahren ein Abstand der künftigen Bauflächen von 50m vorgesehen.
- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Gehölze entlang der B10 sind als Biotop kartiert.
- Der Planbereich liegt außerhalb des als HQ100 kartierten Überschwemmungsbereiches, aber innerhalb der als HQextrem kartierten Überschwemmungsfläche.
- Im Bereich des bisherigen Weges verläuft die Trasse einer Gashochdruckleitung. Der notwendige Schutz der Leitung und eventuell die Möglichkeit zur Verlegung ist mit dem Leitungsbetreiber zu klären.
- In der Mitte des Planungsbereiches verläuft ein Fußgängersteg. Dieser überquert das Plangebiet, kann aber unterfahren werden. Für die künftige Bebauung ist der Steg als Zäsur innerhalb des Gebietes zu betrachten.
- Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz ist ein Bauabstand von 20m zur B10 einzuhalten.

5. Planungsüberlegungen:

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zu prüfen ist, ob eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung aufgrund umgebender Wohnnutzung erforderlich ist. Ein Teil des Gewerbegebietes soll für kleinteilige Gewerbebauplätze vorgesehen werden, der andere Teil für einen neuen gemeinsamen Bauhof für die Gemeinden Reichenbach und Hochdorf. Für eine größere zusammenhängend nutzbare Fläche für den Bauhof ist die Fläche östlich des bestehenden Fußgängersteiges am ehesten geeignet.

In den Planbereich ist auch die 50m-Abstandsfläche zum Zwangsarbeiterfriedhof einbezogen. Hier soll durch die Festsetzung einer Grünfläche die Pufferwirkung zwischen Gewerbegebiet und Friedhof herausgestellt werden.

Die Erschließung ist ausgehend von der Heinrich-Otto-Straße über die Filsstraße vorgesehen. Die Filsstraße ist jedoch nur im direkten Übergang an die Heinrich-Otto-Straße ausgebaut. Im weiteren Verlauf entlang der Grundstücke Filsstraße 26 – 40 ist die Filsstraße nicht ausgebaut. Es wird empfohlen, einen Ausbau zu prüfen. Im Planbereich wird von einer neuen Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage ausgegangen.

Für die Bebauung wird von einer Gebäudehöhenentwicklung von 10m mit Flachdachgebäuden und Dachbegrünung ausgegangen.

Im westlichen Teil des Planbereiches liegen ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal, die im Grundsatz für die Entwässerung des Planbereiches genutzt werden können. Die Entwässerung ist im Detail zu prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Habitatstrukturanalyse durchgeführt. Es sind weitere Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmaus, Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer erforderlich.

6. Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden die Planungsüberlegungen im Hinblick auf die bekannten Planungsvorgaben mit den betreffenden Stellen abgestimmt und anschließend ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.