

Landkreis  
Gemeinde  
Gemarkung

Esslingen  
Reichenbach an der Fils  
Reichenbach an der Fils

## **Begründung** *ENTWURF* gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## **„Sanierung Abschnitt I – 2. Änderung“**

Änderung des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

gefertigt: 17.6.2013

Frickenhausen,

Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn  
Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter  
Bürgermeister

---

### **Planverfasser:**



**Ingenieurbüro KUHN**

Vermessung, Bauleitplanung, Projektmanagement  
Geografische Informationssysteme  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Nürtinger Straße 23  
72636 Frickenhausen  
Telefon (07022) 5 03 38-0  
Telefax (07022) 5 03 38-50  
EMail ingenieure@eekuhn.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziele der Planung .....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	4
4.	Beschreibung des Plangebietes .....	4
5.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
<b>B</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
1.	Begründung der Festsetzungen .....	6
2.	Auswirkungen der Planung.....	8
<b>C</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>8</b>
1.	Kostentragung.....	8
2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	8

## A Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Backhaus „Zoller“ (Flst. 175) hat bei der Gemeinde das dringenden Anliegen auf Erweiterung Ihrer Ladengeschäfte im Erdgeschoss vorgetragen. Dem hat sich der „Netto Marken-Discount“ (Flst. 177) angeschlossen.



Aktuelle bauliche Situation im Bereich Bäckerei „Zoller“ (Stand Juni 2013)

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass beide Ladengeschäfte wichtige Versorgungsfunktionen im Ortskern übernehmen. Zusammen mit anderen im Ortskern vorhandenen Einrichtungen und Geschäften, tragen die Ladengeschäfte entscheidend zur Belebung und Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte bei. Um diese Vorzüge zu erhalten und den heutigen Anforderungen gerecht zu werden sollen die Verkaufsräume im Erdgeschoss erweitert werden.

Da die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans durch die aktuelle Planung berührt sind, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Grundzüge der Planung sind auch im sonstigen Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Sanierung Abschnitt I“ durch die tatsächliche Entwicklung überholt. Um das aktuelle Planerfordernis jedoch möglichst zeitnah umsetzen zu können wird der Geltungsbereich der 2. Änderung auf diesen Bereich beschränkt. Die übrigen Planbereiche sind zur gegebenen Zeit in einem 2. Schritt ebenfalls neu zu überplanen.

## 2. Ziele der Planung

Entsprechend der Vorgabe zur Innenentwicklung und im Sinne der Nachverdichtung soll der bestehende Bebauungsplan „Sanierung Abschnitt I“ geändert werden. Durch die Verlegung der Baugrenzen soll eine Erweiterung der baulichen Nutzung im Erdgeschoss für den Planbereich angestrebt werden.

## 3. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Mit der vorgesehenen Planänderung wird eine neue überbaubare Grundstücksfläche im Innenbereich, innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans ausgewiesen. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Nachverdichtung.

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2,00 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 350 qm. 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.

## 4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortskern von Reichenbach an der Fils und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der Marienstraße,
  - im Osten und Süden durch die bestehenden Bebauung,
  - im Westen durch den östlichen Rand der Entwässerungsrinne des Rathausplatzes.
- Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 350 qm.

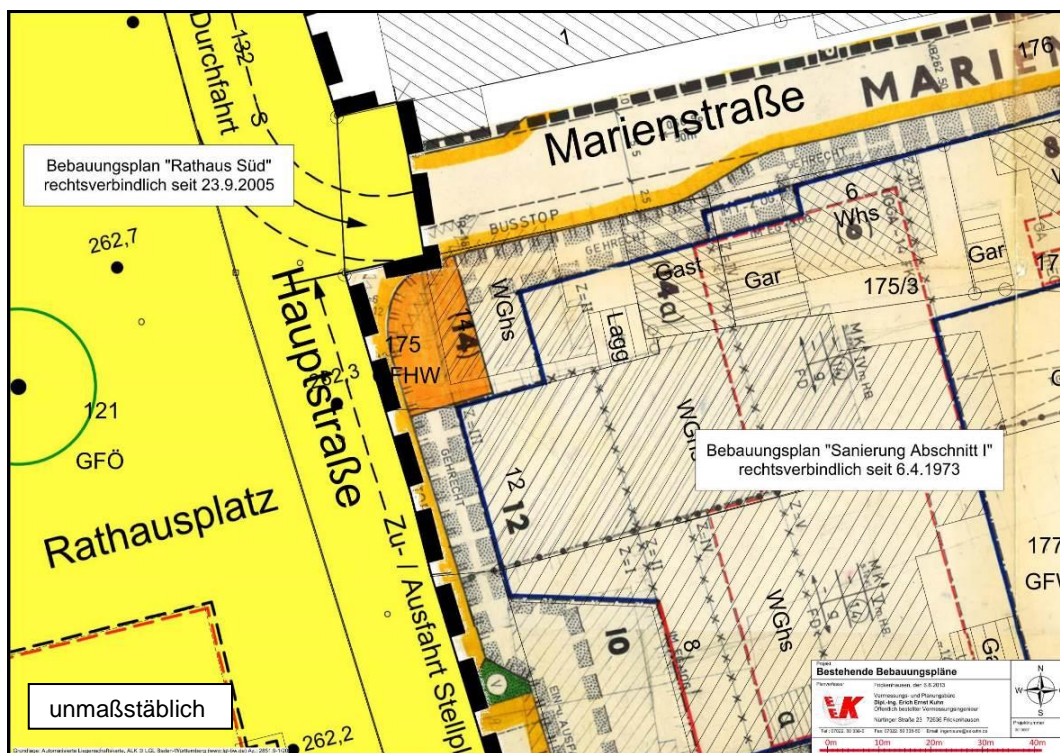


Luftbild mit Geltungsbereich und aktuellem Liegenschaftskataster

## 5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich gemischte Bauflächen vor. Somit ist schon der bestehende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Sanierung Abschnitt I“ rechtsverbindlich seit 6.4.1973. Da die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans durch die aktuelle Planung berührt sind, ist eine Befreiung nicht möglich. Dem bestehenden Bebauungsplan lag offensichtlich ein Verkehrskonzept zugrunde, welches von Voraussetzungen ausgegangen ist die heute nicht mehr existieren (Busstop, Sichtachsen). Eine Änderung des Bebauungsplanes, mit Konzentration auf den Bereich in dem jetzt Handlungsbedarf besteht wird somit erforderlich. Der folgende unmaßstäblich Kartenausschnitt zeigt die bestehenden Rechtsverhältnisse:



Zusammenzeichnung des Bebauungsplans „Rathaus Süd“ und „Sanierung Abschnitt 1“ mit aktuellen Grundstückszuschnitten

## B Planinhalt

### 1. Begründung der Festsetzungen

Vorbemerkung: Sofern einzelne Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dem tatsächlichen Bestand der Gebäude vor Ort widersprechen gilt das Prinzip des Bestandschutzes.

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan „Sanierung Abschnitt I“, rechtsverbindlich seit 6.4.1973, basiert auf einem Verkehrskonzept, das den heutigen Gegebenheiten nicht mehr entspricht. Die Hauptstraße ist heute verkehrsberuhigt bzw. teilweise als Platz ausgebildet. Die Notwendigkeit eines Sichtfeldes ist somit nicht mehr gegeben. Des Weiteren nimmt der öffentliche Nahverkehr heute andere Wege, womit ein Busstop, wie damals vorgesehen, ersatzlos entfallen kann. Das bisher vorhandene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird in reduzierter Form an den Anschluss Marienstraße verlegt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Planbereich an den heute bestehenden Ausbau angepasst.

Zur Anpassung an die heute tatsächlich vorhandene Bebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Flst. 175 und teilweise im Bereich des Flst. 175/3 geändert. In Richtung Hauptstraße gilt diese verlegte Baugrenze für das 1. und 2. Obergeschoss. Die Geschossigkeit wird mit zwei Vollgeschossen auf die neue überbaubare Grundstücksfläche erweiternd festgesetzt. Die bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im Bereich des Flst. 177 kann bestehen bleiben, diese gilt jedoch nur für das 1., 2. und 3. Obergeschoss.

Die zusätzlich vorgelagerte überbaubare Grundstücksfläche gilt nur für das Erdgeschoss. Es ist hier nur ein Vollgeschoss zulässig und die geschlossene Bauweise wird beibehalten. Somit ist die äußere Hülle der baulichen Erweiterung der Ladengeschäfte bzw. dem Eingangsbereich zum Gebäude Hausnummer 12 definiert. Eine Nutzung der Dachfläche als Terrasse oder als sonstigen zugänglichen Bereich, durch die Wohnnutzung im Obergeschoss, ist nicht zulässig.

Den Leitgedanken für die Fassadengliederung im eingeschossigen Bereich liefert das auf dem Rathausplatz bereits realisierte filigrane Eingangsbauwerk zur öffentlichen Tiefgarage. Dort ist das maßgebende Gestaltungselement eine Metallkonstruktion welche die vorgelagerten Glaselemente trägt. Die Atika des begrünten Flachdaches ist ebenfalls zurückhaltend ausgebildet. Der Betonsockel auf dem die Konstruktion steht ist leicht nach innen versetzt und tritt so wenig wie möglich in Erscheinung.

Die ergänzenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen an der Ostseite des Platzes orientieren sich an diesem Leitgedanken um ein Mindestmaß an einheitlichem Erscheinungsbild auf dem Rathausplatz zu erreichen. Sie gelten folgerichtig nur für den eingeschossigen Bereich. Die Festsetzung eines begrünten

Flachdaches wirkt einer möglichen Überhitzung der Innenräume entgegen und trägt generell zu einer Verbesserung der klein-klimatischen Bedingungen bei.



Bestehendes Eingangsbauwerk zur öffentlichen Tiefgarage



Aktuelle bauliche Situation im Bereich der Bäckerei „Zoller“ und dem Discounter „Netto“

## 2. Auswirkungen der Planung

Negative Umweltauswirkungen infolge der Planung sind nicht zu erwarten. Die Grundstücke sind bereits bebaut und vollständig versiegelt mit Ausnahme einer kleinen Pflanzfläche. In der Summe wird es durch die festgesetzte Dachbegrünung eher positive Umweltauswirkungen geben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind unterirdische Leitungen sowie Schächte der Telekommunikationseinrichtungen (Telekom) und der Energieversorgung (EnBW) vorhanden. Diese Einrichtungen stehen der geplanten baulichen Nutzung zunächst entgegen. Eine grundbuchrechtliche Sicherung liegt nicht vor. Für die Realisierung der Planung ist voraussichtlich eine Verlegung der Leitungen erforderlich. Die Leitungsträger werden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Außenbestuhlung der Bäckerei „Zoller“ rückt künftig voraussichtlich weiter in die Platzfläche hinein. Zwischen Außenbestuhlung und dem geplanten Erweiterungsbau muss eine ausreichend breite Gasse für die Fußgänger freigehalten werden.

Die Einkaufswagen, welche bisher außen vor dem „Netto Discount-Markt“ aufgestellt sind, sollen zukünftig im Zuge der baulichen Erweiterung im Erdgeschoss innenliegend untergebracht werden.

## C Maßnahmen zur Verwirklichung

### 1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### 2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung erforderlich.