



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 18.01.2018	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 3/2018
-----------------	-------------------	----------------	------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Reichenbach	31.01.2018	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	07.02.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	26.02.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung im Stadtteil Reichenbach
- Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich
 - Planentwurf
 - Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Für den gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 10. Juli 2017 geänderten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung aufgestellt.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung vom 10. Januar 2018 wird gebilligt.
3. Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen (Offenlegung).

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Der Bebauungsplan AM GIESENBACH aus dem Jahr 1991 setzt in weiten Teilen seines Geltungsbereiches die Nutzungsart Mischgebiet fest. Seit Inkrafttreten des Planes wurden hier jedoch vorrangig Wohnbebauungen realisiert. Damit stehen Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet in keinem im Sinne des Planungsrechts ausgewogenen Verhältnis mehr. Die Wohnnutzung dominiert über das höchstzulässige Maß hinausgehend. Neue Bauvorhaben auf den noch unbebauten Grundstücken wären somit nur mit gewerblichen Nutzungen genehmigungsfähig. Davon ist ein auf dem Flurstück 170/14 projektiertes Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten betroffen, das nicht genehmigt werden konnte.

Dies widerspricht dem städtebaulichen Ziel, den bestehenden hohen Wohnraumbedarf primär auf Innenbereichsflächen zu decken. Um das zu ermöglichen und das Baurecht an die faktisch bestehenden Verhältnisse anzupassen, soll der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert werden. Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10. Juli 2017 nach vorheriger kontroverser Diskussion um die Alternativen Planänderung oder –teilaufhebung bei 18 Ja- und 13 Nein-Stimmen. Nach intensiver inhaltlicher Befassung und rechtlicher Beratung soll nun der Geltungsbereich auf alle Teilflächen ausgedehnt werden, die von ihrer Lage und tatsächlichen Nutzung keinem Mischgebiet (mehr) entsprechen.

Die Änderung sieht also vor, vorherige Mischgebietsflächen nun als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, verbunden mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen. Ergänzend wird insbesondere die Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, vor allem um der tatsächlichen Situation in den Stadtteilen besser Rechnung zu tragen. Alle sonstigen Festsetzungen von 1991 gelten weiterhin.

Die Verwaltung schlägt vor, nun den neuen Geltungsbereich, den Bebauungsplan-Entwurf sowie die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (Offenlegung) zu beschließen. Diese könnte in der Zeit vom 12. März 2018 bis zum 13. April 2018 erfolgen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.