



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 30.07.2018	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 243/2018
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Reichenbach	26.09.2018	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	10.10.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	15.10.2018	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
- Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
 - Satzungsbeschluss
 - Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung vom 30. Juli 2018 zu den während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden in den jeweils beigefügten Fassungen vom 30. Juli 2018 als Satzungen beschlossen.
3. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss berichtigt.

Anlage(n):

- Abwägung der Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
- Bestandsplan, Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Schalltechnische Untersuchung
- Satzungen

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:

Am 26. Februar 2018 beschloss der Gemeinderat einstimmig die Offenlage für den Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung. Der bisherige 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 waren 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, war der Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändern.

Die Änderung beinhaltet also, 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.

Während der Offenlage vom 12. März 2018 bis zum 13. April 2018 gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein. Von den 35 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gaben 27 eine Rückmeldung ab, davon 7 eine inhaltliche Stellungnahme. Diese sowie die dazugehörigen Antworten der Verwaltung und die entsprechenden Beschlussvorschläge sind im beiliegenden tabellarischen Abwägungsspiegel aufgeführt. Sie führten zu geringfügigen, insbesondere redaktionellen, Ergänzungen des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung schlägt vor, die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen zu beschließen sowie den Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften als Satzungen zu beschließen. Diese würden dann mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten.

Tilman Petters

Sabine Fink

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.