

V O R L A G E

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO-Nr.
Magistrat	02	24.01.2023	J	M- MI 2023
Stadtverordnetenversammlung	15	26.01.2023	S	S- 80123
Ausschuss:				
Haupt-, Finanz- u. Wirtschaft				
Infrastruktur-, Stadtentwicklung-, Landwirtschaft und Umwelt				
Sozial-, Kultur- und Sport				

Betreff: Bauleitplanung Stadt Reichelsheim
 Bebauungsplan Nr. 1.12 „Bereich Ladestraße / Bahnstraße“ 2. Änderung
 im Stadtteil Reichelsheim
 hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die HLG hat die beiden unbebauten Grundstücke in der Raiffeisenstraßen mit dem Bieterverfahren Ladestraße/Bahnstraße ausgeschrieben. Der Zuschlag wurde inzwischen erteilt. Auf den beiden Grundstücken soll eine kombinierte Bebauung aus Mehrgenerationenwohnen und gewerblichen Nutzungen mit dem Schwerpunkt Gesundheit entstehen.

Auf dem westlichen Grundstück (nördlich des Netto-Marktes) ist ein gewerblich genutztes Gebäude mit dem Schwerpunkt Gesundheit vorgesehen. Hier soll eine Apotheke mit Versandapotheke, ein Familienzentrum sowie Flächen für Fachärzte entstehen. Alle Nutzungseinheiten sind barrierefrei zugänglich und ausgestaltet. Der ruhende Verkehr wird oberirdisch ebenfalls barrierefrei organisiert.

Auf dem östlichen Grundstück (nördlich der Gemeinschaftspraxis Reichelsheim) ist der Neubau von insgesamt 16 Wohneinheiten in 2 Häusern geplant. Das Wohnungsangebot soll sich hier vor allem an junge Familien, sowie ältere Menschen richten. Daher sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen und ein Großteil auch barrierefrei gestaltet. Die notwendigen KFZ-Stellplätze sind fast alle in der Tiefgarage (1 Stellplatz oberirdisch) untergebracht. Die Fahrradstellplätze befinden sich sowohl oberirdisch als auch im Bereich der Tiefgarage. Die Entwürfe sind in der Anlage beigefügt.

Zur Realisierung der Bebauung muss der Bebauungsplan Nr. 1.12 „Bereich Ladestraße / Bahnstraße“ geändert werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu bereits am 01.09.2021 den Magistrat beauftragt nach Vergabe der beiden Grundstücke das Bauleitplanverfahren für die Umsetzung der Bebauung vorzubereiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens vorzulegen.

Dies betrifft im Wesentlichen:

- die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe, Dachneigung, Dachform und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für das MI 2,
- die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe, Dachneigung und Dachform für das MI 4.
- Abweichung von der Stellplatzsatzung

Die Planänderung ist ggf. mit verschiedenen redaktionellen Anpassungen verbunden, die sich aus der aktuellen Änderungsplanung ergeben können.

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.12 „Bereich Ladestraße / Bahnstraße“ gem. § 2 BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen auf den Grundstücken Gemarkung Reichelsheim, Flur 1, Flurstück 795 und 797 konkrete Bauvorhaben (gewerblich genutzte Gebäude mit Schwerpunkt Gesundheit und Wohnbebauung) ermöglicht werden. Die Realisierung der Bauvorhaben ist im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Plans nicht möglich.

Das Plangebiet liegt nördlich des alten Ortskerns des Stadtteils Reichelsheim und betrifft in erster Linie die beiden noch unbebauten Grundstücke an der Raiffeisenstraße im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1.12.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 795 und 797 in der Flur 1, Gemarkung Reichelsheim. Mit in den Änderungsbereich einbezogen wird der zwischen diesen beiden Grundstücken befindliche Straßenabschnitt (Gemarkung Reichelsheim, Flur 1, Flurstück 792 teilweise) der Raiffeisenstraße.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Übersichtskarte dargestellt.



2. Beschluss zum Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da außerdem die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Es wird beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden und nach § 13 Abs. 2 BauGB die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, um der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Magistrat wird beauftragt das Bauleitplanverfahren und die notwendigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Für die Richtigkeit:

Reichelsheim, den 13.01.2023

Name/Abteilung: Klöppel / Bauverwaltung



Unterschrift