

Sitzungsvorlage Nr. 1427/2017



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	26.09.2017	öffentlich

**Bebauungsplan "Mühlbachweg"
- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch
und Festlegung der Erschließungsvariante**

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 07.09.2017 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Mühlbachweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die Erschließung erfolgt mit Hauptachse vom Mühlbachweg direkt entlang der Bahnlinie in Richtung Kurze Straße mit einem internen Ringschluss und Anbindung an die Welzheimer Straße.
3. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
4. Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Textteil und Begründung ausgearbeitet.

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Rudersberg und wird eingerahmt im Norden vom Mühlbachweg, im Osten von der Bahnlinie, im Süden von der Kurze Straße und im Westen von der Bebauung entlang der Welzheimer Straße. Bei der Fläche handelt es sich derzeit überwiegend um unbebaute Wiesenfläche. Entlang der Kurze Straße stehen noch zwei Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden, im rückwärtigen Bereich der Welzheimer Straße sind noch außerdem noch Werkstattgebäude vorhanden.

Bereits von einigen Jahren standen Überlegungen einer Bebauung des Areals im Raum. Nach Änderung des Wassergesetzes mit Einführung der Hochwassergefahrenkarten konnte

das Gebiet aufgrund seiner Lage im 100 bzw. 50 jährlichen Hochwassergebiet (HQ 50 bzw. HQ 100) keiner Bebauung zugeführt werden.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Bau des Hochwasserrückhaltebeckens Oberndorf begonnen. Nach dessen Fertigstellung wird die Fläche nicht mehr überflutet, so dass nun erneut mit den Planungen einer innerörtlichen Nachverdichtung begonnen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 154, 156, 158, 160/1, 162, 163, 163/3, 164, 164/1, 164/2, 164/3, 165, 166 und 181/1 in Rudersberg. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Die Gemeinde konnte in der Vergangenheit die Gebäude Kurze Straße 5 und 7 erwerben. Das Gebäude 5 wurde bereits abgebrochen. Außerdem stehen bei den Eigentümern des Gebäudes Kurze Straße 9 Überlegungen einer Neuordnung im Raum. Dies wurde bei der Erschließungsplanung berücksichtigt, so dass bei einer Variante die Hauptachse direkt entlang der Bahnlinie vom Mühlbachweg in Richtung Kurze Straße führt. Diese Variante hätte den Vorteil, dass dadurch gleichzeitig ein Abstand zur Bahnlinie erzielt wird. Bei beiden Erschließungsvarianten ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. im Bereich der Kurzen Straße auch eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern angedacht. Für die Mehrfamilienwohnhäuser können Garagen / Stellplätze auf der gegenüber liegenden Straßenseite geschaffen werden.

Nach Festlegung der Erschließungsvariante wird auf dessen Grundlage ein Bebauungsplan mit Textteil und Begründung ausgearbeitet. Anschließen kann der Auslegungsbeschluss gefasst werden und die Träger und Behördenbeteiligung erfolgen.

Anlage/n:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf "Mühlbachweg" - Variante 1

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf "Mühlbachweg" - Variante 2