

**Sitzungsvorlage Nr. 1433/2017**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Gemeinderat	26.09.2017	öffentlich

**Bebauungsplan "Alte Gasse - 2. Änderung"  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a  
Baugesetzbuch**

**Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan vom 05.11.2015 / 11.01.2016 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Alte Gasse – 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

**Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Rudersberg. Es wird südlich eingerahmt durch den Steinhaldenweg und nördlich durch den Dahlienweg.

Für das Baugrundstück gilt der Bebauungsplan „Alte Gasse – 1. Änderung“ aus dem Jahre 2016. Der Bebauungsplan wurde auf Wunsch des Antragsstellers angepasst und eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelwohnhaus ermöglicht. Außerdem wurden die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhenfestsetzungen geändert.

Nachdem sich die Vermarktung schwierig gestaltet, wurde zwischenzeitlich ein neues Bebauungskonzept für die Errichtung eines 7-Familienwohnhauses eingereicht. Das geplante Gebäude weist bei 4 Stockwerken mit darunter liegender Tiefgarage eine Höhe von 13,26 m (gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe), im Bereich der Tiefgarage eine Höhe von 15,94 m auf (vgl. beiliegende Pläne). Das oberste Stockwerk ist zurückgesetzt, als Dachform ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10 ° vorgesehen.

Das Bauvorhaben weicht dabei in mehreren Punkten vom geltenden Bebauungsplan ab. So wird die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe, die überbaubare Grundstücksfläche mit den Balkonen sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten überschritten. Sofern man das Bauvorhaben zulassen möchte, bedarf es daher einer Anpassung des Bebauungsplanes.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Schaffung von Wohnungen im Ortskern von Rudersberg wird grundsätzlich begrüßt. Wie beiliegendem Plan über die Höhenaufnahmen der umliegenden Gebäude entnommen werden kann, überschreitet das geplante Gebäude mit einer Firsthöhe von 294,76 üNN. die Firsthöhe des Nachbargebäudes Steinhaldenweg 8 um 1,67 m. Einzig das ehemalige Kirchengebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite weist annähernd eine entsprechende Firsthöhe auf.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher zu überlegen, ob das Gebäude nicht um einen Stock reduziert werden sollte. Die Firsthöhe würde dann bei 291,96 üNN liegen. Um im Bebauungsplan einen gewissen Spielraum zu gewährleisten, könnte die Höhe auf 292,50 üNN, und damit einen Meter über der bisherigen Festsetzung, festgesetzt werden.

Des Weiteren ist zu klären bis zu welchem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche die Balkone zugelassen werden. Nach der bisherigen Festsetzung muss ein Abstand von 2,0 m eingehalten werden. Danach wären die Balkone im Osten des Gebäudes nicht bzw. nur mit einer deutlich geringeren Größe realisierbar.

Im Übrigen würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Gasse – 1. Änderung“ übernommen werden.

Nach Anpassung des Bebauungsplanes könnte dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Hier 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.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

- Anlage 1: Bebauungsplan-Lageplan
- Anlage 2: Grundriss, Schnitt, Ansichten
- Anlage 3: Höhenaufnahmen