

Sitzungsvorlage Nr. 1452/2017



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	24.10.2017	öffentlich

**Bebauungsplan "Hofäcker - 5. Änderung"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a
Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 24.10.2017 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Hofäcker – 5. 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 innerhalb des südwestlichen Bereichs der Ortslage von Rudersberg. Es grenzt im Süden an das Gelände der Gemeindehalle und im Norden an die Fläche des Gemeindepflegehauses.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Hofäcker“ aus dem Jahre 1951 überplant. Das Plangebiet ist derzeit mit zwei Gebäuden bebaut.

Um den bestehenden Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken, sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Hierfür ist geplant das Wohngebäude Bronnwiesenweg 8 abzubauen und das Gebäude Bronnwiesenweg 10 (sog. Villa) soll soweit möglich zu erhalten.

Dafür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 597/1, 606 und 606/1 mit einer Größe von ca. 30 Ar 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.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der Umgebungsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen, ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker – 5. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 24.10.2017 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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 "Hofäcker - 5. Änderung" - Lageplan

Anlage 2: Bebauungsplan "Hofäcker - 5. Änderung" - Textteil

Anlage 3: Bebauungsplan "Hofäcker - 5. Änderung" - Begründung