Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Bronnwiesenweg Ost - 2. Änderung“

Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Rudersberg, zwischen Bronnwiesenweg und Dr.-Hockertz-Straße und umfasst den Bereich der bestehenden Wohn- und Tagesstätte des Vereins für Behinderte. Nordwestlich des Planbereichs, auf der gegenüberliegenden Seite des Bronnwiesenwegs, befindet sich die Gemeindehalle. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 535/1 und 535/2.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Wohn- und Tagesstätte des Vereins für Behinderte im Bronnwiesenweg 11 soll erweitert werden. Zur Schaffung der dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen ist die Änderung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben / Bestand

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Bronnwiesenweg Ost - Änderung“ (in Kraft getreten am 26.11.2009) überplant. In diesem Bebauungsplan ist der größte Teil des Plangebiets als Mischgebiet festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine öffentliche Parkplatzanlage ausgewiesen.

Das Gelände ist bereits mit mehreren Gebäuden der Wohn- und Tagesstätte bebaut. Die im Norden vorgesehene öffentliche Parkplatzanlage wurde nicht hergestellt, an dieser Stelle befindet sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Die bestehende Wohn- und Tagesstätte soll im Norden um einen weiteren Bau erweitert werden. Dafür wird die, im rechtskräftigen Bebauungsplan, als Parkplatz ausgewiesene Fläche zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der vorliegenden Planung in nördliche Richtung erweitert.

Da es sich vorliegend um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und die Fläche des Plangebiets bereits mit Gebäuden der Wohn- und Tagesstätte bebaut ist, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Bronnwiesenweg Ost - Änderung“ weitestgehend übernommen. Das beinhaltet auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im Bebauungsplan „Bronnwiesenweg Ost - Änderung“ ist die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,8 festgesetzt. Nach § 17 (1) der aktuellen Baunutzungsverordnung ist die GFZ in einem Mischgebiet jedoch auf maximal 1,2 beschränkt. Um den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang der Wohn- und Tagesstätte zu sichern wird gem. § 17 (2) BauNVO an der GFZ von 1,8 festgehalten. Da der überwiegende Teil des Plangebiets bereits nach den Anforderungen des Bebauungsplans „Bronnwiesenweg Ost - Änderung“ genehmigt und bebaut wurde und jetzt nur eine kleinere Erweiterung geplant ist, wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

5. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den Bronnwiesenweg erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

6. Fläche des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 67 Ar.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Schallimmissionen aus der Nachbarschaft (Dr.-Hockertz-Straße, Gemeindehalle, Park/Festplatz) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:

Plüderhausen, den 16.05.2017/19.12.2017

Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

Kaufmann, Bürgermeister