Sitzungsvorlage Nr. 1825/2019

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	02.05.2019	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	14.05.2019	öffentlich

Bebauungsplan "Obere Au, 2. Änderung" in Rudersberg-Schlechtbach - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 02.05.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Obere Au, 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 am nördlichen Ortsrrand von Schlechtbach im Baugebiet „Obere Au“, zwischen Heilbronner Straße und Gleisanlagen der Wieslauf.

Für die Grundstücke gilt der Bebauungsplan „Obere Au“ aus dem Jahre 1965. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Auf dem Grundstück Heilbronner Straße 61 (Flst. Nr. 1115 und 1118/2) ist in Verlängerung des bestehenden Gebäudes die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit barrierefreien Wohnungen geplant. Da durch das geplante Gebäude das festgesetzte Baufenster in Rich-

tung Bahnlinie deutlich überschritten wird, ist eine Genehmigung im Wege der Befreiung nicht möglich. Eine Anpassung des geltenden Bebauungsplanes ist erforderlich.

Der vorliegende Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes stellt ein Beispiel für sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Der Innenbereich wird nachverdichtet und damit Wohnraum geschaffen, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Auf den Nachbargrundstücken besteht ein vergleichbares Nachverdichtungspotential, weshalb diese mit in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen werden.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 22.09.2015 für die Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1079/3 (Heilbronner Straße 57), 1114/2 (Heilbronner Straße 59), 1115 und 1118/2 (Heilbronner Straße 61),1121 (Heilbronner Straße 65 sowie 1122 (Heilbronner Straße 67). 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 bereits bestehenden Festsetzungen im Baugebiet und der vorhandenen Nutzungsmischung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft, sind sowohl die allgemein als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Au, 2. Änderung“ des Ingenieurbüros Käser vom 02.05.2019 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

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

Nach dem der 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 - BPL-Obere Au 2. Änderung-Lageplan-
Anlage 2 - BPL-Obere Au 2. Änderung-Textteil
Anlage 3 - BPL-Obere Au 2. Änderung-Begründung