

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Schlechtbach, Flur 5

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Obere Au, 2. Änderung

Entwurf

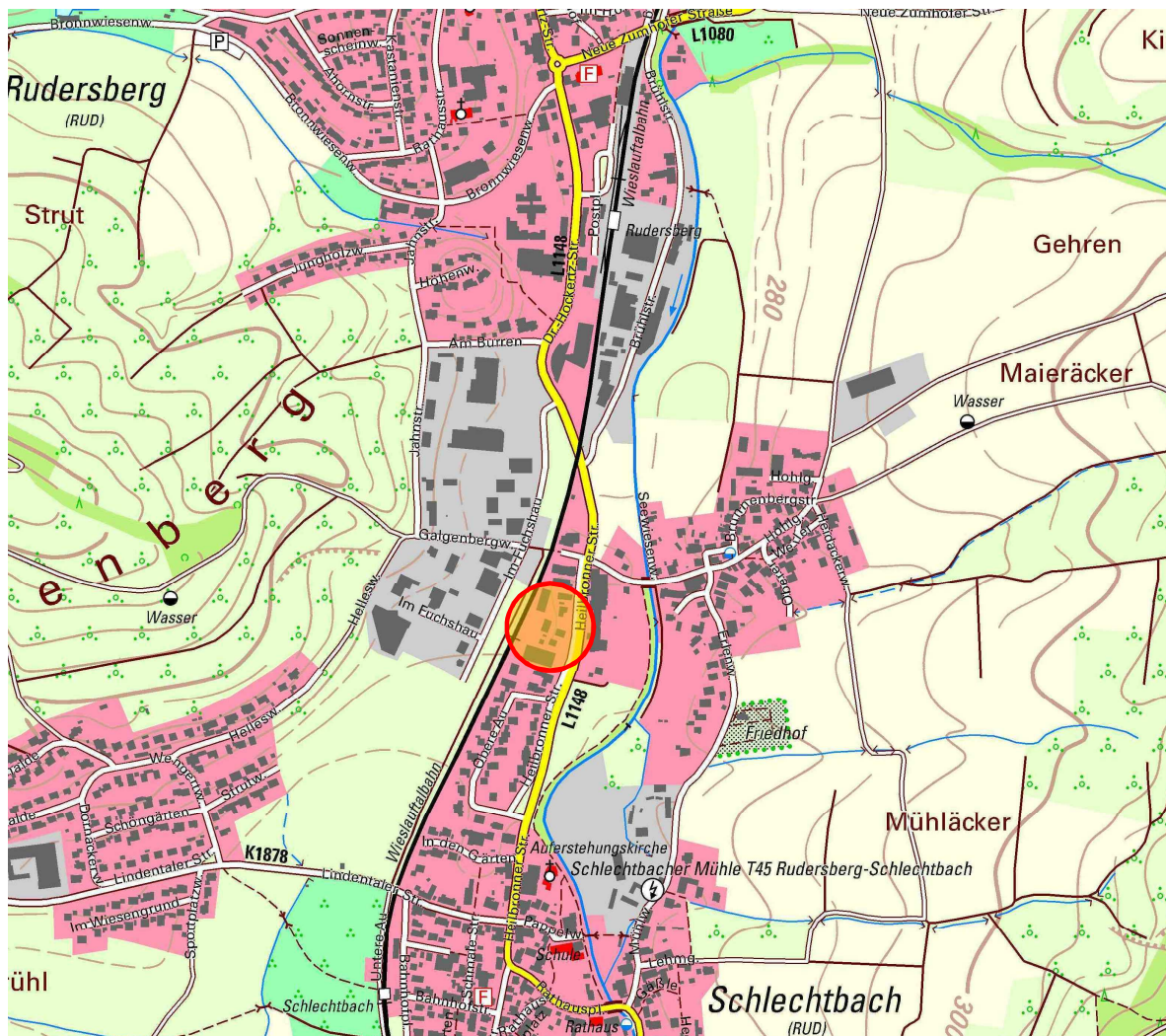
Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schlechtbach im Baugebiet „Obere Au“, zwischen Heilbronner Straße und den Gleisanlagen der Wieslaufalbahn.

Das Plangebiet 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) (vgl. nachstehenden Übersichtsplan).



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.

Auf dem Grundstück Heilbronner Straße Nr. 61 (Flst. Nr. 1115 und 1118/2) ist in Verlängerung des bestehenden Wohngebäudes, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit barrierefreien Wohnungen geplant. Da durch das geplante Gebäude das festgesetzte Baufenster in Richtung Bahnlinie deutlich überschritten wird, ist eine Genehmigung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung nicht möglich. Anpassung des Bebauungsplans ist erforderlich.

Auf den Nachbargrundstücken besteht ein vergleichbares Nachverdichtungspotential, weshalb diese mit in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen werden. Auf den weiteren, an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken wurde bereits durch frühere Bebauungsplanänderungen die Voraussetzungen für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich geschaffen.

Die geplante Nachverdichtung leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Als Innenentwicklungsmaßnahme wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch die Bebauungspläne „Obere Au“ und „Obere Au II“ überplant. Beide Bebauungspläne setzen ein Mischgebiet fest.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet ist mit Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden sowie verschiedenen Nebengebäuden bebaut.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Entsprechend der bereits bestehenden Festsetzungen im Baugebiet und der städtebaulichen Prägung durch die 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 zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das entspricht der in einem Mischgebiet zulässigen Obergrenze und orientiert sich an der umgebenden Bebauungsdichte. Dadurch wird eine sowohl flexible als auch effektive Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials ermöglicht.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über die Angabe eines höchsten Gebäudepunkts in Normalnullhöhe definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das bestehende Baufenster wird in Richtung Westen erweitert um, wie auch auf den benachbarten Grundstücken, eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen zu ermöglichen.

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den bestehenden Festsetzungen im Baugebiet und ermöglicht die für ein Mischgebiet flexible Bebauung aus Wohn- und gewerblichen Bauten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Gebiet „Obere Au“ sind sowohl Sattel-, Walm- und Pultdächer als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Bauweise, der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen sowie der zulässigen Dachneigung eindeutig begrenzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung, abhängig von der Wohnungsgröße. Dies entspricht der in Rudersberg gehandhabten Praxis.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt maßgeblich über die „Heilbronner Straße“. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche ist auf den Privatgrundstücken zu sichern.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen sichergestellt.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 72 Ar.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage im direkten Einwirkungsbereich der Geräusche der Wieslautalbahn und der Heilbronner Straße (L1148) wurde in einem schalltechnischen Gutachten die Geräuschemissionen des Schienenverkehrslärms und des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet prognostiziert (vgl. Anlage der Begründung). Auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird im Textteil des Bebauungsplans unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung hingewiesen.

9. 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:
Plüderhausen, den 02.05.2019/27.11.2019
Käser Ingenieure

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Beratende Ingenieure

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Schalltechnische Untersuchung

bearbeitet durch:

Gerlinger + Merkle
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42
73614 Schorndorf

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis