

**Sitzungsvorlage Nr. 1990/2020**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Gemeinderat	28.01.2020	öffentlich

**Bebauungsplan "Hofäcker, 5. Änderung" (Areal Villa Bürglen) in Rudersberg - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan „Hofäcker, 5. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften werden erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)
2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut 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. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 597/1, 606 und 606/1.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.10.2017 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften „Hofäcker, 5. Änderung“ in Rudersberg beschlossen (siehe Vorlage Nr. 1452/2017). Nach erfolgter Auslegung in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 und der Behördenbeteiligung wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 30.01.2018 der Satzungsbeschluss gefasst (siehe Vorlage Nr. 1501/2018).

Da die Detailplanung der zukünftigen Bebauung des Areals noch offen war, wurde der Bebauungsplan jedoch noch nicht veröffentlicht, so dass dieser bisher noch nicht in Kraft getreten ist.

Nach dem im Jahr 2017 eingereichten Baukonzept wurde das Grundstück zwischenzeitlich weiter veräußert und von den neuen Grundstückseigentümern ein neues Konzept

vorgelegt. Beabsichtigt ist eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohneinheiten sowie darunter liegender gemeinsamer Tiefgarage. Die beiden Gebäude sind jeweils mit einer Größe von ca. 28 m x 15 m sowie einer Firsthöhe von ca. 15,70 m geplant und erhalten ein Flachdach. Im westlichen Gebäude sind 18 Wohnungen vorgesehen. Im östlichen Gebäude sind 22 Wohnungen als Mietwohnungsbau geplant. Es handelt sich hier überwiegend um kleinere Wohnungen u.a. sind Zwei- sowie auch Ein-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Insgesamt soll mit dem geplanten Vorhaben ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum in Rudersberg geschaffen werden.

### **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.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung nach der ersten Auslegung können einschließlich des Abwägungsvorschlages der Anlage 4 entnommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aufgrund der neuen Planung ergänzt bzw. angepasst. So wurden Änderungen bezüglich der Baugrenzen, Gebäudelänge und Gebäudehöhe vorgenommen. Außerdem soll das bestehende Gebäude Bronnwiesenweg 10 (Villa Bürglen) abgebrochen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für Geschosswohnungsbau mit kleinen und günstigen Wohnungen zu schaffen, um den bestehenden Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken. Das Baugebiet wird darum, entsprechend der geplanten Nutzung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl 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.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baufenster orientieren sich an der für das Plangebiet vorliegenden Planung und berücksichtigen gleichzeitig die Bestandsbebauung. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens, wird offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker, 5. Änderung“ des Ingenieurbüros Käser vom 24.10.2017 / 28.01.2020 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

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

Nach dem erneuten 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
- Anlage 4 - Zusammenfassung Stellungnahmen nach erster Auslegung