

**Sitzungsvorlage Nr. 2007/2020**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Gemeinderat	05.05.2020	öffentlich

**Bebauungsplan "Gassenäcker, 2. Änderung" in Rudersberg-Oberndorf -  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a  
Baugesetzbuch**

**Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan vom 31.03.2020 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Gassenäcker, 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 an der Ortsdurchfahrt des Rudersberger Teilorts Oberndorf, an der Rudersberger Straße.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung Gassenäcker“ aus dem Jahr 1998. Der Bebauungsplan enthält neben der Festlegung von Baugrenzen u.a. auch Festsetzungen zur Dachform sowie zur Gebäudehöhe. Des Weiteren lässt der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu.

Der Gemeinde wurde ein Konzept zur Bebauung des Grundstücks vorgelegt. Vorgesehen sind 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten.

Bei den beiden Gebäuden im östlichen Bereich des Grundstücks handelt es jeweils um 2 getrennte Gebäudeteile, die im nördlichen Bereich baulich miteinander verbunden sind und im weiteren Bereich über einen Innenhof verfügen. Alle Wohngebäude erhalten ein Flachdach. Geplant ist des Weiteren die Errichtung von 67 Stellplätzen. Davon sind 53 in der Tiefgarage vorgesehen und 14 Stellplätze vor den Gebäuden entlang der Rudersberger Straße. Mit der vorgelegten Planung werden die Baugrenzen überschritten. Des Weiteren widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Gebäudehöhe und Dachform. 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.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 14.01.2020 für die Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Landgasthofes und beinhaltet die Flurstücke Nr. 75 (Rudersberger Straße 30), Nr. 76/1 und Nr. 77.

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.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht den bestehenden rechtlichen Vorgaben im Plangebiet und den bestehenden Vorgaben auf den angrenzenden Grundstücken. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von dem geplanten Vorhaben ab. Es wird über die Grundflächenzahl und Gebäudehöhe bestimmt. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. Diese beziehen sich auf die geplanten Bauvorhaben. Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Eine Längenbeschränkung der zukünftigen Gebäude erfolgt über die festgesetzten Baufenster. Angelehnt an das geplante Vorhaben sind nur Einzelhäuser zulässig.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl bis zu zwei Stellplätzen je Wohnung, abhängig von der Wohnungsgröße.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Gassenäcker, 2. Änderung“ des Ingenieurbüros Käser vom 31.03.2020 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:

- 02 - BPlan\_Gassenäcker 2. Änderung\_Lageplan\_M500\_A3
- 01 - BPlan\_Gassenäcker 2. Änderung\_Textteil
- 03 - BPlan\_Gassenäcker 2te Änd\_Begründung
- Visualisierung Ru1 200322
- Visualisierung Ru2 200322
- Visualisierung Ru3 200322
- Visualisierung Ru4 200322
- Rudersberg A4-02 Ebene 00 (900-1000) - nö -
- Rudersberg A4-03 Ebene 01 (900-1000) - nö -
- Rudersberg A4-04 Ebene 02 (900-1000) - nö -
- Rudersberg A4-05 Ebene 03 (900-1000) - nö -
- Rudersberg A4-06 Ebene 04 (900-1000) - nö -
- Rudersberg A4-07 Ebene 05 (Dachansicht) (900-1000) - nö -
- Rudersberg A4-08 SNA+ANNO (Haus A) (900-1100) 200420 - nö -
- Rudersberg A4-09\_ANSW+NW(Haus B+C)(900-1100) 200420 - nö -
- Rudersberg A4-10 SNO (900-1100) 200420 - nö -
- Rudersberg A4-11 ANNO (900-1100) 200420 - nö -