

Sitzungsvorlage Nr. 2095/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	28.07.2020	öffentlich

Bebauungsplan "Hofäcker - 6. Änderung" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 28.07.2020 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Hofäcker – 6. 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 innerhalb der Ortslage von Rudersberg, südlich des Ortskerns. Im Süden wird das Plangebiet durch das Gelände des Vereins für Behinderte und Im Westen durch den Bronnwiesenweg begrenzt. Im Norden und Osten schließen weitere bebaute Grundstücke an.

Das Grundstück Bronnwiesenweg 1 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Hofäcker“ aus dem Jahr 1951. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Verwaltung wurde ein Konzept zur Bebauung des Grundstücks Bronnwiesenweg 1, Flst. Nr. 561/2 in Rudersberg vorgelegt. Geplant ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern

mit Tiefgarage und Stellplätzen. Insgesamt sollen 18 Wohneinheiten mit 2, 3 und 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. Geplant ist des Weiteren die Errichtung von 33 Kfz-Stellplätzen. Davon befinden sich 10 Stellplätze oberirdisch sowie 23 Stellplätze in der Tiefgarage.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung der Fläche zu schaffen, ist die Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplanes notwendig. Da eine innerörtliche Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen ist und in Rudersberg dauerhaft großer Bedarf nach Wohnbauflächen, insbesondere auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht, hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.09.2019 (Vorlage Nr. 1904/2020) für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 561/2 in Rudersberg. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 18 Ar. 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.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für zwei Mehrfamilienhäuser schaffen. 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, sind Höhe und mögliche Kubatur der Gebäude eindeutig begrenzt. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. Diese Baufenster orientieren sich an der für das Plangebiet vorliegenden Planung. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die zulässige Gebäudelänge wird über die festgesetzten Baufenster begrenzt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie (in Tiefgaragen) auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, gemäß Stellplatzsatzung Rudersberg.

Gemäß den für das Schmidbächle geltenden aktuellen Hochwassergefahrenkarten besteht für eine Teilfläche des Plangebiets die Gefahr eine Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100). Es handelt sich somit um ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Durch die geplante Bebauung wird die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der verloren gegangene Retentionsraum wurde bilanziert. Durch die geplante Bebauung geht ein Retentionsraum von rund 347 m² verloren. Der verlorengelassene Retentionsraum soll auf dem Flurstück Nr. 85, Riedwiesen 1, Gemarkung Asperglen, zeitgleich ausgeglichen werden. Außerdem wird der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, sowie der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker – 6. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 28.07.2020 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:

- 01 - BPlan_Hofäcker 6te Änd_Lageplan_M500_A3
- 02 - BPlan_Hofäcker 6te Änd_Textteil
- 03 - BPlan_Hofäcker 6te Änd_Begründung
- 04 - Retentionsausgleich_Hofäcker 6te Änd
- 05 - Bodenschutz bei Baumaßnahmen