

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg; Flur 4 (Oberndorf)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Gassenäcker, 2. Änderung

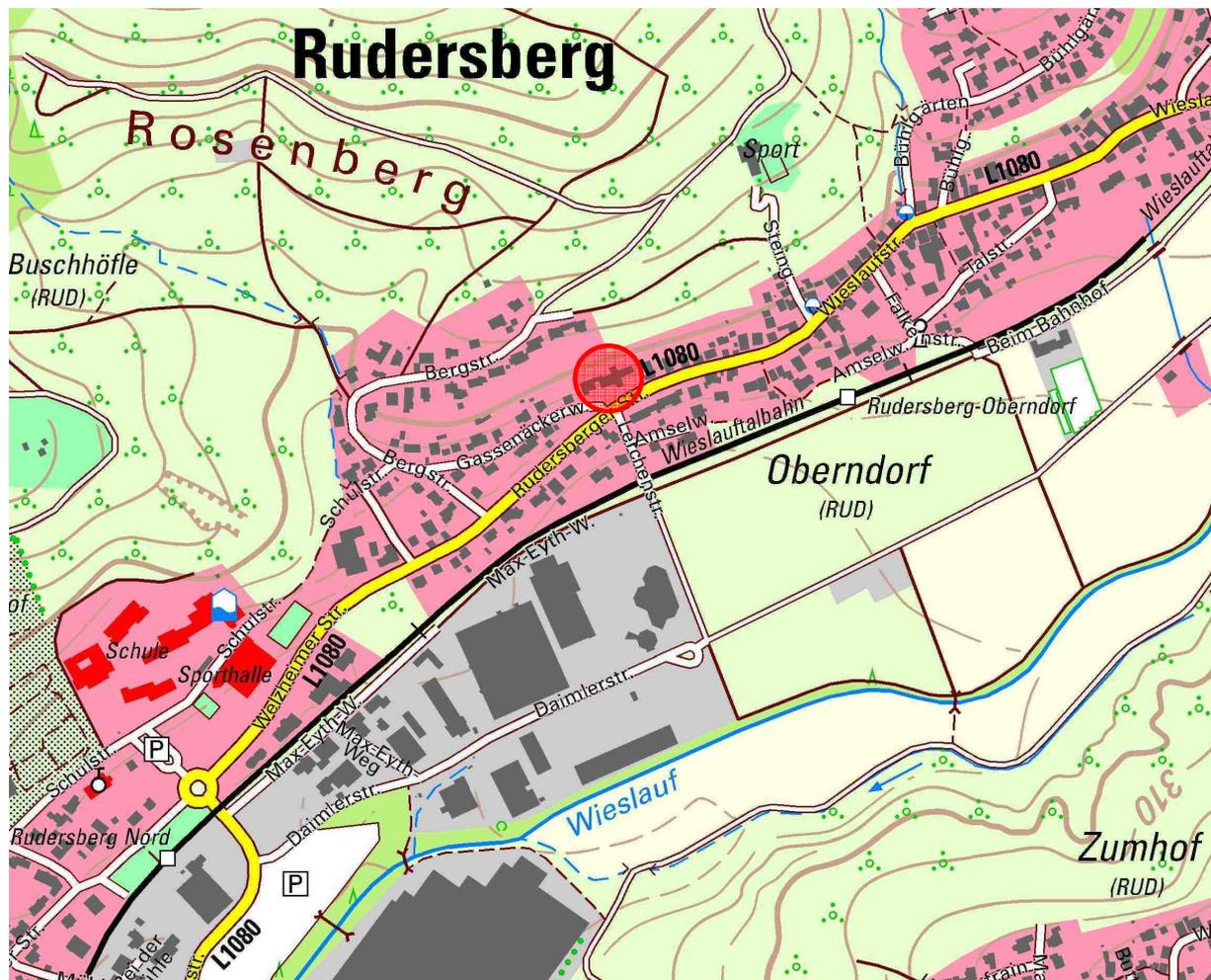
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Ortsdurchfahrt des Rudersberger Teilorts Oberndorf, an der Rudersberger Straße. Es umfasst das Gelände des ehemaligen Landgasthofs und beinhaltet die Flurstücke Nr. 75 (Rudersberger Straße 30), Nr. 76/1 und Nr. 77 (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.

Als Widernutzbarmachungs- und Nachverdichtungsmaßnahme ist auf dem ehemaligen Gelände des Landgasthofs eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Da die geplante Bebauung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Änderung Gassenäcker“ entgegensteht, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch welche die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudersberg als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist aktuell durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung Gassenäcker“, in Kraft getreten am 18.06.1998, überplant. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Naturschutz

Nordöstlich des Plangebiets liegt das Vogelschutzgebiet (VSG) 712-3441 „Streuobst- und Weinberggebiet zwischen Geradstetten, Rudersberg und Waldhausen“. Nach Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie sowie entsprechend § 34 Bundesnaturschutzgesetz ergibt sich eine Prüfpflicht hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets. Das Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Der Grad der Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets wird als nicht vorhanden bzw. gering eingeschätzt.

Hochwasserschutz

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der südliche Planbereich geringfügig bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt und liegt daher in einem Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf die Lage in einem Risikogebiet hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

4. Topographie/Momentane Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen deutlich ausgeprägten Südhang. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 288 m üNN an der Rudersberger Straße und der höchste Punkt mit ca. 304 m üNN an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Das Plangebiet ist derzeit mit den Gebäuden des ehemaligen Landgasthofs bebaut. Die derzeit ungenutzten Gebäude sollen abgebrochen werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Das geplante Vorhaben sieht an der Rudersberger Straße eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern vor.

Die innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahme unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde, den dringend benötigten Wohnraum auf bestehenden Baugrundstücken zu schaffen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen leiten sich aus dem geplanten Vorhaben ab und stellen gleichzeitig die Eingliederung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang sicher.

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 die Gebäudehöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 (1) BauNVO. Um dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden, sind wasserdurchlässig befestigte Flächen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Normalnullhöhe, bestimmt. Aufgrund der Ausbildung von Staffelgeschossen und Dachterrassen werden für die einzelnen Gebäude unterschiedliche HGPs festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzt.

Die Begrenzung der überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. Diese beziehen sich auf die geplanten Bauvorhaben. Für die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen, Balkonen und Terrassen sind Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen.

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.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll überwiegend in einer Gemeinschaftstiefgarage erfolgen. Diese ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften:

Zur Sicherstellung einer ansprechenden Gestaltung werden Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht.

Die Vorgaben zu Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum gewährleisten und eine optische „Abschottung“ des Grundstücks verhindern.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung, abhängig von der Wohnungsgröße. Die gewählte Regelung entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudersberg.

6. Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Gassenäckerweg“ und die „Rudersberger Straße“. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in zwei Tiefgaragen geplant. Die Zufahrten zur diesen Tiefgaragen und zu mehreren oberirdischen Stellplätzen erfolgen über den Gassenäckerweg sowie über die „Rudersberger Straße“.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Für eine möglichst geringe Versiegelungsrate sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Dadurch wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Flache Dächer sind zu begrünen, was sich u.a. günstig auf den Wasserabfluss und das Mikroklima auswirkt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

9. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca.41,7Ar.

10. 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 § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung der Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes wurde die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die notwendigen Schutzmaßnahmen sind der Begründung als Anlagen beigefügt.

gefertigt:
Plüderhausen, den 31.03.2020/22.09.2020

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure
Büro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Kontrolluntersuchung eines Abbruchgebäudes auf dem Grundstück der Rudersberger Straße 30 in Rudersberg

Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus
Dreifelderstraße 31, 70599 Stuttgart

Stellungnahme zu der Kontrolle eines Abrissgebäudes auf dem Grundstück Rudersberger Straße 30 in Rudersberg – Oberndorf hinsichtlich eines befahrenen Fuchsbaus

Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus
Dreifelderstraße 31, 70599 Stuttgart

Natura 2000-Vorprüfung

Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus
Dreifelderstraße 31, 70599 Stuttgart

Baugrundbericht

Geotechnik Evagelinos
Im Bergle 14, 71364 Winnenden

Merksblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merksblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merksblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis