

Sitzungsvorlage Nr. 2164/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	17.11.2020	öffentlich

Bebauungsplan "Hofäcker, 6. Änderung" - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Hofäcker, 6. Änderung“ in Rudersberg 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 der Ortslage von Rudersberg, südlich des Ortskerns. Im Süden wird das Plangebiet durch das Gelände des Vereins für Behinderte Schorndorf e.V. und im Westen durch den Bronnwiesenweg begrenzt. Im Norden und Osten schließen weitere bebaute Grundstücke an.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften „Hofäcker, 6. Änderung“ in Rudersberg beschlossen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2095/2020).

Die Öffentlichkeit hat sich in der Zeit vom 14. August 2020 bis 14. September 2020 auf dem Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten können. Während dieser Auslegungsfrist konnte sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern. Von Anliegern wurden zu den Planungsabsichten der Gemeinde keine Bedenken vorgebracht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden an der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung

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

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. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich das Gelände eines als Schreinerei genehmigten Gebäudes, das derzeit allerdings gewerblich und nur noch gering durch eine Fensterbaufirma genutzt wird. Auf den weiteren angrenzenden Grundstücken befinden sich private Wohngebäude bzw. die Einrichtungen des Vereins für Behinderte Schorndorf e.V.. Da Schreinereien in der Regel das Wohnen wesentlich stören, ist auf den angrenzenden Flächen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO nicht möglich. Um im Plangebiet dennoch die Bebauung mit zwei Wohngebäuden zu ermöglichen, wird im Bebauungsplanverfahren das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 (3) BauGB gewählt und auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

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 der Gemeinde Rudersberg.

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.

Aufgrund der erfolgten Änderungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2020 / 17.11.2020 und die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker, 6. Änderung“ des Ingenieurbüros Käser vom 28.07.2020 / 17.11.2020 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 nochmals die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

Anlage 1 - BPlan_Hofäcker 6te Änd_Lageplan_M500_A3

Anlage 2 - BPlan_Hofäcker 6te Änd_Textteil

Anlage 3 - BPlan_Hofäcker 6te Änd_Begründung

Anlage 4 - BPlan_Hofäcker 6te Änd_Auslegung