

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg/Schlechtbach

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

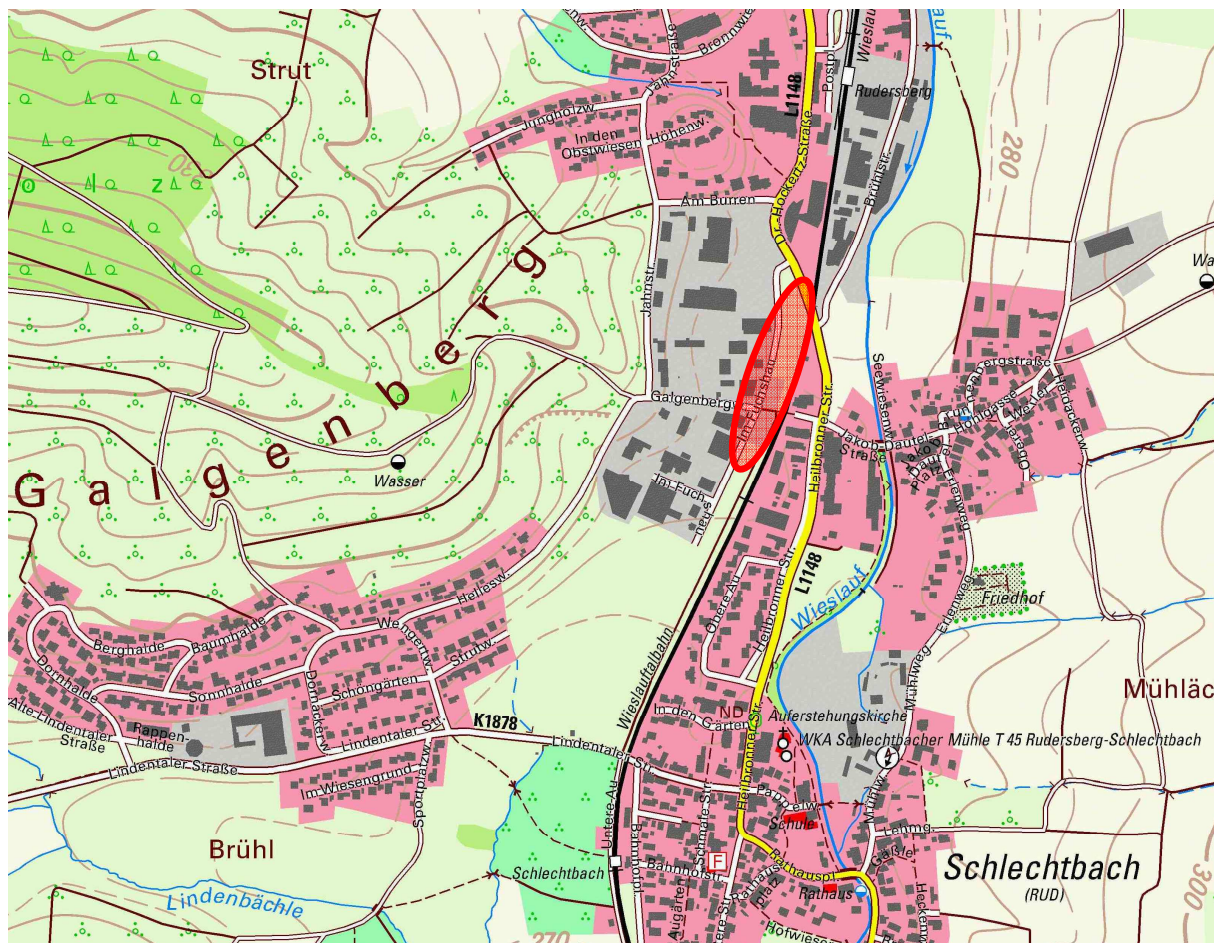
Fuchshau VII

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlich Ortsrand von Schlechtbach, innerhalb des Gewerbegebiets „Fuchshau“. Es wird im Norden durch die Dr.-Hockertz-Straße, im Osten durch die Strecke der Wieslaufalbahn und im Westen durch die Straße „Im Fuchshau“ begrenzt. Im Süden berücksichtigt die Abgrenzung das kartierte Biotop „Tümpel an der Bahnlinie bei Schlechtbach“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 370, 371, 371/1 und 376 (jeweils auf Gemarkung Rudersberg) sowie Teile der Flurstücke Nr. 190/5, 1118/1 und 1127/2 (jeweils auf Gemarkung Schlechtbach).



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.

Das Gewerbegebiet Fuchshau stellt eines der größten Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde Rudersberg dar. Da hier jedoch kaum noch Bauplätze zur Verfügung stehen, plant die Gemeinde, auf den Flächen zwischen den Bahngleisen und der Straße „Im Fuchshau“, zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen. Entsprechend der bestehenden Nachfrage können auf den Flächen insbesondere kleinere Einheiten gebildet werden.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Die Fläche ist überwiegend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Fuchshau I-IV“ (in Kraft getreten am 30.09.1993) überplant. Dieser Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich eine Verkehrsgrünfläche aus.

Anbauverbot an Landesstraßen

Das Baufenster im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ragt geringfügig in das gesetzliche Anbauverbot entlang der Landesstraße 1148. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Anbauverbots und der Geringfügigkeit des Eingriffs, wird davon ausgegangen, dass an dieser Stelle eine Bebauung zugelassen werden kann.

Hochwassergefahrenkarten

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg wird der nordöstliche Planbereich teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) der Wieslauf überschwemmt und liegt somit in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der Überschwemmungsbereich befindet sich weitestgehend auf den öffentlichen Flächen wie Grünflächen und Verkehrsflächen. Lediglich einzelne Baugrundstücke werden am Rande zur Bahn geringfügig vom Überschwemmungsgebiet berührt. Jedoch liegt auch hier das Überschwemmungsgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht durch Hochbauten nachteilig beeinflusst werden. Eine Verschlechterung der Verhältnisse bei Hochwasser für die Ober- und Unterlieger ist damit nicht zu erwarten.

Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt, dass diese mit rund 0,80 m deutlich über der HQ 100 Linie liegen

Naturschutz

Das Plangebiet grenzt an das Biotop „Tümpel an der Bahnlinie bei Schlechtbach“, greift in dieses jedoch nicht ein.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet besteht aus Grünflächen und geschotterten Flächen, die als Park- und Lagerplatz benachbarter Betriebe genutzt werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung gewerblicher Flächen für ortsansässige Betriebe ermöglichen. Dazu dient die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO.

Weil die Flächen vorwiegend Handwerksbetrieben und dem produzierenden Gewerbe dienen sollen, sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Für Handwerks- und Gewerbebetriebe ist eine branchenübliche, untergeordnete Verkaufstätigkeit zulässig (Handwerkerprivileg).

Die weiteren Festsetzungen orientieren sich am Bebauungsplan „Fuchshau VI“. Es sind Gebäude bis 10 m Höhe zulässig. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen in einem Gewerbegebiet werden keine Vorgaben zu Dachform und Dachneigung gemacht.

Die Festlegung der Baugrenzen als durchgehender Baustreifen ermöglicht eine flexible Bebauung der Flächen. Für untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Längenbeschränkung für die Gebäude besteht nicht.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Im Fuchshau“.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

8. Planstatistik

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 101 Ar.

9. Auswirkungen der Planung/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.

gefertigt:

Plüderhausen, den 17.06.2020/13.01.2021

Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis