Sitzungsvorlage Nr. 2349/2021

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Gemeinderat	29.06.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Hofäcker - 7. Änderung"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 29.06.2021 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Hofäcker – 7. 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, südwestlich des Ortskerns. Es wird im Osten durch die Bebauung entlang der Dr.-Hockertz-Straße, im Südwesten durch den Bronnwiesenweg und im Westen durch das Gelände des Alexanderstifts begrenzt.

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

Auf dem Grundstück ist der Neubau eines Pflegeheims geplant. Das bestehende Pflegeheim soll zu betreuten Wohnungen mit einer Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss umgebaut werden. Geplant ist ein Pflegeheim mit Wohngemeinschaften, Mitarbeiterappartements und einem Café als Begegnungsmöglichkeit.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung der Fläche zu schaffen, ist die Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplanes notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 567/1 in Rudersberg. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 24 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. Entsprechend des geplanten Vorhabens erfolgt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Sondergebiets mit dem Nutzungszweck „Pflegeheim mit Wohngemeinschaften“.

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.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker – 7. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 29.06.2021 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:
Anlage 1: Bebauungsplan "Hofäcker, 7. Änderung" - Lageplan
Anlage 2: Bebauungsplan "Hofäcker, 7. Änderung" - Textteil
Anlage 3: Bebauungsplan "Hofäcker, 7. Änderung" - Begründung
Anlage 4: Bebauungsplan "Hofäcker, 7. Änderung" - Artenschutz