

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Hofäcker, 7. Änderung

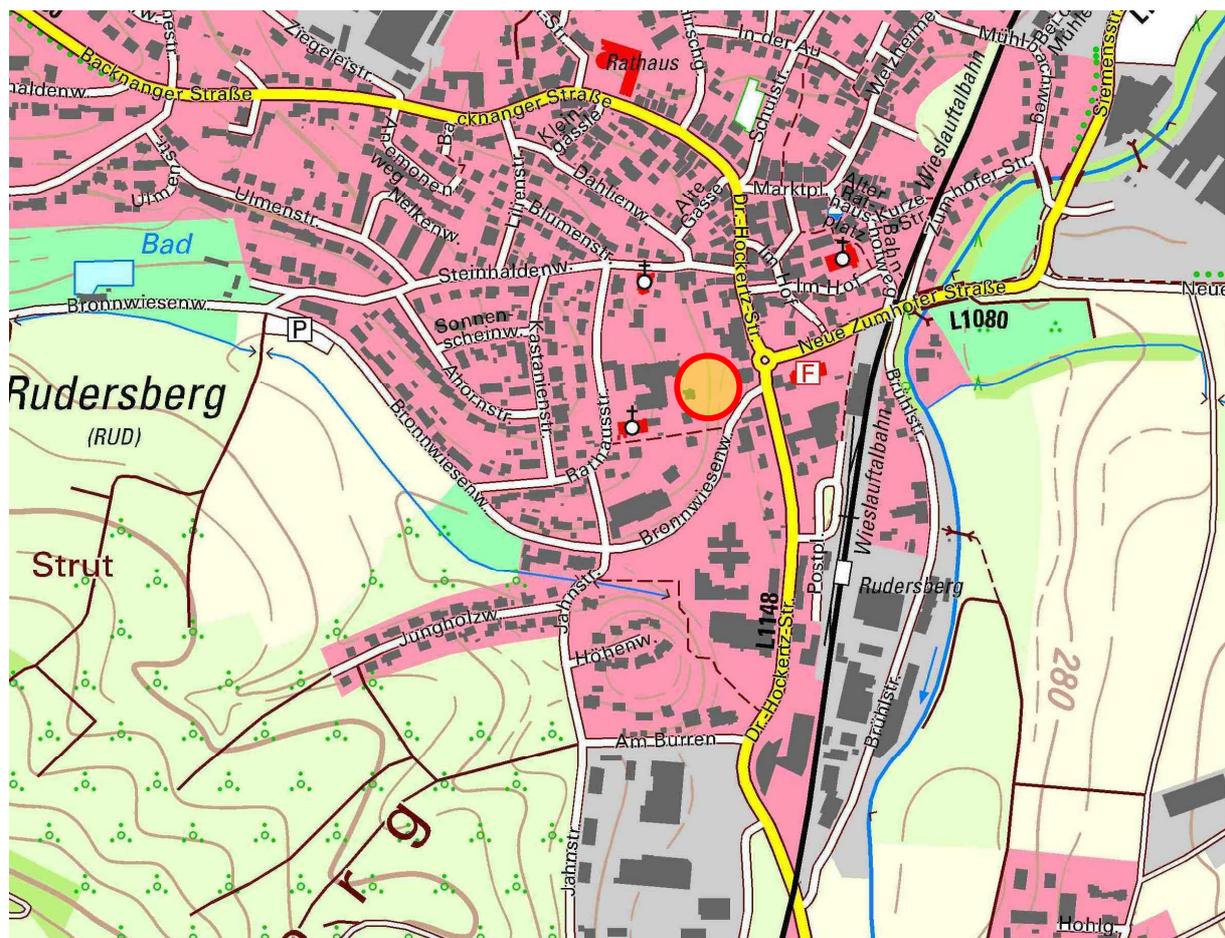
Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Rudersbergs, südwestlich des historischen 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 (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 567/1.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die Fortführung der Betriebserlaubnis des derzeitigen Pflegeheims ist die Umsetzung der Landesheimbauverordnung erforderlich. Dies scheiterte jedoch am derzeitigen Konzept mit vielen verschiedenen Eigentümern. Auf dem freien Grundstück östlich des Alexanderstifts ist darum der Bau eines neuen 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Pflegeheims ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Hofäcker“ (in Kraft getreten im Jahr 1951) überplant.

Hochwassergefahrenkarten

Gemäß aktueller Hochwassergefahrenkarten ist bei einem HQ_{Extrem} eine Überflutung von Teilen des Plangebiets zu erwarten. Auf die Überflutungsgefahr bei einem HQ_{Extrem} und auf eine erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Überflutungsflächen des HQ_{Extrem} sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

4. Topografie/Momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt leicht von Ost nach West und ist in der Mitte leicht terrassiert. Es handelt sich um eine innerörtliche Rasenfläche mit Baumbestand.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen, entsprechend der zu Grunde liegenden Planung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Pflegeheims mit Wohngemeinschaften geschaffen werden.

Entsprechend des geplanten Vorhabens erfolgt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Sondergebiets mit dem Nutzungszweck „Pflegeheim mit Wohngemeinschaften“.

Der Bebauungsplan setzt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 fest, was gem. § 17 BauNVO der Obergrenze für ein sonstiges Sondergebiet entspricht. Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe eines höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Normalnullhöhe festgesetzt. Bezogen auf die, ebenfalls in Normalnull, festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird so eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen ermöglicht.

Unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens wird eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die maximale Gebäudelänge wird durch die festgesetzten Baugrenzen beschränkt. Mit untergeordneten Bauteilen ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

Für den ruhenden Verkehr sind auf dem Baugrundstück oberirdische Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen getroffen.

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Die Dachflächen sind zur Minimierung des Wasserabflusses und aufgrund der positiven Wirkungen auf das Mikroklima extensiv zu begrünen.

Die verkehrliche Erschließung des Pflegeheims erfolgt über den Bronnwiesenweg.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

7. Planstatistik

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2394 m². Die Abgrenzung des Planbereichs entspricht der Fläche des geplanten Sondergebiets.

8. 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, bei der eine innerörtliche Freifläche entwickelt werden soll. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.915 m² deutlich 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 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz: Eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG des Vorhabens wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

gefertigt:

Plüderhausen, den 29.06.2021
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25

70619 Stuttgart

Anlage 2

Schalltechnisches Gutachten

bearbeitet durch:

Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle

Werderstraße 42

73614 Schorndorf

Anlage 3

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

bearbeitet durch:

Landratsamt Rems-Murr-Kreis