

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

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Schulstraße-Marktplatz, Änderung

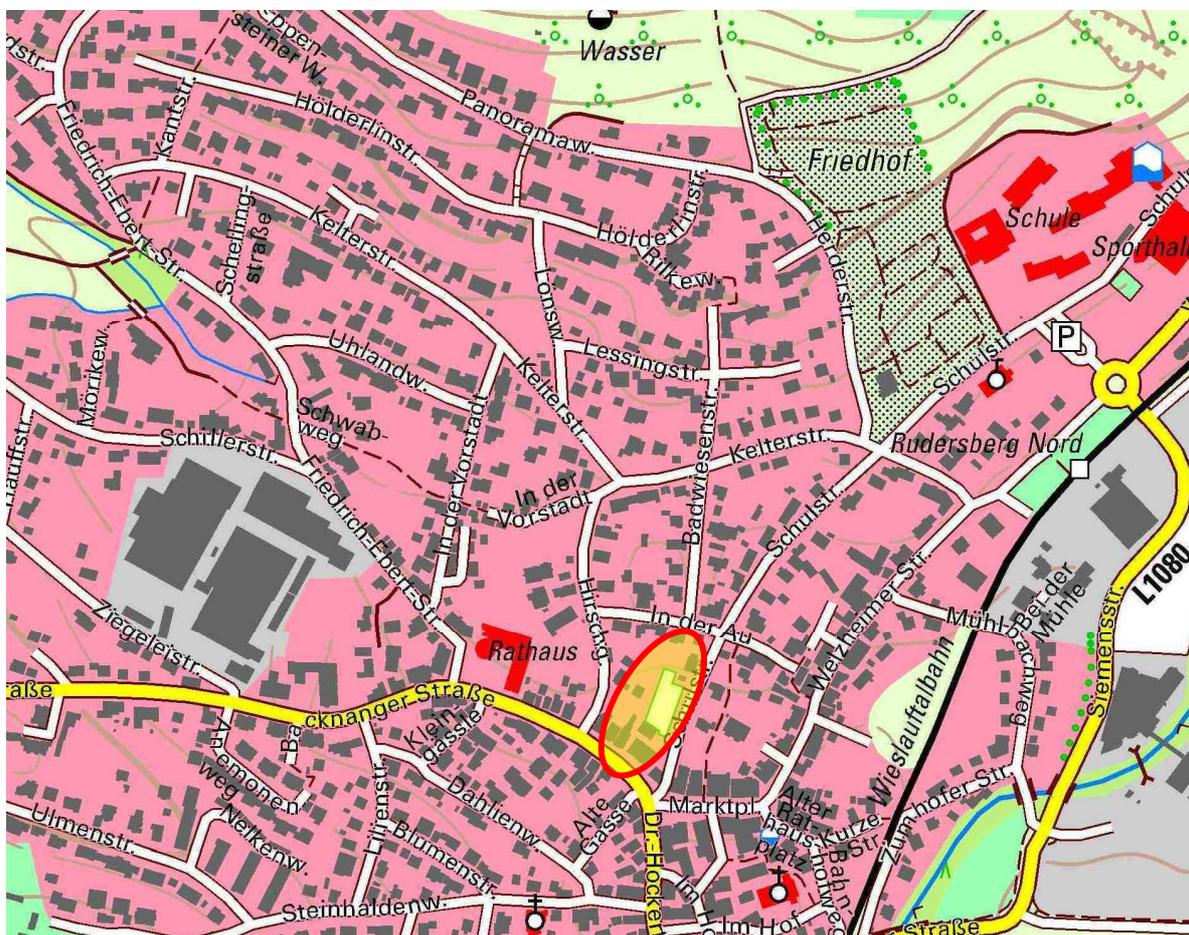
Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Rudersberg und grenzt unmittelbar an die Backnanger Straße und die Schulstraße. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der aufgegebenen Gärtnerei Langhof. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 126, 128/1, 128/3, 130 und 132/5 sowie Teil des Flurstücks Nr. 131 (Schulstraße) (vgl. nachstehender 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 innerhalb des Plangebiets eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern geplant. Vorgesehen sind 34 Wohnungen und einzelne Gewerbeeinheiten. Zur Schaffung der dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen ist die Aufstellung eines 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**

### Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudersberg als gemischte Baufläche dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung.

### Verbindliche Bauleitplanung

Die Flächen sind weitestgehend vom Bebauungsplan „Schulstraße-Marktplatz, in Kraft getreten am 20.05.1977, überplant. Entsprechend der bisherigen Nutzung des Geländes setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet und eine Fläche für die Landwirtschaft (Gärtnerei) fest.

### Hochwasserschutz

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

## **4. Topographie / Momentane Nutzung**

Das Plangebiet fällt leicht in der südlichen Richtung. Der tiefste Punkt liegt im Süden mit ca. 278,90 m üNN und der höchste Punkt mit ca. 280,15 m üNN an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshäusern und den Betriebsgebäuden der ehemaligen Gärtnerei bebaut. Die Gebäude werden vollständig abgebrochen. Im östlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Schulstraße, sowie auf dem Grundstück Nr. 126 befinden sich öffentliche Stellplätze, diese sollen nahezu vollständig erhalten werden.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Das geplante Vorhaben sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus vor. Die innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahme unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde, den dringend benötigten Wohnraum auf bestehenden Baugrundstücken zu schaffen.

Das Baugebiet wird entsprechend des Planungsziels sowie der bestehenden und der angrenzenden Nutzung als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die, aus Wohnen mit eingestreutem Gewerbe, bestehende Nutzungsmischung an dieser Stelle erhalten bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von dem geplanten Vorhaben ab. Es wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze für besondere Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Dadurch wird eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen und somit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Um dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden, sind wasserdurchlässig befestigte Flächen und die intensiv begrünt, als Gärten genutzten Dachflächen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (HGP) als absolute Höhen über Normal Null eindeutig begrenzt. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der Objektplanung und sind städtebaulich begründet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Als Bauweise wird offene Bauweise bzw. eine besondere Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Gebäudelängen werden durch die Baugrenzen beschränkt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, soweit erforderlich, durch Darstellung der Gebäudehaupttrichtung festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um eine flexible Standortwahl zu ermöglichen, sind die, für die Nutzung erforderliche, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Entlang der Backnanger Straße sind aus städtebaulichen Gründen Satteldächer vorgeschrieben. Für den Geschosswohnungsbau an der Schulstraße ist entsprechend der Objektplanung das Flachdach als verbindliche Dachform festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, darum sind für das Bauvorhaben mindestens 49 Stellplätze nachzuweisen.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl entsprochen.

Innerhalb des Planbereichs sind zum Zwecke der Eingrünung Bäume zu pflanzen. Das Dach der Sammelgarage ist intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Weitere Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Maßnahmen dienen der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sowie der Verbesserung des lokalen Mikroklimas.

## **7. Erschließung**

Die Sammelgarage im Erdgeschoss wird über die Schulstraße und die Hirschgasse erschlossen. Das Gebäude an der Backnanger Straße wird über diese erschlossen. Stellplätze für das Gebäude an der Backnanger Straße sind außerdem im rückwärtigen Bereich an der Schulstraße vorgesehen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

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

## 9. Planstatistik

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca.</b>	<b>34 a</b>
Besonderes Wohngebiet (WB)	ca.	28 a
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	6 a

## 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.

gefertigt:  
Plüderhausen, den 19.10.2021  
Käser Ingenieure

anerkannt:  
Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

### Anlagen zur Begründung:

#### Anlage 1

##### **Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“**

bearbeitet durch:  
Landratsamt Rems-Murr-Kreis

#### Anlage 2

##### **Merkblatt „Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser“**

bearbeitet durch:  
Landratsamt Rems-Murr-Kreis