

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	25.01.2022	öffentlich

Bebauungsplan "Schulstraße-Marktplatz, Änderung" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 19.10.2021 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Schulstraße-Marktplatz, 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 befindet sich im Ortszentrum von Rudersberg und grenzt unmittelbar an die Backnanger Straße und die Schulstraße. Es umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der aufgegebenen Gärtnerei Langhof.

Der Gemeindeverwaltung wurde bereits im Jahr 2020 von einem Projektträger eine Planung zur Entwicklung von Wohn-/Geschäftshäusern vorgelegt über welche der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 21.07.2020 beraten hat.

Die Überplanung und Neuordnung des Areals wurde grundsätzlich begrüßt. Es wurde jedoch auch Anpassungsbedarf bei der Planung gesehen. Dies insbesondere auch mit Blick auf die Höhe der Bebauung.

Die vom Gremium vorgebrachten Punkte wurden in die Planung eingearbeitet und der städtebauliche Entwurf für das Quartierskonzept von den Planern am 15.06.2021 dem Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt vorgestellt (auf die Vorlage Nr. 2347/2021 wird verwiesen). Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat diesen Entwurf zur weiteren Bearbeitung angenommen. Es bestand der Wunsch das Parkgeschoss abzusenken sowie, sofern möglich, die Höhe der Gebäude noch etwas zu senken.

Die Gebäudehöhen der Gebäude „A“+„B“ konnten nach nochmaliger Prüfung um 30 cm reduziert werden.

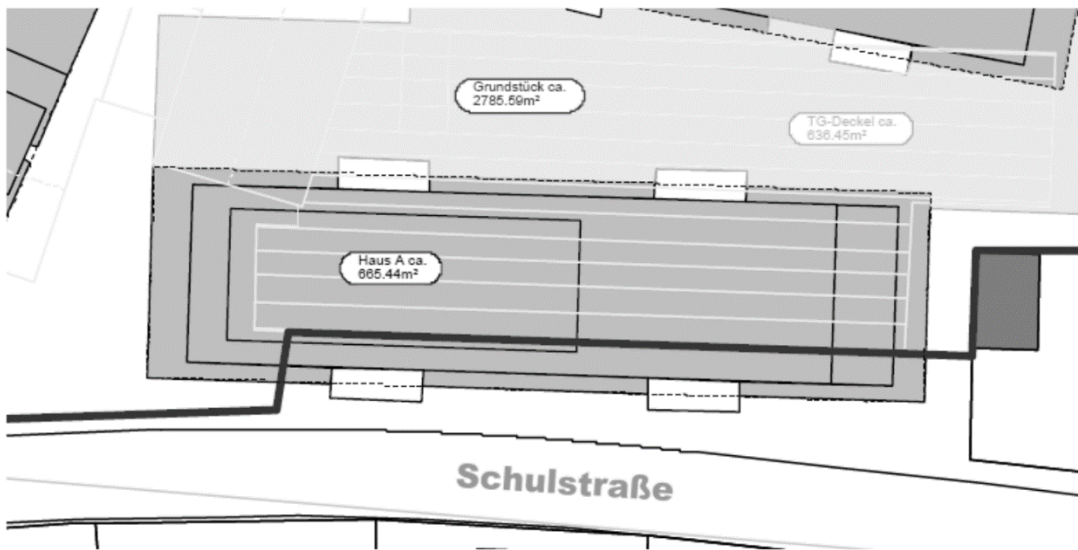
Am 26.10.2021 wurde die geänderte Planung seitens des Projektträgers im Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt nochmals vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 2443/2021). Geplant ist eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern. Vorgesehen sind ca. 34 Wohneinheiten und einzelne Gewerbeeinheiten. Die vorgestellte Planung der Quartiersentwicklung in der Schulstraße wurde von den Mitgliedern des Ausschusses für Bauen, Verkehr und Umwelt grundsätzlich befürwortet. Der Projektträger wurde jedoch beauftragt, die Planungen in Bezug auf die Höhe und die Ausnutzung des Areals nochmals zu überarbeiten.

Die Planung wurde zwischenzeitlich nun erneut entsprechend angepasst. Dabei wurde das Haus A im südlichen Bereich an der Schulstraße zurückgesetzt und das Haus B an der nördlichen Seite zur bestehenden Einfamilienhausbebauung abgetreppt. Des Weiteren wurde der „grüne Deckel“ über dem Parkdeck im EG zurückgesetzt und an den Stellplätzen an der Nordseite ist ein Pflanzstreifen vorgesehen. Außerdem wurde der Schattenwurf der Bauwerke untersucht. Es wurden 6 Visualisierungen in Augenhöhe angefertigt, mit einem Lageplan in dem die Standorte und Blickrichtungen angegeben sind (siehe Anlage).

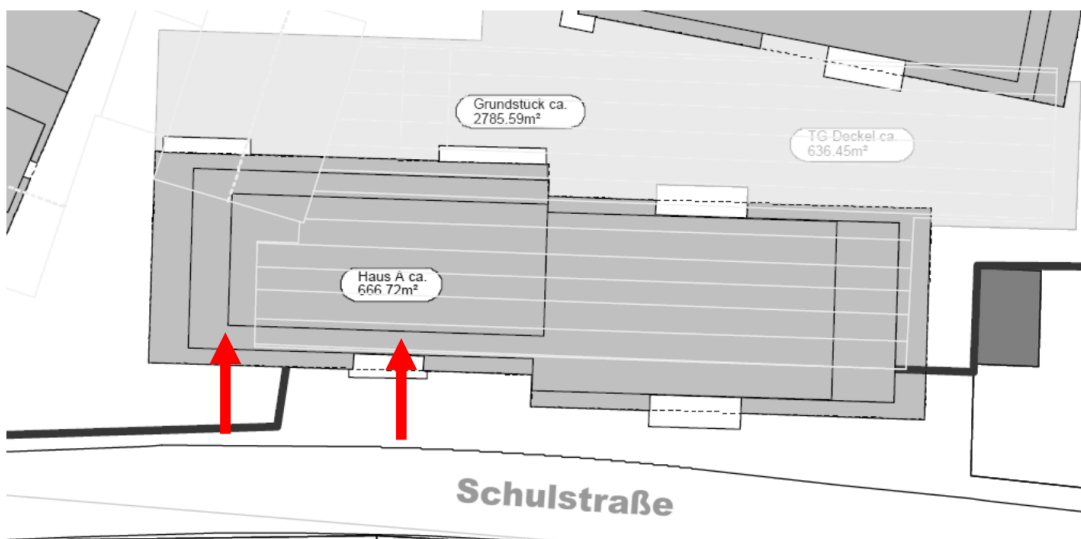
Durch die modifizierte Planung hat sich auch die Anzahl der Wohneinheiten auf 32 Wohnungen reduziert. Für die Wohnnutzung sind 51 Stellplätze vorgesehen. Die derzeit geplante Gewerbebelegung wurde ebenfalls angepasst. Im Gebäude C (Backnanger Straße) soll im Erdgeschoss ein Ladengeschäft und ab dem 1. OG Wohnungen realisiert werden. Im 1. Bauabschnitt, Gebäude A und B, soll eine Arztpraxis realisiert werden. Für die Gewerbeeinheiten sind 6 Stellplätze geplant.

Nachfolgend sind die vorgenommenen Änderungen dargestellt:

1) Versatz im Gebäude A entlang der Schulstraße:

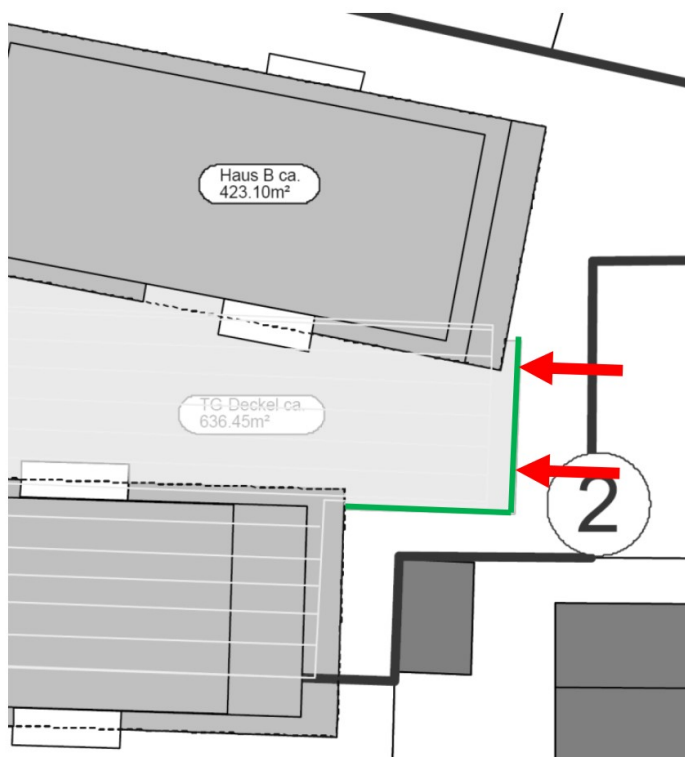
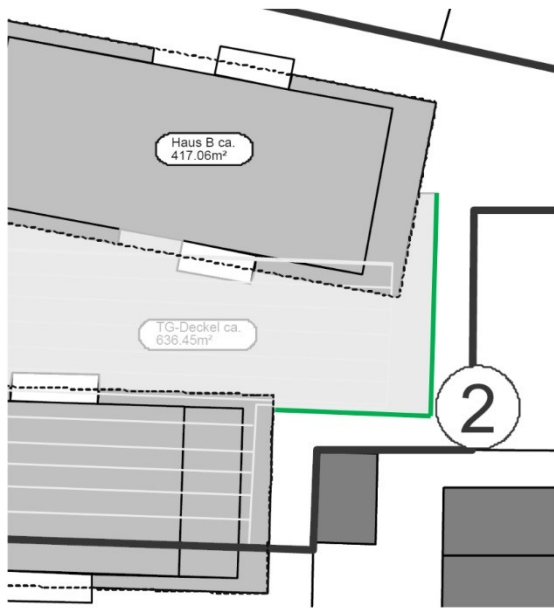


Planung vom 21.10.2021

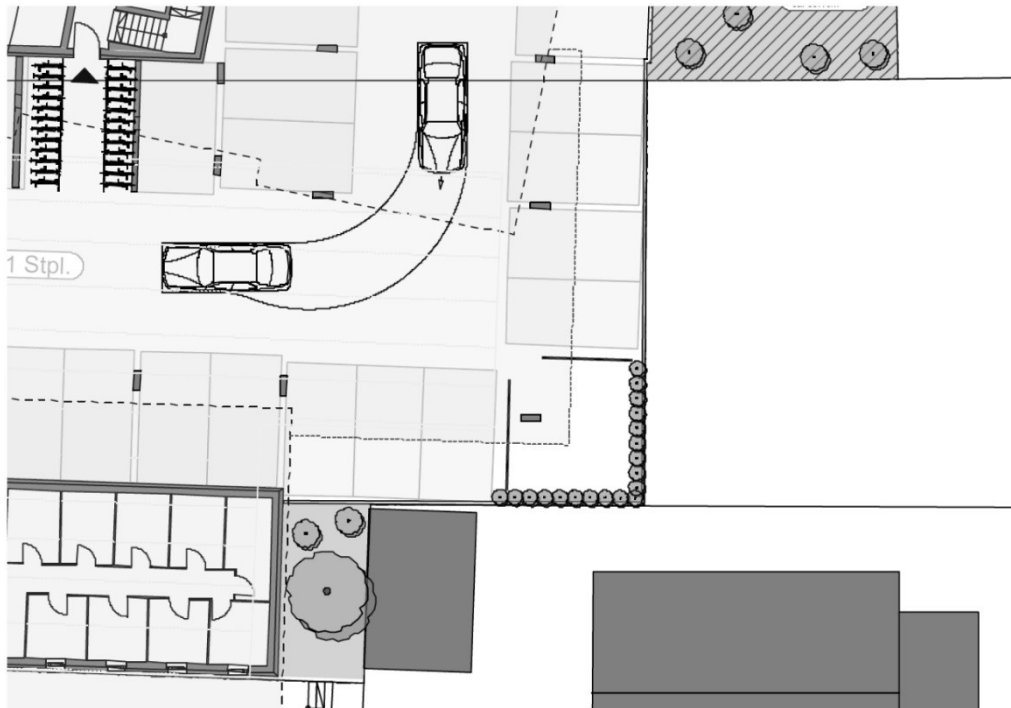


Planung vom 14.12.2021

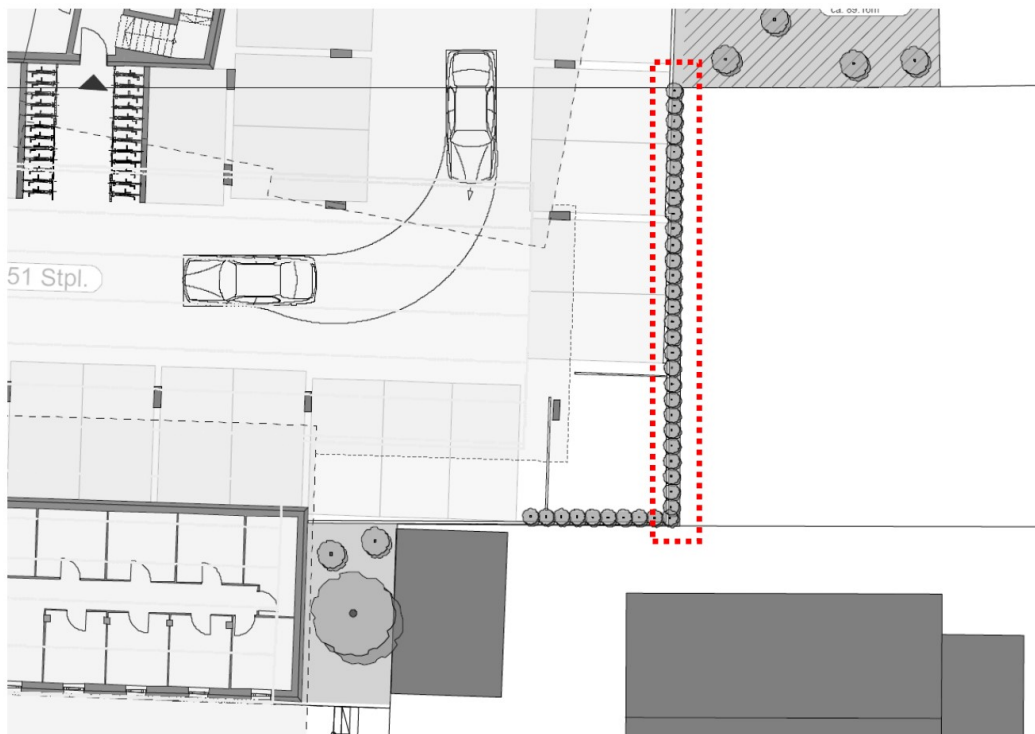
2) Verkürzen des Deckels über der Garage:



3) Grünstreifen an den Stellplätzen an der Nordseite:



Planung vom 21.10.2021



Planung vom 14.12.2021

4) Abtreppen des Gebäudes B an der Nordseite



Planung vom 21.10.2021



Planung vom 14.12.2021

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung der Fläche zu schaffen, ist die Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplanes „Schulstraße-Marktplatz“ aus dem Jahr 1977 notwendig. Da eine innerörtliche Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen ist und in Rudersberg dauerhaft großer Bedarf nach Wohnbauflächen, insbesondere auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht, wird ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 126, 128/1, 128/3, 130 und 132/5 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 131 (Schulstraße) in Rudersberg. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 34 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.

Das geplante Vorhaben sieht eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einzelnen Gewerbeeinheiten (Ladengeschäft und Arztpraxis) vor. Die innerörtliche Nachverdichtung unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde den dringend benötigten Wohnraum auf bestehenden Baugrundstücken zu schaffen. Das Baugebiet wird entsprechend des Planungsziels sowie der bestehenden 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 begrünten, als Gärten genutzten Dachflächen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (HGP) als absolute Höhe über Normal Null eindeutig begrenzt. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der Objektplanung und sind städtebaulich begründet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Aus 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 erforderlichen 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.

Sofern der nun vorgelegten Planung zugestimmt werden kann, ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Schulstraße-Marktplatz“ des Ing. Büros Käser vom 19.10.2021 vor der Auslegung bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen entsprechend anzupassen.

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: BPlan_Schulstraße-Marktplatz Änderung_Lageplan_M500_A3

Anlage 2: BPlan_Schulstraße-Marktplatz Änderung_Textteil

Anlage 3: BPlan_Schulstraße-Marktplatz, Änderung_Begründung

Anlage 4: Bodenschutz bei Baumaßnahmen

Anlage 5: Merkblatt Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser

Anlage 6: PP-Ruders_Bebauungskonzept_örtliche Situation_150dpi

Anlage 7: STB01_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Analyse_150dpi

Anlage 8: STB02_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Ziele_150dpi

Anlage 9: TB03c_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Konzeption_150dpi_14-12-2021

Anlage 10: STB04e_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Bebauungskonzept_150dpi-14-12-2021

Anlage 11: STB05e_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Straßenabwicklung_150dpi-14-12-2021

Anlage 12: STB06d_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Erdgeschoss_150dpi-14-12-2021

Anlage 13: STB07c_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Perspektive Hirschgasse_150dpi-14-12-2021

Anlage 14: STB08c_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Perspektive Schulstraße 1_150dpi-14-12-2021

Anlage 15: STB09d_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Perspektive Schulstraße 2_150dpi-14-12-2021

Anlage 16: STB10c_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Perspektive Backnanger Straße_150dpi-14-12-2021

Anlage 17: STB11a_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Schattenwurf-Sonnenstand_150dpi-14-12-2021

Anlage 18: STB12a_PP-Ruders_Bebauungskonzept_Visualisierung Augenhöhe_150dpi-14-12-2021