

Sitzungsvorlage Nr. 0527/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	07.01.2014	öffentlich

**Bebauungsplan "Gassenäcker, 2. Änderung"
- Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss nach § 13 a BauGB im beschleunigten
Verfahren**

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 25.11.2013 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Gassenäcker, 2. 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. Vor dem Auslegungsbeschluss ist mit dem Antragsteller eine Vereinbarung zur Festlegung der späteren Nutzung des Grundstückes zu treffen.

Für die Bebauungsplanänderung fallen keine Kosten an, da diese vom Antragsteller übernommen werden.

Sachverhalt

Für den fraglichen Bereich gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Änderung Gassenäcker“ in Rudersberg aus dem Jahr 1998. Nach diesem Plan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Als bauliche Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit einem Satteldach und die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zahl der Wohnungen ist auf max. zwei Wohnungen pro Einzelhaus und jeweils eine Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil beschränkt.

Bereits am 09.10.2012 behandelte der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudekomplexes in ein Senioren- und Pflegeheim.

Geplant war bergseits an das Obergeschoss ein Flachdachanbau in Richtung Norden und Westen anzubauen. Die geplante Nutzung als Senioren- und Pflegeheim ist in dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung zulässig. Aufgrund der vorgesehenen massiven Erweiterung in den rückwärtigen Bereich wurde das Einvernehmen aus städtebaulichen Gründen nicht in Aussicht gestellt (siehe Vorlage 0217/2012).

Allerdings wurde eine Bebauungsplanänderung für eine Baumaßnahme mit kleinerem Umfang in Aussicht gestellt. Ein möglicher Anbau solle dabei die Baugrenzen nach Westen und Osten nicht überschreiten.

Die Planung wurde daraufhin überarbeitet. So ist nach dem beiliegenden Entwurf die Errichtung eines Seniorenheims bestehend aus dem sanierungsbedürftigen Hauptgebäude und dem dahinter durch Glasbauelementen angegliederten Flachdachanbau vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von ca. 60 Zimmern mit Sanitärräumen, 5 bis 6 Personalräumen, einer Empfangshalle mit Aufenthaltsraum angeschlossen an einem Café oder Kantine. Außerdem ist eine geräumige Küche mit Vorratsraum vorgesehen. Die Nebenräume wie Waschküche, Versorgungsanschlussräume und Heizungsanlage sollen im vorhandenen Keller untergebracht werden. Vor dem Gebäude sollen 20 Stellplätze errichtet werden.

Nach diesen Vorgaben hat das Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Käser, 73655 Plüderhausen, den beiliegenden Bebauungsplanentwurf „Gassenäcker, 2. Änderung“ vom 25.11.2013 erarbeitet. Wobei an anstelle der geplanten Stellplätze entsprechend des bisher geltenden Bebauungsplanes ein Pflanzgebot vorgesehen ist.

Der Entwurf setzt die überbaubaren Grundstücksgrenzen über ein 20,50 m tiefes und ca. 53,50 m breites Baufenster fest. Die Gebäudehöhe entspricht dem Bestandsgebäude und ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunktes in Metern über Normalnull nach oben begrenzt. Als Art der baulichen Nutzung wird wie bisher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr. 75 mit einer Größe von 4072 m² in Rudersberg-Oberndorf. 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.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind grundsätzlich alle in § 4 Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Dies bedeutet, dass neben der geplanten Nutzung für ein Senioren- und Pflegeheim auch eine Nutzung als Wohngebäude mit entsprechend vielen Wohnungen zulässig ist. Bei einer Wohnnutzung in diesem Ausmaß ist unter anderem von einem deutlich höheren Stellplatzbedarf auszugehen.

Aus diesem Grund sollte neben dem Städtebaulichen Vertrag zur Kostenregelung eine zusätzliche Vereinbarung geschlossen werden, welche als Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzung als Senioren- und Pflegeheim bzw. in untergeordnetem Ausmaß auch die Nutzung für altersgerechte Wohnungen vorsieht.

Die Öffentlichkeit erhält nach dem Auslegungsbeschluss, der noch im Gemeinderat zu beschließen ist, die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Der Zeitraum der Planauslage wird nach dem Auslegungsbeschluss gesondert öffentlich bekannt gegeben.

Anlage/n:
Bebauungsplan Gassenäcker 2. Änderung - Lageplan
Bebauungsplan Gassenäcker 2. Änderung - Textteil
Lageplan und Ansichten