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

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

„Änderung 4 Mühle – Heuweg, Bereich Daimlerstraße“

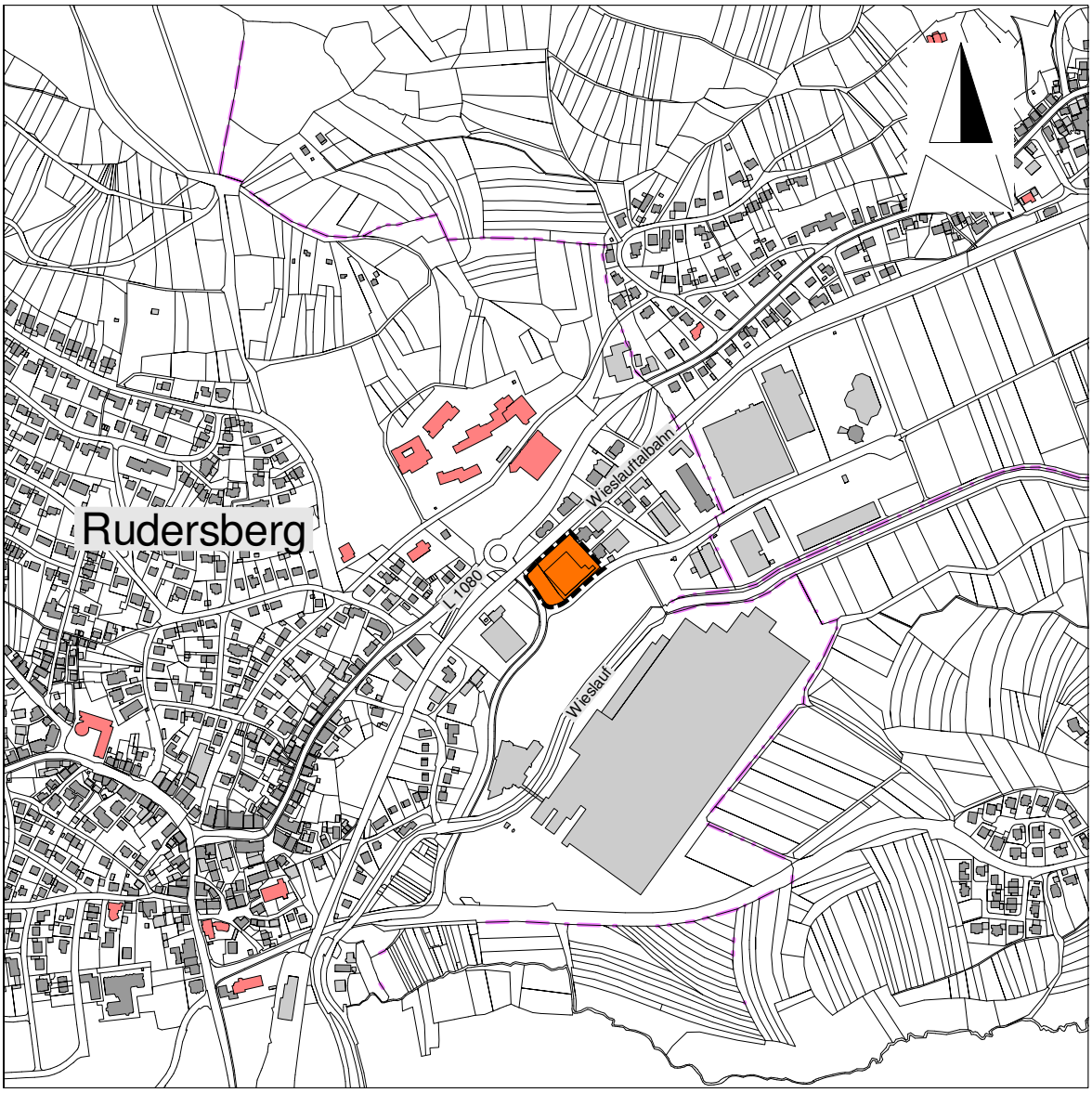
Begründung

ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Rudersberg zwischen der Siemensstraße im Westen, der Daimlerstraße im Süden und dem Max-Eyth-Weg im Norden. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Wieslauftalbahn. Es umfasst die Flurstücke 1772, 1782/2 und 1790.



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 Erweiterungswünsche ortsansässiger Betriebe stehen der Gemeinde Rudersberg derzeit kaum Gewerbebauflächen zur Verfügung, sodass weitere Flächen vorbereitet werden müssen. Das Plangebiet soll, nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung, für eine Nachnutzung vorbereitet werden. Entsprechend der Nachfrage sollen dabei kleine Baugrundstücke gebildet werden. Der Gemeinde liegen für alle Bauplätze bereits konkrete Anfragen vor.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Gebiet durch die Bebauungspläne „Änderung III Mühle - Heuweg (Bereich Daimlerstraße)“, rechtskräftig seit dem 30.03.2000 und „Änderung Mühle – Heuweg Bereich Daimlerstraße“, rechtskräftig seit dem 25.11.1988, überplant. Das Plangebiet ist derzeit als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

4. Momentane Nutzung

Auf dem Gelände befindet sich derzeit ein Geschäftsgebäude (Lebensmittelmarkt).

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für den örtlichen Bedarf. Entsprechend der Nachfrage sollen kleine Baugrundstücke gebildet werden.

Die planerische Konzeption des Bebauungsplanes leitet sich vom den rechtskräftigen Bebauungsplänen ab. Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies dient dem Schutz der innerörtlichen Nahversorgungsmöglichkeiten. Darüber hinaus soll ein „Trading-Down-Effekt“ für den umliegenden Bereich vermieden werden.

Um auf den Grundstücken ausreichend überbaubare Fläche zu schaffen, werden die Baugrenzen angepasst. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 5m festgelegt. Die bestehende Grünfläche im südwestlichen Bereich wird überplant und ebenfalls als Gewerbefläche festgesetzt. Dadurch kann ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die dabei festgesetzte Höhenlage der Gebäude orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Terrassen wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen. Offene Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Daimlerstraße und den Max-Eyth-Weg. Im Bereich der Siemensstraße und der Einmündung in die Daimlerstraße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um eine möglichst konfliktfreie Erschließung zu gewährleisten. Einem Rückstau auf den nördlich angrenzenden Schienenbereich soll dadurch entgegengewirkt sowie die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich erhöht werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Es kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

8. Fläche des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 40 Ar.

9. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Beabsichtigt ist eine Neueinteilung in Bauplätze, welche interessierten Betrieben zum Kauf angeboten werden sollen. Der Bebauungsplan soll hierzu die Grundlage bilden.

10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, in einem bereits überplanten Bereich, handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind 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 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes, die durch die hier gegenständlichen Änderungen des Bebauungsplans verursacht werden, ist nicht zu rechnen.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:	anerkannt:
Plüderhausen, den 24.06.2015 / 28.08.2015	Gemeinde Rudersberg
Käser Ingenieure GbR	
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	Kaufmann, Bürgermeister
Beratende Ingenieure	