Sitzungsvorlage Nr. 1009/2015/1

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	02.12.2015	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	15.12.2015	öffentlich

Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 25.11.2015 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Tannbachstraße Ost“ ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 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 (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch).

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Haushaltsrechtliche Deckung **HHSt.**	1.6100.6010	
Investitions- bzw. Anschaffungskosten	8.000,00 EUR	EUR
Haushaltsansatz:	80.000,00 EUR	EUR
Haushaltsrest:	EUR	EUR
Haushaltsperre	6.400,00 EUR	EUR
Verpflichtungserklärung für Ausgaben in folgenden Jahr:	EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vergabe);	72.880,00 EUR	EUR
Deckung über Sächl. Aufwand Vermessung Abmarkung	7.280,00 EUR	EUR

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Steinenberg. Westlich grenzt die Tannbachstraße an, im Norden die Römerstraße und nach Osten freie Feldflur. Neben den Bestandsgebäuden Römerstraße 20 und 22, sowie den Gewächshäusern auf Flst. Nr. 227 wird das Gebiet derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Grundstücke sind bis auf die Grundstücke entlang der Römerstraße dem Außenbereich zuzuordnen. Bei den bestehenden Gewächshäusern handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben welches im Außenbereich zulässig ist. Um die Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen, ist aus diesem Grund die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der vorgesehene Geltungsbereich kann der Anlage 1 entnommen werden.

Bereits in seiner Sitzung am 08.03.2005 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter dem Namen „Ortsmitte II Steinenberg“ beschlossen (Vorlage Nr. 32/2005). Bei dieser Planung war die Errichtung von Doppelwohnhäuser sowie Kettenhäuser vorgesehen. Die Grundstücke Flst. Nr. 222/1, 227 und 223 waren nicht in die Planung mit einbezogen. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde die Planung jedoch nicht fortgeführt.

Die Grundstücke im Einmündungsbereich der Römerstraße und Tannbachstraße können aufgrund ihres Bebauungszustandes und der geringen Ausnutzung für eine entsprechende Neuordnung anstehen. Vor diesem Hintergrund sollte aus Sicht der Ortschaft rechtzeitig die bauliche Zielrichtung geklärt und gesteuert werden.

In der Zwischenzeit wurde mit allen Eigentümern gesprochen. Von deren Seite wurde grundsätzlich Bereitschaft an einer Mitwirkung signalisiert, so dass nun erneut ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden könnte.

Auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die vorgesehene Entwicklung innerhalb des bebauten Ortsteils einer Außenentwicklung vorzuziehen.

In der Zwischenzeit wurde ein Bebauungsplan mit Textteil erarbeitet. Die Begründung sowie der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Die Erschließung der Bauplätze erfolgt von der Tannbachstraße über eine neu zu bauende Straße mit Wendehammer. Von der Römerstraße erfolgt die Erschließung über den Ausbau des Hohengartenweges. Die Erschließungsstraßen sind derzeit mit einer Breite von ca. 6,00 m inkl. Gehweg und einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 18,00 m vorgesehen. Die genaue Breite und Höhenlage der Straße wird nach Vorlage einer Straßenplanung festgelegt.

Entsprechend des beiliegenden Städtebaulichen Vorentwurfs könnten 18 Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 350 – 650 m² entstehen. Entlang der Römerstraße sowie auf zwei Grundstücken entlang der Tannbachstraße sind aufgrund der Umgebungsbebauung höhere Gebäude vorstellbar. Grundsätzlich wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelwohnhäusern mit Sattel- oder Pultdach vorgesehen.

Nachdem das letzte Baugebiet „Teichackerweg Süd“ in Steinenberg weitgehend bebaut ist, können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue Bauflächen innerhalb des bebauten Ortsteils geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Planbereich ist weitest gehend im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt (Vgl. Anlage 2).

Es ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücks Flst. Nrn. 221 (teilweise), 222, 222/1, 223, 224/3 (teilweise), 227, 228, 232 (teilweise), 1236 Tannbachstraße (teilweise) mit einer Größe von ca. 0,95 ha.

Entsprechend des Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen. Die derzeit vorgesehene Grundstücksaufteilung kann im laufenden Verfahren je nach Bedarf flexibel angepasst werden. Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, enthält der Textteil unter Ziffer 2.6 den Zusatz, dass innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports keine anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen werden dürfen. D.h. auf jedem Grundstück müssen mindestens zwei frei anfahrbare Stellplätze hergestellt werden. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Tannbachstraße Ost“ des Büros Leissle Architektur und Stadtplanung vom 25.11.2015 wurde die vorliegende Planung berücksichtigt. Einzelheiten sind dem Textteil zu entnehmen. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird entsprechend § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelt.

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: Räumlicher Geltungsbereich
Anlage 2: Lageplan mit Abgrenzung Flächennutzungsplan
Anlage 3: Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Lageplan
Anlage 4: Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Textteil