

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Rathausquartier“

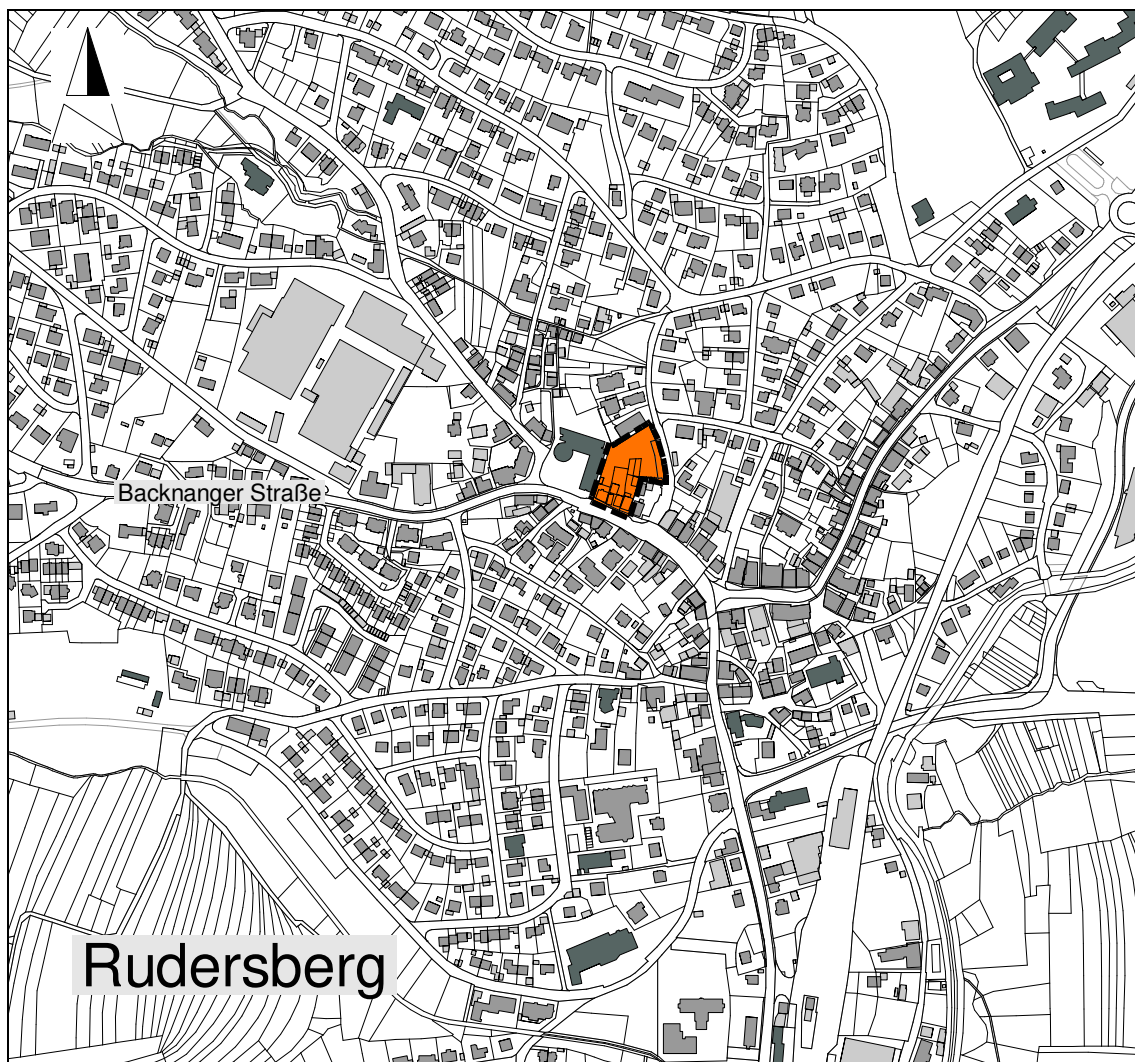
Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Rudersberg, an der Backnanger Straße, zwischen Rathaus und Hirschgasse. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 94/1, 100/1, 100/2, 106 und 106/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 89, 113 und 1264/6 (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.

Im Ortskern von Rudersberg sollen drei Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Zur Schaffung der dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben / Bestand

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße/Hirschgasse“ (in Kraft getreten am 16.11.1995). In diesem Bebauungsplan ist der südliche Teil des Plangebiets als besonderes Wohngebiet festgesetzt und der nördliche Teil als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatzanlage).

Das Gelände ist mit mehreren Wohnhäusern und Schuppen bebaut, die jedoch nicht mehr genutzt werden und abgebrochen werden sollen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau dreier Wohn- und Geschäftshäuser schaffen. Das Baugebiet wird entsprechend der bestehenden Regelung als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die, aus Wohnen mit eingestreutem Gewerbe bestehenden Nutzungsmischung an dieser Stelle erhalten bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen, ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baufenster orientieren sich an der für das Plangebiet vorliegenden Planung. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung wird eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 30 m zulässig.

Als zulässige Dachform wird Flachdach festgesetzt. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Backnanger Straße und die Hirschgasse erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

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

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	27 a
Besonderes Wohngebiet (WB)	ca.	23 a
Öffentliche Verkehrsfläche/Versorgungsfläche	ca.	4 a

8. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schorndorf ein schalltechnisches Gutachten angefertigt (vgl. Anlage der Begründung). Maßgeblich für das Plangebiet sind die vom Straßenverkehr der Backnanger Straße und der Hirschgasse verursachten Geräuschemissionen.

Für die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch den Lärm des Straßenverkehrs sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Allein aufgrund der prominenten Lage im Ortskern von Rudersberg, direkt angrenzend an das Rathaus, scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) aus.

Somit ist die Anordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen die geeignete und vertretbare Maßnahme.

9. 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.

Zur Prüfung von schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. Anlage der Begründung).

gefertigt:
Plüderhausen, den 07.03.2017/16.05.2017
Käser Ingenieure

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kaufmann, Bürgermeister

Amtssitz Fellbach

Anlagen zur Begründung:

Schalltechnisches Gutachten (Stand: 17. Februar 2017)

bearbeitet durch
Gerlinger + Merkle
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42
73614 Schorndorf