



Beschlussvorlage Nr. 2015/171

27.07.2015

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Kreuzerfeld-Süd" - 1. Änderung - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.09.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

12.05.2015 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 22.04.2015 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Kreuzerfeld-Süd“ in der Fassung vom 22.04.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden, TöB und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Textteil (Stand 22.04.2015)
3. Begründung (Stand 22.04.2015) mit Anlage 2 (Geltungsbereich Bebauungsplanänderung) und Anlage 4 (Deckblatt)
4. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 5.500 € brutto.

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ in Rottenburg am Neckar - Kernstadt zeigt sich wie folgt:

24.05.2002 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

12.05.2015 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss (BV 2015/073)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planungskonzeption

Aktueller Planungsanlass ist die ungebrochene Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen, insbesondere auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Die Zahl der bei der Stadtverwaltung registrierten Wohnungssuchenden für eine Sozialwohnung ist innerhalb von zwei Jahren um rund 20% gestiegen. Die aktuelle Entwicklung im Bereich der Flüchtlingen und Asylbegehrenden lässt einen weiteren Anstieg an Wohnraumbedarf erwarten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, einen Teil des Bedarfs an Mietsozialwohnungen in Kooperation mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ zu decken. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH verfügt dort über zwei Areale mit insgesamt rd. 2.830 m². Auf diesen Flächen kann die große Nachfrage nach Wohnungen in unterschiedlichen Größen für unterschiedlichen Nutzergruppen (Alleinerziehende, ältere Menschen, Familien) befriedigt werden.

Nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan beläuft sich die zu realisierende Wohnungszahl für die beiden Areale auf jeweils 14 Wohnungen. Ein Geschosswohnungsbau bietet dabei eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung als eine Reihenhausbebauung und würde gleichzeitig auch eine gut durchmischte Belegungsstruktur im Gebäude ermöglichen. Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Wohnungszahl nicht ändern. Die Parkierung wird auf drei oberirdische überdachte Stellplätze beschränkt, der ruhende Verkehr ist ansonsten in der Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) unterzubringen. Beide sind von der Willy-Brandt-Straße anzufahren. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt die zentrale Grünfläche an.

Auch der mindestens 30 % Anteil an Wohnungen an der Gesamtwohnfläche, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden können, wird als verträglich eingestuft. Diese Wohnungen sind in allen Wohngebieten (WR, WA, etc.) zulässig, unabhängig von der Gebäudetypologie. Der Stigmatisierung des Sozialwohnungsstatus kann nur entgegengewirkt werden, wenn diese nicht immer in Randlagen gedrängt wird. Die Integration ist auch im allgemeinen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs. Die 1. Änderung bezieht sich auf die westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen

Parzellen Nr. 12687, 12687/1 - /7, 12688 - 12694 (zwischen Jane-Addams-Straße und Henry-Dunant-Straße) und die Parzellen Nr. 12746, 12746/1 - /7, 12747 - 12753 (zwischen George-C.-Marshall-Straße und Martin-Luther-King-Straße). Folgende Punkte werden geändert:

Zeichnerische Festsetzungen

- Fläche für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (TGa = Tiefgarage) wird ausgewiesen
- Lage der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage wird ausgewiesen
- Fläche für Nebenanlage (Sammlung von Abfall/Müll) wird ausgewiesen
- Fläche für offene Stellplätze / überdachte Stellplätze wird verkleinert
- Zwingende Parkierung in der Erdgeschosszone wird entfernt
- Vorschlag zur Grundstücksparzellierung wird entfernt
- Nutzungsschablone Ziffer 13 wird aufgenommen; Bauweise, zulässige Zahl der Wohnungen und der nachzuweisende Anteil an Wohnungen mit öffentlicher Förderung wird geändert bzw. ergänzt

Textliche Festsetzungen

- Vorgabe zur Lage und Gestaltung der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen
- Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden können,
- auf mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche müssen Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- Anschluss an die Verkehrsfläche mit der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche)
- Vorgabe zum Abstand von baulichen Anlagen, Einfriedigungen etc. zur öffentlichen Verkehrsfläche

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 unverändert weiter.

2. Planungsverfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Für die Verfahrensdurchführung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, d. h. im Rahmen der öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 12.05.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ - 1. Änderung beschlossen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 29.05.2015 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 09.06.2015 bis 08.07.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2015 über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Die drei Rückmeldungen von behördlicher Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung enthielt lediglich eine Stellungnahme in Form von Hinweisen (siehe Anlage 1):

- auf die Regelungen des § 20 DSchG (Funde und Befunde bei Erdarbeiten)

Es wurden keine Ergänzungen vorgenommen.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Auswirkungen der Planung

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Satzungsbeschluss wird dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

K. Hellstern