



Beschlussvorlage Nr. 2015/174

13.08.2015

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Hochbauamt

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Ob dem Dorf" - 1. Änderung, Rottenburg am Neckar - Frommenhausen - Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Frommenhausen	01.10.2015	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	06.10.2015	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 10.08.2015 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ob dem Dorf“ – 1. Änderung in der Fassung vom 10.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.08.2015 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Textteil-Entwurf in der Fassung vom 10.08.2015
2. Begründung-Entwurf einschl. Deckblattänderung (Anlage 4) in der Fassung vom 10.08.2015

gez. Stephan Neher

gez. Thomas Weigel

gez. Angelika Garthe

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von 6.250,- (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:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ in Rottenburg am Neckar – Frommenhausen zeigt sich wie folgt:

21.11.1980 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Es besteht die Notwendigkeit zum Anbau eines Stuhllagers an die bestehende Von-Wagner-Halle in Frommenhausen, da die zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Gebäudes hierfür nicht mehr ausreichen.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ befindet sich der geplante Erweiterungsbau in einer festgesetzten Grünfläche und damit außerhalb der Bauzone.

Der Ortschaftsrat Frommenhausen hat am 27.04.2015 einstimmig beschlossen, den Gemeinderat und das Stadtplanungsamt zu bitten, den Bebauungsplan so zu ändern, dass der geplante Anbau zulässig ist.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau an die Von-Wagner-Halle wurde festgestellt, dass der größte Teil dieser Halle vor Jahren außerhalb des hierfür vorgesehenen „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf“ gebaut worden ist. Somit entsprechen die im Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ zeichnerisch festgesetzten Flächen im Umfeld der bestehenden Mehrzweckhalle seit längerer Zeit nicht mehr der realen Nutzung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, sowohl die bestehende Mehrzweckhalle (nachträglich) als auch den geplanten Anbau des Stuhllagers planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus in einem bestimmten Umfang auch spätere Erweiterungen zu ermöglichen.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 14.02.2014) ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen: „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ und „Kindergarten / Altersheim“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit dem 21.11.1980, setzt im Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Für die Mehrzweckhalle ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt; darüber hinaus enthält der Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ für dieses Gebäude keine weiteren Vorgaben zum Maß

der baulichen Nutzung. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind weder Baugrenzen ausgewiesen noch gibt es Festsetzungen zur Grundflächen- oder Geschossflächenzahl.

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in diesem Gebiet bleibt unverändert und gilt daher weiter.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

4. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich lediglich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs, das Flst. Nr. 2 mit einer Fläche von 4.744 m². Folgende Punkte werden geändert:

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Die Gemeinbedarfsfläche wird in westlicher Richtung erweitert, damit diese auch die bestehende Von-Wagner-Halle einschließlich des geplanten Anbaus umfasst. Zu diesem Zweck wird die festgesetzte Grünfläche (Spielplatz) in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen.
- Das Maß der baulichen Nutzung für die Mehrzweckhalle wird in der Form konkretisiert, dass die Größe der Grundfläche (GR) auf maximal 600m² festgesetzt wird.

4.2 Textliche Festsetzungen

- Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“ um die Ziffer 2.2 „Zulässige Grundfläche“ ergänzt. Für die Mehrzweckhalle wird eine maximale Grundfläche von 600 m² festgesetzt.
- Ziffer 9 „Flächen für den Gemeinbedarf“ kommt mit folgender Formulierung neu hinzu: In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ sind Einrichtungen mit dieser Zweckbestimmung und zugehörige Nutzungen sowie Spielanlagen zulässig.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit 21.11.1980 unverändert weiter.

5. Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Da es sich überwiegend um befestigte Flächen (Platten- oder Pflasterbelag) entlang des bestehenden Gebäudes handelt, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6. Auswirkungen der Planung

Auf die angrenzenden Wohn- und sonstigen Nutzungen lässt die Planänderung keine relevanten Auswirkungen erwarten, da sich das bisherige Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich vergrößert und die in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen nicht verändert werden.

Negative Auswirkungen auf die spielerischen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet sind mit der Änderung nicht verbunden, da diese auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind. Schon jetzt sind über das gesamte Areal der Gemeinbedarfsfläche verschiedene Spielmöglichkeiten verteilt, sodass für die im Bebauungsplan definierte Abgrenzung zwischen Grün- und Gemeinbedarfsfläche keine Notwendigkeit besteht.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsratsrat von Frommenhausen wird in seiner Sitzung am 01.10.2015 beraten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderates am 06.10.2015 mündlich mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung wird voraussichtlich ab Ende Oktober / Anfang November 2015 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Nach Ablauf der Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen/ Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen die Abwägung und der Satzungsbeschluss durch den Ortschaftsratsrat Frommenhausen (Empfehlungsbeschlüsse) und den Gemeinderat.

Ulrich Bode