



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2017/080

04.04.2017

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Dietweg-Ost" u. örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar -
Frommenhausen
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Frommenhausen	27.04.2017	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	30.05.2017	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 04.04.2017 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich,
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten.

Anlagen:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
2. Abgrenzungsplan vom 04.04.2017 (ohne Maßstab)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Entwurf für das Gesamtareal ca. 7.400 € (brutto)

Bauleitplanung/Bebauungsplan ca. 11. 500 € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ca. 2.100 € (brutto)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 4.400 € (brutto)

Tierökologische Untersuchungen ca. 1.600 € (brutto)

Schalltechnische Untersuchung Schreinerei ca. 4.400 € (brutto)

Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung Biogasanlage (Stufe 1) ca. 1.500 € (brutto)

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ca. 3.500 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten 6.000 € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2017	5110610061	42730800	36.200 EUR
			EUR
			EUR
Summe			36.200 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		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
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ wurde im Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand des Stadtteils Frommenhausen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen gesichert werden.

In Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ sollen die Bereiche entwickelt werden, welche sich in Verlängerung der bereits hergestellten Abzweigung vom Dietweg (Flst.Nr. 1917) befinden. Es können insgesamt ca. 13 Bauplätze geschaffen werden.

Der ca. 0,8 ha große Planbereich wird

- im Norden durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 394,
- im Osten durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 417/1,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Parzellen Flst.Nr. 415 und 416 sowie
- im Westen durch die Stichstraße Flst.Nr. 1917, die Wegeparzelle Flst.Nr. 1915/1 und die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Parzellen Flst.Nr. 421 und 422 begrenzt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 417, 418, 419, 419/1, 421/1 und 426.

Südlich und westlich angrenzende Grundstücke (Flst.Nr. 415, 416, 421, 422 u.a.) wurden nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ einbezogen, da ein Erwerb der Flächen durch die Stadt aktuell nicht möglich ist. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat, soll künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden, die auch im Eigentum der Stadt sind.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes als geplante Wohnbaufläche Dietweg Ost (W1) und der südliche Bereich als geplante Mischbaufläche Dietweg (M4) dargestellt. Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Der Landschaftsplan (Stand 2001) trifft folgende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung im Bereich der o.g. Bauflächen W1 und M4:

Eingriffe in Natur und Landschaft bei Realisierung geplanter Baugebiete

Gebiet	Nr. FNP LP neu	Nr. LP 90	Streu- obst	Feld- gehölz	Sonst. Gehölz	Ge- wässer	Feucht- biotop	Mager- biotop	Expon. Lage	Vielfält. Landsch. bereich	Orts- bild	Klein- gärten
Dietweg Ost	W 1	M 2	xx	x					x		x	
Dietweg	W 2	neu	x									
nördl. Burmühlenweg	W 3	neu	x									
Dietweg	M 4	M 2	x						x		x	
xx Eingriffe besonders stark												

Der Landschaftsplan enthält den Vorschlag zur weiteren Entwicklung, dass die vorhandene Böschung mit Feldhecke zwischen M 4 und W 1 aufgewertet und gesichert werden sollte; zudem sei ein Grünordnungsplan erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Dietweg-Ost“ werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Der aus ökologischer Sicht hochwertige Streuobstbestand im westlichen Teil der Wohnbaufläche W1 wird im Zuge des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ nicht überplant.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beinhaltet u.a. auch ein Grünordnungskonzept und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Rossau I und Rossau II" des Zweckverbandes „Starzel-Wasserversorgungsgruppe“ vom 04.12.1972.

Die Wohnbaufläche W1 ist Teil eines Bodendenkmals in den Gewannen „Hülble“ und „Holderäcker“. Hier liegen Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Dietweg“, rechtsverbindlich seit 07.07.2000.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

4. Planungskonzeption

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes wird über den vorhandenen Dietweg und die bereits hergestellte östliche Abzweigung (Flst.Nr. 1917) erfolgen; die bestehende Stichstraße soll in das Plangebiet verlängert werden.

Die geplante Bebauung soll sich an der angrenzend vorhandenen Bebauung im Baugebiet „Dietweg“ orientieren; dort besteht eine Prägung durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude.

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen bereits beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchungen. Mit den Ergebnissen ist voraussichtlich im Juli/August 2017 zu rechnen.
- Schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen bestehender Anlagen bzw. Betriebe, welche sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden. Dabei handelt es sich einerseits um die südlich des Plangebiets gelegene Schreinerei und andererseits um die im Norden positionierte Biogasanlage. Die für die Erarbeitung des Bebauungsplans relevanten Ergebnisse werden voraussichtlich bis Mai 2017 vorliegen.

Folgende weitere Gutachten und Planungen sind noch zu beauftragen:

- Ausarbeitung des Bebauungsplans (Angebot muss noch eingeholt werden),
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungskonzept u. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Baugrund- und Gründungsgutachten aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Angebote müssen noch eingeholt werden).

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft; ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wird das Stadtplanungsamt die Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragen. Parallel dazu wird die Erarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan und eines Baugrundgutachtens in Auftrag gegeben.

Nach Fertigstellung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan und zum Umweltbericht ist die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geplant.

IV. Ortschaftsrat Frommenhausen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 27.04.2017 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 09.05.2017 mündlich mitgeteilt.

