



## Beschlussvorlage Nr. 2017/071/1

15.05.2017

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Stadtentwässerung  
Tiefbauamt  
Umwelt und  
Klimaschutz

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Untere Wiesen - Erweiterung" und örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Baisingen**  
- Grundsatzbeschluss  
- Aufstellungsbeschluss

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	30.05.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

26.04.2017 OR Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss)

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt das städtebauliche Konzept Variante 4 vom 06.09.2016 als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans (Anlage 1).
- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Wiesen - Erweiterung“ 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 31.03.2017 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB Anwendung.

### Anlagen:

1. Städtebauliche Entwürfe Variante 1 bis 4 (ohne Maßstab)
2. Abgrenzungsplan vom 31.03.2017 (ohne Maßstab)
3. Skizze Gegenüberstellung V4 und Zielvariante V5 (ohne Maßstab)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 10.500 € (brutto).

Habitatstrukturanalyse und Kartierung Vögel ca. 2.000 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten NN

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2017	5110610061	42730800	bisher 2.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			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 Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:**

Kann erst im weiteren Verfahren kalkuliert werden.

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## **Begründung**

### **I. Verfahrensstand**

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Untere Wiesen - Erweiterung“ wurde im Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass und Planbereich**

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Baisingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen gesichert werden. Es können insgesamt ca. 21 bzw. 22 Bauplätze geschaffen werden. Die vorhandene Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand in Verlängerung der Tiergarten- und der Stauffenbergstraße.

Der ca. **1,5 ha** große Planbereich wird

- im Osten durch die bebauten Bereiche der Grundstücke Stauffenbergstraße 22, 24 und 26 begrenzt,
- im Süden durch die Wegparzellen der geschotterten Feldwege Flst.Nr. 393 und 468,
- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzte Parzelle Flst.Nr. 490/2,
- im Norden durch die bebauten Bereiche der Grundstücke Tiergartenstraße 22, Paul-Lincke-Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Franz-Lehar-Straße 12.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nr. 458, 463, 464, 465, 467, 469/1, 469, 470, 472, 474, 488/3, 488, 489, 490/1, 2952, 2954 und 2955.

#### **2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

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 „Unter Wiesen“, rechtsverbindlich seit 09.10.1978, zuletzt geändert 15.06.1988.

### 3. Verfahren

Die seit längerem diskutierte Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. 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.
- Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- Es muss sich um Flächen handeln, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- 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 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 einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

### 4. Planungskonzeption

Es wurden zwei Erschließungsvarianten entwickelt (Variante 1 und 2). Wie sich jedoch im Verlaufe der Grundstücksverhandlungen herausgestellt hat, sind nicht alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit. Der Gemeinderat hat jedoch den Grundsatzbeschluss gefasst, dass künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden soll, die auch im Eigentum der Stadt sind. Daher wurden die Entwürfe nun so überarbeitet, dass eine Entwicklung des Baugebiets auch ohne diese Flächen möglich ist (Variante 3 und 4).

#### Erschließungsvarianten:

- V1 / V3 – kleine Ringerschließung mit drei Stichstraßen
- V2 / V4 – Ringerschließung

In den städtebaulichen Entwurfsvarianten V3 sind 22 und in V4 sind 21 Bauplätzen zur Entwicklung vorgesehen.

#### Variante 3

Die Tiergartenstraße wird nach Süden verlängert und endet mit einer flächensparenden Wendefläche für Pkw. Diese Stichstraße wird mit der bereits im Bebauungsplan „Untere Wiesen“ vorgesehene Straßenanbindung zwischen den bebauten Grundstücken Stauffenbergstraße 22 und 24 verbunden. Dieser Ringschluss ist beispielsweise für große Fahrzeuge wie das Müllfahrzeug erforderlich. Auf halber Länge dieses Straßenabschnitts ist nochmals eine kleine Stichstraße nach Süden, ebenfalls mit einer Wendefläche für Pkw, vorgesehen. Südlich des bebauten Grundstücks Stauffenbergstraße 26 ist noch eine kurze Stichstraße ohne Wendefläche für die Erschließung von drei Baugrundstücken vorgesehen.

Variante 4

Auch bei dieser Variante wird die Tiergartenstraße verlängert, die nun allerdings an zwei Stellen an die Stauffenbergstraße angebunden wird. Die erste Anbindung entspricht dem kleinen Ringschluss der Variante 3, zwischen Stauffenbergstraße 22 und 24. Die zweite Anbindung verläuft parallel zum bestehenden Feldweg und erfolgt südlich des bebauten Grundstücks Stauffenbergstraße 26

Die Höhenentwicklung soll sich an der angrenzend vorhandenen Bebauung orientieren.

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Baisingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 10,5 ha	10,5 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 19 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	9,5 ha	
Einwohner/innen:	1.248 (31.08.2016)	<b>20 ha</b>	<b>Ø 62 EW / ha</b>

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

**2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum**

- N** (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Offerdingen, Rottenburg am Neckar.
- Z** (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:
- |   |          |
|---|----------|
| Mittelzentrum                           | 80 Ew/ha |
| Unterkern                               | 70 Ew/ha |
| Kleinkern                               | 60 Ew/ha |
| Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion | 55 Ew/ha |

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde.

Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf sind derzeit 21 Baugrundstücke mit 21 bis 42 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein oder zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Der Städtebauliche Entwurf wird im weiteren Verfahren hin zur Entwicklung des Bebauungsplans noch entwickelt werden. Ziel ist es, die Anteile der Grundstücke mit Grundstücksgrößen unter 500 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Deshalb geht das Stadtplanungsamt derzeit von etwa 25 Baugrundstücken (Zielvariante) aus; bis zur Sitzung wird eine entsprechende Skizze angefertigt.

Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	21 (1 WE je Grundstück)	48
Maximalvariante	42 (2 WE je Grundstück)	97
Zielvariante	50 (2 WE je Grundstück)	115

Plangebietsgröße: 1,5 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Baisingen
Minimalvariante	32 EW / ha	60,3 EW / ha
Maximalvariante	65 EW / ha	62,6 EW / ha
Zielvariante	77 EW / ha	63,4 EW / ha
Mittelwert	58 EW / ha	62,1 EW / ha

## 5. Gutachten

Die Habitatstrukturanalyse und die avifaunistische Erhebung (Kartierung Vögel) wurden im März 2017 beauftragt. Erste Ergebnisse werden voraussichtlich im Juli/August 2017 vorliegen. Der endgültige Bericht wird voraussichtlich erst nach den Sommerferien vorliegen.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA) muss eine Erkundung des Untergrundes / geologische Untersuchung (Baugrundgutachten) erfolgen. In der Begründung zum Bebauungsplan „Untere Wiesen“ ist aufgeführt, dass die Stadt im Zuge der (Kanal-)Erschließung der Stauffenbergstraße mit einem schwierigen Untergrund (Fels) konfrontiert war. Die Angebote müssen noch eingeholt werden.

## 6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft und verfügt nun bis auf zwei Grundstücke über die Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Mit der Entscheidung des Ortschaftsrates für eine Erschließungsvariante kann nach Vorliegen des Baugrundgutachtens die Erschließungsplanung ausgearbeitet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wird das Stadtplanungsamt nach Vorliegen der Erschließungsplanung den Bebauungsplanentwurf erstellen.

Im Rahmen der Auslegung könnte eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchgeführt werden, sofern hierfür ein Bedarf gesehen wird.

## IV. Ortschaftsrat Baisingen

Der Ortschaftsrat hat die Beschlussanträge in der Fassung der Vorlage 2017/071 in seiner Sitzung am 26.04.2017 beraten und die Variante 4 als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einstimmig beschlossen.