



## Beschlussvorlage Nr. 2017/233

09.11.2017

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Baisinger Weg" - 2. Änderung und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Ergenzingen - Aufstellungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	22.11.2017	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	23.01.2018	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

25.07.2017 GR Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Baisinger Weg“ – 1. Änderung

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 08.11.2017 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung.

### Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 08.11.2017

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Rottenburg am Neckar – Stadtplanungsamt durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von rd. 8.100 Euro.

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			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:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## Begründung

### I. Verfahrensstand

22.03.2017 OR/  
04.04.2017 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss (BV 2017/042)

19.07..2017 OR/  
25.07.2017 GR Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Baisinger Weg“ – 1. Änderung (BV 2017/120)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

### II. Sachstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 wurde für die bereits bebaute Ortslage im östlichen Bereich ein „Dorfgebiet“ festgesetzt. Begründet wurde die Einbeziehung der alten Ortslage wie folgt:

- Innerhalb der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich entlang der Horber Straße hat in der nahen Vergangenheit ein Umstrukturierungsprozeß begonnen, der künftig speziell im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten / Gebäude gesteuert werden soll.

Die bestehende Nutzung wird wie folgt beschrieben:

Der östliche Bereich zum Ort wird durch die bestehende gewachsene ehemals mehrheitlich landwirtschaftliche Bebauung geprägt. In geringem Umfang wird noch Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist entfallen und wurde durch eine in der Dichte umstrittene Wohnbebauung (mit § 34 BauGB) ersetzt.

Der Strukturwandel setzt sich nun weiter fort. Der letzte verbliebene Landwirt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt die Aufgabe seines Betriebes in der Ortslage. Er beabsichtigt die Flächen einer verdichteten Wohnnutzung zuzuführen. In einem „Dorfgebiet“ sind zwar grundsätzlich auch Wohngebäude (die es im nördlichen Teil des Gebiets auch schon gibt) zulässig, der vornehmliche Zweck der Festsetzung dieser Gebietsart ist jedoch darin begründet, landwirtschaftliche Hofstellen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung zu sichern.

Die geplante Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen, einem etwas kleineren Dachgeschoss und einer gemeinsamen Tiefgarage scheint vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung dazu geeignet, städtebauliche Spannungen gegenüber der vorhandenen, angrenzenden und deutlich niedrigeren Wohnbebauung auszulösen.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ verfolgte die Stadt das Ziel, bestehende Baulücken zu aktivieren und das Wohngebiet in einem städtebaulich verträglichen Umfang einer Nachverdichtung zuzuführen. Durch die 1. Bebauungsplanänderung wurde die Errichtung von 4 Einzelhäusern mit insgesamt 25 Wohnungen ermöglicht.

Dieses Vorhaben war im Baugebiet nicht unumstritten, daher war das Bebauungsplan-Änderungsverfahren das richtige Mittel, um die Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

Eine Bebauungsplanänderung ist nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes auch in diesem Fall die richtige Herangehensweise. Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baisinger Weg“ beziehen im Dorfgebiet ausschließlich auf die Höhenentwicklung und die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude. Ansonsten ist ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen (Gebot des Einfügens). Damit wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein ausreichender Rahmen für die Nachnutzung des Grundstücks festgelegt.

Die Einleitung eines Änderungsverfahrens ist angezeigt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle sicher zu stellen. Damit hat es der Ortschafts- und Gemeinderat in der Hand, eine für Ergänzungen verträgliche bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Hellstern