



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/031

08.02.2018

Federführend: Stadtplanungsamt
Isabelle Amann

Beteiligt: Hochbauamt
Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

**Änderung Flächennutzungsplans und Aufstellung Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Kinderhaus", Rottenburg am Neckar - Seebronn
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Seebronn	21.03.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	17.04.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 08.07.2016) sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Kinderhaus“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.02.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich. Es findet das Bebauungsplanverfahren nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan Anwendung.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 05.02.2018

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			311.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	0 EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	311.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	23.600 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	287.400 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:	

Voraussichtliche Aufwendungen:

Bauleitplanung FNP/Bebauungsplan ca.	15.000 €
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ca.	1.550 €
Eventuell Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ca.	1.550 €
Ggf. Schalltechnische Untersuchung ca.	1.000 €
Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ca.	1.500 €
Baugrund- und Gründungsgutachten ca.	<u>3.000 €</u>
Gesamtsumme:	23.600 €

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 Bebauungsplans „Bei der Schule“ in Rottenburg am Neckar – Seebronn zeigt sich wie folgt:

09.06.2006 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

In der Ortschaft Seebronn soll das bestehende Kinderbetreuungsangebot an einem Standort gebündelt werden. Aktuell gibt es einen städtischen Kindergarten (eine Gruppe), einen katholischen Kindergarten (zwei Gruppen) und eine private Kinderkrippe („Seesterne“).

Nun soll ein Kinderhaus entstehen, bei dem alle Einrichtungen in einem Gebäude vereint werden. Die neue Einrichtung ist im Bereich Schule und an die Sport- und Gemeindehalle mit Parkplatz angegliedert. Die bestehende Infrastruktur (Parkplatz und Halle) kann mitgenutzt werden. Grund sind vor allem die beengten Platzverhältnisse an den Bestandsorten und die insbesondere die erforderliche Gebäudesanierung des katholischen Kindergartens.

Die Schule sowie die Sport- und Gemeindehalle befinden sich im Geltungsbereich des seit 09.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bei der Schule“. Im Jahr 2013 wurde nördlich des Schul- und Hallengebäudes ein Parkplatz errichtet. Das Flächenangebot im Bebauungsplan „Bei der Schule“ ist damit ausgeschöpft. Für den Neubau eines Kinderhauses muss eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden. Der neu errichtete Parkplatz soll nicht bebaut werden.

Der neue Planbereich für das Gebiet „ Kinderhaus“ liegt am nördlichen Ortsrand und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden schließt der Planbereich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Schule“ an
- Im Norden findet die Begrenzung durch die Verlängerung der Sontheimer Straße statt
- Im Westen schließt der Planbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hailfinger Steigle“ an
- Auf der Ostseite begrenzen Streuobstwiesen das Plangebiet

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flst.Nrn. 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073.

Durch die Umsiedlung der bestehenden Kindergärten bzw. der Kinderkrippe können die dann freigewordenen Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden.

2. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich „Kinderhaus“ sind in Privateigentum und müssen durch die Stadt Rottenburg erworben werden.

3. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 08.07.2016) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um den neuen Bebauungsplan „Kinderhaus“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss dieser geändert werden. Die landwirtschaftliche Fläche (Bestand) soll künftig als eine geplante Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung soziale Einrichtung festgesetzt werden.

Südlich des Plangebiets gilt der seit dem 09.06.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bei der Schule“. Der Flächennutzungsplan setzt dort eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Schule und Sport fest.

Westlich des Plangebiets gilt der seit dem 03.01.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hailfinger Steigle“. Der Flächennutzungsplan setzt dort eine Wohnbaufläche im Bestand fest.

4. Verfahren

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

5. Planungskonzeption

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Kinderhaus“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau eines Kinderhauses an der Achalmstraße zu schaffen.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kinderhaus“ wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsratsrat von Seeborn wird in seiner Sitzung am 21.03.2018 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderates am 17.04.2018 mündlich mitgeteilt.