Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/202

08.08.2018

Federführend: Stadtplanungsamt **Beteiligt:**

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Kreuzerfeld-Süd" - 2. Änderung und Satzung über Örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	25.09.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- das städtebauliche Konzept vom Juli 2018 (Auswahl aus Variante 1, 2 und 3) als Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung im umgrenzten Bereich (Anlage 1).
- die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 08.08.2018 (Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB Anwendung.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 08.08.2018
2. Bebauungsplan Kreuzerfeld-Süd, 1. Änderung (Auszug)
3. Variantenskizzen (Variante 1, 2, 3) M 1:500

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 nach HOAI von ca. 4.800 € brutto.

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

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	101.474 EUR
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	209.526 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	4.800 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	204.726 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:
Im weiteren Verfahren zu ermitteln, abhängig vom städtebaulichen Konzept bzw. auszuführender Variante.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ setzt sich das Wohnungsgemenge aus freistehenden Familienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie zu einem geringen Teil aus Geschossbau zusammen. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.05.2002 rechtsverbindlich (siehe Anlage 2).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezog sich auf 2 Grundstücke westlich der Willy-Brandt-Straße. Dort wurden Baufelder, die ursprünglich für Reihenhausbebauung vorgesehen waren dahingehend planerisch geändert, dass Geschosswohnungsbau mit gefördertem Wohnen realisiert werden konnte.

Aktueller Planungsanlass ist der geminderte Bedarf für einen Kindergarten im Kreuzerfeld-Süd und die ungebrochen große Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau. Aus diesen Gründen soll die Fläche für eine Ergänzung des rundum bestehenden allgemeinen Wohngebiets nutzbar gemacht werden. Zusätzliche soll die Möglichkeit geschaffen werden einen Quartierstreff, der zwischenzeitlich als Provisorium im ehemaligen Sparkassengebäude in der Friedrich-Ebert-Straße eingerichtet wird, unterzubringen.

In der unmittelbaren Umgebung sind entlang der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße (Willy-Brandt-Straße) Geschosswohnungsbau, an den Ost-West-verlaufenden Stichstraßen Einzel- und Doppelhäuser mit einheitlichen Grundstückstiefen vorgesehen.

Öffentlich zugängliche Spiel- und Sporteinrichtungen liegen direkt anschließend in der zentralen Grünfläche. Mehrere Wege stellen die Verbindung zum umgebenden Landschaftsraum zu Erholungs- und Freizeitzwecken her.

2. Planungskonzeption

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene südlich gelegene Quartier ist von Grünflächen umgeben und bisher als Fläche für Gemeinbedarf mit der spezifischen Nutzung Kindergarten festgesetzt. Die Fläche besteht aus einem Flurstück (Nr. 12608) sowie dem westlich angrenzenden ca. 12 m tiefen Grünstreifen und wird nördlich von der Bertha-von-Suttner-Straße und westlich von der Willy-Brandt-Straße begrenzt. Südlich schließt sich der Spielplatz und östlich eine öffentliche Grünfläche an.

Die Grünfläche zwischen Willy-Brandt-Straße und dem Flurstück Nr. 12608 wird überplant und an den östlichen Rand der Planungsfläche verschoben.

In den verschiedenen Konzept-Varianten sind Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser auf Grundstücken von 300 m² bis 420 m² realisierbar. Je nach Variante wird das Quartier durch eine Stichstraße oder eine Anliegerstraße in Bügelform erschlossen.

Die durch das städtebauliche Gesamtkonzept vorgegebene Dichte im Kreuzerfeld-Süd wird durch die Umwidmung der Quartiersfläche nicht verändert, sondern in verträglicher Form ergänzt, da sich Art und das Maß der baulichen Nutzung an den umgebenden Baufeldern orientieren.

3. Beschreibung des Planbereiches und übergeordnete Planung

Das Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ liegt im Süden der Kernstadt ca. 1,5 km von der Stadtmitte entfernt, westlich der L 385 in Richtung Stadtteil Weiler.

Die 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die östlich der Willy-Brandt-Straße gelegene Parzelle Nr. 12608 mit 3.101 m² und eine ca. 630 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 12607. Beide Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 2010) ist das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten“ und Wohnbaufläche“ dargestellt. Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Kreuzerfeld-Süd wird der Flächennutzungsplan redaktionell angepasst werden.

4. Verfahren

Die Änderung 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, da der Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung lediglich 3.740 m² umfasst. Gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB besteht die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- 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 Überplanung der Fläche dient zur Wiedernutzbarmachung eines brachliegenden Flurstücks.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit gegeben.

5. Planungskonzeption /-änderungen

Die neu entstehenden Baufelder sollen sich in die umgebende Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen und greifen deshalb die Nutzungsschablone der angrenzenden Bereiche auf (Nutzungsschablone Nr. 8 des Bebauungsplans Kreuzerfeld-Süd, siehe Anlage 2).

Es entstehen 7 bis 8 Bauplätze für Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser je nach Konzeptvariante mit Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 420 m².

<u>Beschreibung der 3 Varianten:</u>

- **Variante 1**
  - 7 Bauplätze
  - 7 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser mit Nord-Süd- Orientierung
  - Parkierung dezentral auf dem jeweiligen Grundstück, erschlossen durch die neue Straße bzw. von der Willy-Brandt-Straße aus
  - Quartierstreff südlich im Bereich der Grünfläche, erschlossen durch die neue Straße

- **Variante 2**
  - 7 Bauplätze
  - 5 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser mit Nord-Süd-Orientierung
  - 2 Grundstücke für Doppelhäuser mit Ost-West-Orientierung
  - Parkierung dezentral auf dem jeweiligen Grundstück, erschlossen durch die neue Straße bzw. von der Willy-Brandt-Straße aus
  - Quartierstreff südlich im Bereich der Grünfläche, erschlossen durch die neue Straße

- **Variante 3**
  - 8 Bauplätze
  - 8 Grundstücke für Doppelhäuser, erschlossen von der Bertha-von-Suttner-Straße und durch die neue Stichstraße von der Willy-Brandt-Straße aus
  - Parkierung dezentral auf dem jeweiligen Grundstück
  - Quartierstreff südlich anschließend am Rand der Grünfläche, erschlossen von der neuen Stichstraße

<u>Verlust an Parkplätzen und Bäumen:</u>

- Variante 1:
  Alle Bäume bleiben erhalten, 2 Parkplätze entfallen aufgrund der Einmündung der neuen Straße

- Variante 2:
  Alle Bäume bleiben erhalten, 2 Parkplätze entfallen aufgrund der Einmündung der neuen Straße

- Variante 3:
  Alle Bäume bleiben erhalten, 6 Parkplätze entfallen aufgrund notwendiger Zufahrtsbereiche, 4 Parkplätze können an anderer Stelle (entlang der Bertha-von-Suttner-Straße und beim Quartierstreff) ersetzt werden.

6. Auswirkungen der Planung

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine nennenswerten Auswirkungen, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Wohnungszahl an den umgebenden Quartiersflächen orientieren. Die Parkierung wird dezentral auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Die Zufahrt ist der jeweiligen Beschreibung der Varianten zu entnehmen (s.o.).

7. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Entscheidung des Gremiums wird zur gewählten Variante ein Bebauungsplanentwurf für die Teilfläche erarbeitet. Anschließend folgt im Gremium die Beschlussfassung zur Auslegung. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Corinna Greulich