



Beschlussvorlage Nr. 2018/219

28.08.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
 Tiefbauamt
 Umwelt und
 Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

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

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Baisingen	19.09.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	25.09.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

26.04.2017	OR	Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss)
30.05.2017	GR	Aufstellungsbeschluss
06.06.2018	OR	Information zum Planungsstand

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Untere Wiesen - Erweiterung“ in der Fassung vom 23.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 23.08.2018 gemäß § 74 LBO,
3. stimmt der Begründung in der Fassung vom 23.08.2018 zum Bebauungsplan zu und
4. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Untere Wiesen - Erweiterung“ (Lageplan in der Fassung vom 23.08.2018, ohne Maßstab)
2. Textteil (in der Fassung vom 23.08.2018)
3. Begründung (in der Fassung vom 23.08.2018)

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).

Fachgutachten:

Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst:	143 € (brutto)
Habitatstrukturanalyse mit Kartierung Vögel:	2.000 € (brutto), Ergänzungen: NN
Baugrundgutachten/ingenieurgeologische Stellungnahme:	8.000 € (brutto)
Baugrunderkundung Decklehmmächtigkeit:	14.450 € (brutto)

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

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Bereits verfügt über	111.306 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	199.694 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Für die laufende jährliche Unterhaltung des Baugebietes wurden rund 14.240 € ermittelt.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

OR	26.04.2017	Zustimmung zum städtebaulichen Konzept - Variante 4 vom 06.09.2016, Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Wiesen - Erweiterung“ und der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet (BV 2017/071)
GR	30.05.2017	Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (BV 2017/071/1)
OR	06.06.2018	Information zum Planungsstand

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms wurden in Baisingen drei mögliche Wohnbaugebiete für eine künftige Entwicklung betrachtet. Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde die Erweiterungsfläche zum Bereich „Untere Wiesen“ priorisiert; sie soll nun realisiert werden.

Mit der Ausweisung eines ergänzenden Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand wird die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt und die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze auch mittelfristig gesichert. Der Ortsrand wird mit der Erweiterung der „Untere Wiesen“ abgerundet. Insgesamt können in dem Bereich ca. 27 Baugrundstücke geschaffen werden, die eine durchschnittliche Größe von 500 m² für Einfamilienhäuser nicht überschreiten.

Am 26.04.2017 hat der Ortschaftsrat Baisingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“ gefasst. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes - Variante 4 vom 06.09.2016 sollte die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat ist dem Empfehlungsbeschluss gefolgt und hat am 30.05.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Tiergarten- und der Stauffenbergstraße am südöstlichen Ortsrand. Es handelt sich um eine leicht geneigte Süd-West-Hanglage mit annähernd gleichmäßigem Gefälle.

Der ca. 1,5 ha große Planbereich wird

- im Osten durch die bebauten 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 Grundstücke Tiergartenstraße 22, Paul-Lincke-Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Franz-Lehar-Straße 12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen (oder Teilflächen der Parzellen) 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

Rottenburg am Neckar ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen und als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ dargestellt; das Plangebiet selbst ist als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

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

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992/29.06.2001/20.10.2010.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Wiesen - Erweiterung“ grenzt unmittelbar an den seit 09.10.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Unter Wiesen“. Im Bereich der Parzellen Nr. 2952 und 2955 überlagern sich die Geltungsbereiche; der neue Bebauungsplan ersetzt dort den bisherigen.

Mit Ausnahme der privaten Parzellen Nr. 464 (ca. 626 m²) und Nr. 489 (ca. 76 m²) befinden sich alle übrigen Parzellen in städtischem Eigentum.

3. Planungsverfahren

Das Planungsverfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. § 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, d.h. die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ist möglich. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.
- Die Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht gegeben.
- Es handelt sich um Flächen im Außenbereich mit Anschluss an bebaute Gebiete durch mindestens eine Grenze, d.h. anschließend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB oder an Bebauungsplangebiete gemäß § 30 BauGB.
- Die festgesetzte Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m².

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren ist mit folgenden Verfahrensschritten verbunden:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Umweltprüfung, Umweltbericht, Angabe der Umweltinformationen, Monitoring und zusammenfassende Erklärung entfallen. Die Belange des Umweltschutzes müssen zwar weiterhin berücksichtigt werden, jedoch nicht in dem formalisierten Verfahren.

4. Planungskonzeption

Am Ortsrand von Baisingen ist eine aus städtebaulicher Sicht „maßvolle“ Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan berücksichtigt die allgemeinen Gegebenheiten in einem ländlichen Umfeld und die direkte Umgebung in Form der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen, insbesondere die angrenzende Bebauung, die südwestlich geneigte Hanglage für eine gute Nutzung der Sonnenenergie und die landschaftliche Einbindung mittels Ortsrandeingrünung.

Für die Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete „Untere Wiesen“ wurde die Erschließungsvariante in Form einer Ringerschließung ausgewählt. Anschlussmöglichkeiten an der Tiergartenstraße und der Stauffenbergstraße waren bereits vorhanden. Die westlich gelegene Tiergartenstraße wird nach Süden verlängert und führt weiter nach Osten, wo sie an zwei Stellen an die Stauffenbergstraße anschließt.

Das städtebauliche Konzept vom 06.09.2016 wurde anhand der Erschließungsplanung aktualisiert (neu: 30.05.2018). Die projektierten Wohnbaugrundstücke wurden dahingehend überarbeitet, dass der Anteil der Grundstücke unter 500 m² Grundstücksfläche im Vergleich zum früheren Entwurf erhöht wurde. Die durchschnittliche Größe der insgesamt 27 Grundstücke beträgt ca. 470 m². Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Für das ca. 1,5 ha große Plangebiet wird mit der geplanten Parzellierung voraussichtlich folgender „Dichtewert“ erreicht:

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner ¹
Minimalvariante	27 (mit 1 WE je Grundstück)	62
Maximalvariante	54 (mit 2 WE je Grundstück)	124
„bestandsorientierte“ Variante	13 (mit 2 WE je Grundstück) 14 (mit 1 WE je Grundstück)	60 +32=92

Pro Hektar ergeben sich folgende Werte:

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø-Bruttowohndichte Baisingen
Minimalvariante	41 EW / ha	60,3 EW / ha
Maximalvariante	83 EW / ha	62,6 EW / ha
„bestandsorientierte“ Variante	61 EW / ha	63,4 EW / ha
Mittelwert	61,6 EW / ha	62,1 EW / ha

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht dem „örtlichen Dichtewert“.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ gemäß § 13b Satz 1 BauGB als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO (mit Einschränkungen) festgesetzt. Im Hinblick auf eine unangemessene Verdichtung, die damit verbundene Verkehrsbelastung und deren Auswirkungen sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

¹ Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 3).

5. Gutachten

5.1 Baugrunduntersuchungen²

Die ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse: Der Baugrund besteht in den oberen Bereichen aus stark bindigen Schluff- und Tonböden, die nach unten in steinige Verwitterungsböden des Keupers übergehen. Im östlichen Teil des Plangebietes wurden Hindernisse durch beginnende Felsböden des Keupers festgestellt; innerhalb der Böden wurden teilweise auch leichte Schichtungen festgestellt, was auf beginnende Felsböden im Untergrund hindeutet. Die Lehmböden werden von Nordosten nach Südwesten immer mächtiger. Die Mutterbodenaufgabe beträgt ca. 40 cm.

Diese Böden zeigen überwiegend steife, teilweise steife bis weiche Konsistenzen bei mittlerer bis ausgeprägter Plastizität; sie bilden einen mäßigen und setzungswilligen Untergrund. Bei den Schürfungen wurde kein Grundwasser festgestellt. Die stark bindigen Böden sind als gering wasserdurchlässig zu bewerten; auf Grund der geringen Versickerungsleistung werden Versickerungsanlagen für Straßen- und Gebäudeflächen nicht empfohlen. Da es sich nur um punktuelle Aufschlüsse handelt (sieben Baggerschürfungen bis max. 3,60 m Tiefe), sind Abweichungen nicht auszuschließen.

Im Hinblick auf die Lage des Baugebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIA müssen für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von unterkellerten Gebäuden, Zisternen o.ä. die Angaben zur Deckschichtmächtigkeit vorliegen. Auf Grund der ausgeführten Schürfgruben noch innerhalb der Keuperschichten konnten daraus keine belastbaren Aussagen zur Deckschichtmächtigkeit gewonnen werden. Diese werden aktuell ermittelt; die Ergebnisse aus der Erkundung der Decklehmmächtigkeiten werden ergänzt.³

5.2 Habitatstrukturanalyse⁴

Die standortbezogene Habitatstrukturanalyse und die avifaunistische Erhebung (Kartierung Vögel) wurden im Frühjahr 2017 begonnen und ergaben folgende Ergebnisse (siehe Begründung Kap. 6.3):

Hinsichtlich der vorkommenden Vogelarten sind keine speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Notwendige Eingriffe in den Gehölzbestand durch Rodungsarbeiten müssen generell außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Die Bestandsaufnahme des FFH-Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiese“ ergab zwei Erfassungseinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 0,48 ha, die durch Bebauung zerstört werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in den betroffenen FFH-Lebensraumtyp dar und unterliegt dem Umweltschadensrecht, was der Wertigkeit des Artenschutzes gleichzusetzen ist und nicht der Abwägung unterliegt.

Für den Ausgleich des Eingriffs durch Neuanlage oder Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese in gleichem Umfang an anderer Stelle ist laut Artenschutzfachbeitrag eine Entwicklung des Lebensraumtyps aus bestehendem Grünland aussichtsreich. Derzeit werden städtische Flächen in Baisingen erhoben, die als Ersatzmaßnahme in Frage kämen. Die gutachterliche Prüfung und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde laufen derzeit; die Ergebnisse werden ergänzt.

² Ingenieurgeologische Stellungnahme „Stadt Rottenburg am Neckar OT Baisingen, NBG Untere Wiesen II“; Baugeologisches Büro Biller & Brey, Waghäusel-Kirrlach vom 20.03.2018

³ Baugrunderkundung zur Feststellung der Decklehmmächtigkeit, HPC AG, Rottenburg,in Bearbeitung

⁴ Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauflächen in Rottenburg am Neckar - Baisingen „Untere Wiesen“; menz umweltplanung, Tübingen vom 04.07.2018

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich weitgehend aufgekauft und verfügt mit Ausnahme zweier privater Parzellen (Parzellen Nrn. 464 und 489) über die Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Untere Wiesen - Erweiterung“ vom 23.08.2018 wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen von Bürger*innen und Stellungnahmen der betroffenen Behörden aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Gabriele Klein