



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/035

23.01.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

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

Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.02.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

GR 25.09.2018 ö Grundsatz- und Änderungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Bebauungsplanänderung „Kreuzerfeld – Süd“ in der Fassung vom 10.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.12.2018 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Textteil (in der Fassung vom 10.12.2018)
2. Begründung (in der Fassung vom 10.12.2018) mit Anlage 2 (Geltungsbereich Bebauungsplanänderung) und Anlage 4 (Deckblatt)

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
2019	5110610061	42730800	100.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			100.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☒ nein	Bereits verfügt über	0 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	100.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	100.000 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

Die 2. Bebauungsplanänderung „Kreuzerfeld – Süd“ wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

In der Sitzung vom 25.09.2018 wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 2018/202 mittels eines Grundsatz- und Aufstellungsbeschlusses einstimmig beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld – Süd“ durchzuführen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Aktueller Planungsanlass ist die ungebrochen große Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau und das Projekt für den Neubau und die Erweiterung des Kindergartens mit Familienzentrum St. Remigius. Aus diesen Gründen soll die bisher für den Bau eines Kindergartens vorgesehene Fläche für eine Ergänzung des bestehenden allgemeinen Wohngebiets nutzbar gemacht werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, künftig einen Quartierstreff, der zwischenzeitlich als Provisorium im ehemaligen Sparkassengebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 25 eingerichtet wird, unterzubringen.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene südlich gelegene Baugebiet ist von Grünflächen umgeben und bisher als Fläche für Gemeinbedarf mit der spezifischen Nutzung Kindergarten festgesetzt. Die überplante Fläche besteht aus den Parzellen Flurstück Nr. 12608 sowie dem westlich angrenzenden ca. 12 m tiefen Grünstreifen auf dem Flurstück Nr. 12607. Nördlich wird diese 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 von der Änderung betroffene Teilfläche des Baugebiets wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewidmet. Der Bebauungsplan wird entsprechend den Änderungen in seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen angepasst (Planzeichen für Fläche für Gemeinbedarf entfällt).

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Kreuzerfeld-Süd wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht; der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kreuzerfeld – Süd“ sind seit dem 24.05.2002 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld – Süd“ ist seit dem 22.04.2015 rechtsverbindlich.

Für die Nutzbarmachung des Planungsareals für Wohnzwecke ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. 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.

4. Planungskonzeption

Es entstehen 8 Bauplätze für Nord-Süd-orientierte Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser sowie einen Quartierstreif mit Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 420 m².

Die künftige Bebauung soll sich entsprechend in die umgebende Bebauung einfügen. Daher orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche und die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend an den angrenzenden Bereich. Die Nutzungsschablone Nr. 8 des Bebauungsplans Kreuzerfeld – Süd wird für den Änderungsbereich übernommen.

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

5. Gutachten

Es sind keine Gutachten erforderlich.

6. Bodenordnung

Es ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren notwendig, da sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar befinden.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach der Beschlussfassung zur Auslegung erfolgt diese für die Dauer von 30 Tagen. Anschließend 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