



Beschlussvorlage Nr. 2019/106

03.04.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Achalmstraße" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Seebronn
- Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Seebronn	25.04.2019	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	07.05.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

20.06.2018	OR	Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) und
26.06.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Achalmstraße“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Achalmstraße“ in der Fassung vom 03.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 03.04.2019 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 03.04.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Achalmstraße“ (Stand 03.04.2019)
2. Textteil (Stand 03.04.2019)
3. Begründung (Stand 03.04.2019)

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. 3.300,- Euro (brutto).
Artenschutzrechtliche Untersuchung ca. 4.000,- Euro (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	10.881,97 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	89.118,03 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	7.300,00 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	81.818,03 EUR
- üpl. / apl.	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 Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Baugebiets „Achalmstraße“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

20.06.2018 OR Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) und
26.06.2018 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (BV 2018/128)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt im Ortsteil Seebronn auf der Fläche des Grundstücks Achalmstraße 4 und 10 (Flst. Nr. 1954 und 1954/2) die Entwicklung von seniorengerechtem Wohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen ist besonders auch in den Ortschaften sehr groß. Um Senioren die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich selbstbestimmt zu bleiben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft Teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche moderne Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Der Standort ist zentral in der Ortsmitte gelegen und bietet somit den Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die örtliche Nahversorgung (Bäcker, Friseur, etc.) sowie die Kirche, die Bushaltestelle, etc. zu nutzen.

Der Planbereich für das Gebiet „Achalmstraße“ liegt im Ortskern und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen schließt der Planbereich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ an
- Im Norden findet die Begrenzung durch den Bebauungsplan „Hinter dem Dorf 1“ statt
- Im Osten schließen die bebauten Flst. Nr. 1954/1, 34/2 und 34/1 an den Planbereich an
- Auf der Südseite begrenzt die „Hindenburgstraße“ das Plangebiet.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Achalmstraße“ beinhaltet das Grundstück Flst. Nr. 1954, 1954/2 sowie eine Teilfläche des Flst. Nr. 1982/1. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 2.530 m².

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“, rechtsverbindlich seit 11.07.1985.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Wohngebiet „Hinter dem Dorf 1“, rechtsverbindlich seit 25.06.2004.

3. Verfahren

Die Aufstellung 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. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- 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 Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

4. Planungskonzeption

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau von Wohngebäuden für Senioren zu schaffen. Weiterhin sollen ein Stützpunkt für die Sozialstation und ein Gemeinschaftsraum, der auch der Öffentlichkeit dienen kann, entstehen.

Die Flst. Nr. 1954 und 1954/2 bieten unterschiedliche Möglichkeiten einer Bebauung für seniorenrechten Geschosswohnungsbau.

Erhaltenswert ist in jedem Fall der bestehende Baum im südlichen Bereich des Flurstücks. Der Baum ist prägend für das Orts- und Straßenbild. Die Freifläche um den alten Baum bietet die Möglichkeit zur Umsetzung eines gemeinschaftlich genutzten Außenbereichs für die Bewohner.

Das bestehende Wohngebäude wird nicht erhalten.

Der Entwurf berücksichtigt die Möglichkeit zur Bebauung des Planbereichs mit zwei bis drei Wohngebäuden. Abhängig vom Baukonzept ist der Erhalt des bestehenden Scheunengebäudes möglich. Unterschiedliche Ansätze für die weitere Nutzung des Scheunengebäudes sind denkbar.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Entlang der Achalmstraße werden an drei Bereichen Stellplatzflächen ausgewiesen, welche die Realisierung von oberirdischen Gästeparkplätzen ermöglichen.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Baufenster ist variabel, sodass die Orientierung sowie die Gestaltung der privaten Außenbereiche des Baukonzeptes bestmöglich auf die örtliche Situation angepasst werden kann.

5. Gutachten

Artenschutzrechtliche Untersuchung¹

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch des Brutgeschäftes der Vögel liegt.

Künstliche Nisthilfen

An Bäumen in der Umgebung sind folgende Nisthilfen aufzuhängen:

- Zwei künstliche Quartiere für Fledermäuse
- Zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter

Gebäude Achalmstraße 10

- Vor Abriss: aktuelle Besatzkontrolle

Scheune Achalmstraße 4

- Weißt Potenzial für Fledermausquartiere und Nistplätze für Gebäudebrüter auf. Erneute Begehung, insbesondere des Gebäudeinneren erforderlich

Wohnhaus Achalmstraße 4

- Strukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten dienen können.
- Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrut, geeigneter Zeitraum: zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- CEF-Maßnahme: fünf künstliche Spaltenquartiere
- Am Gebäude vorhandene Vogel-Nistkästen sind an geeignete Standorte in der näheren Umgebung umzuhängen.

6. Bodenordnung

Das Flst. Nr. 1954/2 im Geltungsbereich „Achalmstraße“ ist in Privateigentum und muss noch von der Stadt Rottenburg a.N. erworben werden. Bereits im Besitz der Stadt ist das Grundstück Flst. Nr. 1954.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürger*innen und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

IV. Ortschaftsrat Seebronn

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 25.04.2019 beraten, das Ergebnis wird in der Gemeinderatsitzung mündlich mitgeteilt.

I. Amann

¹ HPC AG, Artenschutzrechtliche Untersuchung, Projekt-Nr. 2183105, Rottenburg am Neckar, 03.12.2018