



## Beschlussvorlage Nr. 2019/147

13.05.2019

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Burgäcker-Äublell - südlich der Kalkweiler Steige" - 2. Änderung, Rottenburg am Neckar - Kernstadt -Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	04.06.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

- / -

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II - südlich der Kalkweiler Steige“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 26.04.2019 (Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB Anwendung.
- beschließt die öffentliche Auslegung des geänderten Textteils und des Deckblatts vom 26.04.2019 (Anlagen 2, 3 und 4),
- stimmt der geänderten Begründung in der Fassung vom 26.04.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

### Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 26.04.2019
2. Nutzungsschablonen
3. Deckblatt in der Fassung vom 26.04.2019
4. Textteil; Deckblattänderung (in der Fassung vom 26.04.2019)
5. Begründung (in der Fassung vom 26.04.2019)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein - in Höhe von - Ansatz VE im HHPI. - üpl. / apl.		Bereits verfügt über	33.742,13 EUR
		Somit noch verfügbar	66.257,87 EUR
	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
	EUR	Danach noch verfügbar	66.257,87 EUR
	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" 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:**

Es sind keine Folgekosten zu erwarten.

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## **I. Verfahrensstand**

12.06.1984 Inkrafttreten Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“  
08.06.1995 Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ wurde im Gemeinderat noch nicht beraten.

## **II. Sachstand**

### **1. Planungsanlass und Planbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ umfasst ein Gebiet von etwa 1,7 ha Größe und liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes der Kernstadt. Südlich wird er durch den Geländeabbruch zwischen der Kalkweiler Steige und der Remmingsheimer Straße bzw. der Neckarhalde begrenzt. Im Norden und Westen schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgäcker – Äuble II“ direkt an. Es handelt sich um ein Wohngebiet.

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan bezog sich auf die Zulassung von Nebenanlagen.

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR°) festgesetzt. In diesem WR° gilt die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand sowie der stadtplanerischen Absicht, eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die Begrenzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden.

Zudem wird im Bereich der Parzelle Flst.Nr. 1235 die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, da diese ganz offensichtlich deutlich geringer bemessen ist als bei den anderen Grundstücken im Bebauungsplangebiet.

### **2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung erforderlich.

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht. Der Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ und die örtlichen Bauvorschriften sind seit 12.06.1984 rechtsverbindlich; die 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II - südlich der Kalkweiler Steige“ trat am 08.06.1995 in Kraft.

Für die angestrebte Nachverdichtung im Planbereich ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **3. Verfahren**

Durch die Ausweisung der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche (sogenanntes Baufenster) ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 215 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Grundfläche.

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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).
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

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 der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

#### **4. Planungskonzeption**

Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand sowie der stadtplanerischen Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die Begrenzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden. Diese Änderung soll auch einen Anreiz zur Bebauung von Baulücken im Plangebiet geben. Die Möglichkeit mehr Wohneinheiten unterzubringen, kann beispielsweise auf zwei benachbarten Grundstücken für Doppelhausbebauung zu 6 Wohneinheiten in einem Baukörper führen.

Eine Nachverdichtung im Bestand soll großflächige, bisher wenig bebaute Grundstücke besser ausnutzen; für eine 3. Wohneinheit können nicht voll genutzte Baufenster gefüllt werden oder auch Änderungen im Bestand vorgenommen werden. Außerdem kann so die Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen oder auch bei Bedarf für eine Wohneinheit für eine Pflegekraft geschaffen werden.

Südlich der Erschließungsstraßen „Kalkweiler Steige“ und „Buttenwegle“ sind großzügige, die Straßen begleitende, überbaubare Grundstücksflächen (sog. Baufenster) ausgewiesen. Lediglich der Bereich der Parzelle Flst.Nr. 1235 wird diese regelmäßige Anordnung unterbrochen und die überbaubare Fläche eng um das vorhandene Bestandsgebäude festgesetzt. Die Bebauung und Entwicklung dieser Parzelle bleibt daher weit hinter den Möglichkeiten der anderen Parzellen im Gebiet zurück. Daher soll unter Beibehaltung des vorliegenden Entwurfsprinzips eine zusätzliche Baumöglichkeit in diesem Bereich geschaffen werden.

Aufgrund der relativ großen Grundstücke ist es möglich den ruhenden Verkehr (notwendige Stellplätze) auch bei einer Nachverdichtung auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.

#### **5. Gutachten**

Es sind keine Gutachten erforderlich.

## **6. Bodenordnung**

Es ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren notwendig, da an Größe und Lage der betroffenen Grundstücke nichts verändert wird.

## **III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Nach der Beschlussfassung zur Auslegung erfolgt diese für die Dauer von mindestens 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