



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/160

29.05.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Kreuzerfeld-Süd 2. Änderung - Abwägung und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	25.06.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

GR	25.09.2018	Grundsatz- und Änderungsbeschluss
GR	19.02.2019	Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2018 mit Ergänzung vom 06.05.2019 zu,
- beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Kreuzerfeld - Süd“ in der Fassung vom 10.12.2018 mit Ergänzung vom 06.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Textteil (in der Fassung vom 10.12.2018 mit Ergänzung vom 06.05.2019)
3. Begründung (in der Fassung vom 10.12.2018 mit Ergänzung vom 06.05.2019) mit Anlage 2 (Geltungsbereich Bebauungsplanänderung) und
4. Anlage 4 (Deckblatt) vom 06.05.2019
5. Satzungstext
6. n-ö.: Adressliste zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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		Bereits verfügt über	33.742,13 EUR
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	66.257,87 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	66.257,87 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 Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Im weiteren Verfahren zu ermitteln, abhängig von der Erschließung.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

I. Verfahrensstand

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

08.08.2018 GR Grundsatz- und Änderungsbeschluss Bebauungsplan BV 2018/202

19.02.2019 GR Auslegungsbeschluss Bebauungsplan BV 2019/035

11.03.2019 bis

10.04.2019 Öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

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. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden einen Quartierstreif, der zwischenzeitlich als Provisorium im ehemaligen Sparkassengebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 25 eingerichtet wird, unterzubringen.

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.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

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. 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.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 19.02.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ - 2. Änderung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2019 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung fand vom 11.03.2019 bis 10.04.2019 statt. Die Unterlagen des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ – 2. Änderung (Lageplan, Textteil, Begründung) wurden in der Entwurfsfassung, Stand: 10.12.2018 ausgelegt.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahmen ein:

1. Standort des Stadtteiltreffs und Vorschlag alternative Nutzung (Spielplatz)

Von behördlicher Seite erfolgten zwei Rückmeldungen:

1. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Naturschutz, Planung, Förderung: keine Bedenken und Anregungen
2. FairNetz GmbH: betreibt keine Anlagen, daher keine Einwände

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet und teilweise wörtlich wiedergegeben. In der tabellarischen Aufstellung der Abwägung sind persönliche Daten aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen:

Keine

Redaktionelle Änderung: Zufahrtsverbot entlang der neuen Stichstraße für die nördlich gelegenen Grundstücke entfällt. Eine erneute Offenlegung ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Stadt Eigentümerin der Flächen ist und Dritten dadurch kein Nachteil entsteht.

4. Planungskonzeption

Es entstehen 9 Bauplätze für Nord-Süd-orientierte Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser sowie einen Quartierstreff mit Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 420 m².

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).

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 erfolgter Abwägung und gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ 2. Änderung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

C. Greulich