



Beschlussvorlage Nr. 2019/264

18.09.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Beim Sportplatz" in Rottenburg am Neckar - Schwalldorf - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Schwalldorf	07.11.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.11.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt das städtebauliche Konzept vom 12.09.2019 (Anlage 1) als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.
- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Sportplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 12.09.2019 (Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB Anwendung.

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf vom 12.09.2019 (ohne Maßstab)
2. Abgrenzungsplan vom 12.09.2019 (ohne Maßstab)

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. 8.000,- € (brutto).

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 6.887,24 € (brutto)
 Lärmschutzgutachten 1124,55 € (brutto)
 Kampfmittel 249,90 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten NN

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000,- EUR
2019	5110610061	42731800	50.000,- EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	100.831,- EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	49.169,- EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	NN EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	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:

Kann derzeit noch nicht beziffert werden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Beim Sportplatz“ wurde im Gemeinderat bisher noch nicht beraten. Im Ortschaftsrat von Schwalldorf wurden am 16.05.2018 Bebauungskonzepte vorgestellt. Hauptsächlich wurden die Themen der notwendigen Gutachten (Baugrund, Lärm und Artenschutz) besprochen und zwei städtebauliche Vorentwürfe präsentiert.

Inzwischen liegt eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs vor (Anlage 1).

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Schwalldorf soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt ca. 24 Bauplätze geschaffen werden.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 1,6 ha und wird begrenzt

- im Osten durch die bebauten Grundstücke Flst. Nr. 326/1 (Im Brühl 55), 326/2 (Im Brühl 53), 326/4 (Im Brühl 49), 329/3 (Im Brühl 47) und 331/1 (Schützenstraße 10), sowie der Wendeanlage am Ende der Schützenstraße,
- im Süden durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 376, 377, 378, 379, 380
- im Westen durch die Wegparzellen des asphaltierten bzw. geschotterten Feldwegs Flst. Nr. 370/1 und 360/1,
- im Norden durch die öffentliche Straße Flst. Nr. 324/1 und 325/4 „Im Brühl“.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst. Nr. 360, 359, 360/1, 373/1, 330/1, 371, 372, 373, 374, 375, 377/1 und 350/1.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechenden Darstellungen. Der Ortsrand ist einzugrünen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Weingärtle“, rechtsverbindlich seit 12.06.1984 sowie an den Bebauungsplan „Brühl“, rechtsverbindlich seit 09.01.1995 an. Er bezieht eine kleine bisher aus öffentlicher Verkehrsfläche

bestehende Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Weingärtle“ mit ein (Flst. Nr. 330/1 sowie die Wendeanlage am westlichen Ende der Schützenstraße Flst. Nr. 350/1).

3. Verfahren

Die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. § 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.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 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.
- Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- Es muss sich um Flächen handeln, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- 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

Der verkehrliche Anschluss des Plangebietes erfolgt durch zwei Straßenanschlüsse. Zum einen durch die im Norden des Plangebiets gelegene Straße „Im Brühl“ und zum anderen im Süden durch die Verlängerung der „Schützenstraße“. Im Inneren des Gebietes wird eine Ringschließung ausgebildet die alle Grundstücke erschließt. Es können insgesamt ca. 24 Baugrundstücke realisiert werden.

Die Bebauung des neuen Wohngebietes „Beim Sportplatz“ soll aus Einzel- und Doppelhäusern bestehen und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit sowie den möglichen Dachformen am angrenzenden Bestand orientieren und diesen ergänzen. Am neuen Ortsrand soll eine Eingrünung erfolgen um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und den schallschutztechnisch notwendigen Abstand zur Sportanlage zu gewährleisten. Die notwendigen Stellplätze werden dezentral auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht.

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Schwalldorf folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 7 ha	7 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 15 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	7,5 ha	
Einwohner/innen:	761 (31.08.2016)	14,5 ha	Ø 52 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbau-land) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Offerdingen, Rottenburg am Neckar.
- Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbau-land) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Unterkern	70 Ew/ha
Kleinkern	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde.

Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im Städtebaulichen Entwurf sind 24 Baugrundstücke mit 24 bis 48 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein oder zwei Wohneinheiten) vorgesehen.

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

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
von	24	55
bis	48	110

Plangebietsgröße: 1,6 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Schwalldorf
von	34 EW / ha	50,2 EW / ha
bis	69 EW / ha	53,3 EW / ha
Mittelwert	51,5 EW / ha	51,8 EW / ha

5. Gutachten

Folgende Gutachten sind noch zu beauftragen:

- Baugrund- und Gründungsgutachten
- Artenschutzrechtliche Untersuchung zur Spelztespe (Ackerwildgras)

Bereits erfolgt Voruntersuchungen und Gutachten sind:

- Abfrage der Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen (Luftbildauswertung)
- Lärmschutzgutachten (Wohngebiet östlich der Sportanlage)
- vorgeschaltete artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Artenschutzfachbeitrag)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

6. Bodenordnung

Die Stadt wird alle Grundstücke im Geltungsbereich erwerben. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Vorliegen des Baugrundgutachtens kann die Erschließungsplanung ausgearbeitet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wird das Stadtplanungsamt den Bebauungsplan-Entwurf erstellen.

IV. Ortschaftsrat Schwalldorf

Der Ortschaftsrat wird den Beschlussantrag in seiner Sitzung am 07.11.2019 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 12.11.2019 mündlich mitgeteilt.

61.1 / Greulich