



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2020/023

20.12.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Amt für
Öffentlichkeitsarbeit
und Bürgerengagement
Hochbauamt
Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Feuerwehrhaus" in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wurmlingen	16.01.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.01.2020	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Hinter den Gärten“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 13.01.2020 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Feuerwehrhaus“ in der Fassung vom 13.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 13.01.2020 gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 13.01.2020 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 13.01.2020 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Stand: 13.01.2020)
2. Textteil (Stand: 13.01.2020)

3. Begründung (Stand: 13.01.2020)
4. Umweltbericht (Stand: 13.01.2020)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 7.500,00 € (brutto).

Umweltbericht ca. 5.000,00 € (brutto).

Schalltechnische Beurteilung ca. 1.500,00 € (brutto).

Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 1.500,00 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020	5110610061	42730800	188.000,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

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

kann derzeit noch nicht beziffert werden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 15.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Rottenburg-Wurmlingen aufzustellen (Vorlage 2018/062). Mit diesem Bebauungsplan sollte ein Bestandteil des Wohnbaulandprogramms 2025 in der Ortschaft Wurmlingen umgesetzt werden. Es war vorgesehen, im östlichen Bereich zur Landesstraße 372 hin das neue Feuerwehrhaus der Ortschaft unterzubringen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Arbeiten am Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ wurden wegen umfangreicher archäologischer Untersuchungen im gesamten Geltungsbereich nicht fortgeführt. Bis die Grabungsarbeiten vergeben werden konnten, verging wegen der erforderlichen Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und den Ausschreibungen fast ein Jahr. Seit dem Sommer 2019 wird innerhalb des Geltungsbereichs gegraben. Weil der prekäre Zustand des alten Feuerwehrhauses den Bau des neuen Feuerwehrhauses dringend erforderlich macht, wurde bei den archäologischen Untersuchungen der Bereich für das neue Feuerwehrhaus vorgezogen. Die archäologischen Erkundungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen, das Baufeld wurde von der archäologischen Bodendenkmalpflege freigegeben. Es war vorgesehen, das Feuerwehrhaus im Vorgriff auf die Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu genehmigen. Nachdem im Baugenehmigungsverfahren Einwendungen aus der Nachbarschaft vorgetragen wurden, hat das Regierungspräsidium empfohlen, für das Feuerwehrhaus einen Bebauungsplan aufzustellen.

Deshalb soll das Planungsverfahren für das Feuerwehrhaus vom Planungsverfahren für das Wohngebiet abgetrennt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 Hektar und wird begrenzt

- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst. Nr 1282/1 und der Umlandstraße,
- im Osten durch die Landesstraße L 372,
- im Süden durch die geplante südliche Grundstücksgrenze des künftigen Baugrundstücks und
- im Westen durch die bestehende Bebauung der Flst. Nr. 1339 und 1339/1, Umlandstraße 17 und 17/1.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Parzellen Flst. Nrn. 1282/1, 1334, 1335, 1336, 1338, 1600/1 (L372) und 1600/3.

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. Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche

bzw. Wege dargestellt. Westlich angrenzend sind gemischte Bauflächen im Bestand der bestehenden Ortslage dargestellt.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Die Emissionen der L 372 sind zu beachten.

Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Westliche Uhlandstraße“ an, der seit 19.05.2006 rechtsverbindlich ist.

3. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ wurde das Verfahren für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich gewählt. In diesem Verfahren können Wohnbauflächen bereitgestellt werden, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Bei der Durchführung dieses beschleunigten Verfahrens wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet und von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Wurmlingen“ wird aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ herausgenommen und als eigenständiges Verfahren im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltprüfung weitergeführt.

4. Planungskonzeption

Im Plangebiet wird ein Feuerwehrgerätehaus mit drei Fahrzeugboxen sowie den entsprechenden Verwaltungs- und Mannschaftsräumen errichtet. Zum Feuerwehrhaus gehören 18 Stellplätze sowie die Aufstellfläche vor dem Gebäude. Das Feuerwehrhaus wird nach Süden, nach Westen und nach Osten eingegrünt.

Die Erschließung wird zum einen über die Uhlandstraße und dem in diesem Bereich auszubauenden Feldweg Flst. Nr. 1600/3 sichergestellt. Zusätzlich wurde mit dem Regierungspräsidium im Juni 2019 vereinbart, dass eine Alarmausfahrt auf die L 372 hergestellt werden kann. Diese Alarmausfahrt darf nur im Einsatzfall benutzt werden und wird mit der vorhandenen Signalanlage an der L 372 verknüpft.

5. Gutachten

Zur Ermittlung planerischer Grundlagen wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt und durchgeführt. Diese Untersuchung wurde durch das Büro faktor gruen, Rottweil durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Es sind erweiterte Rodungszeiten (nur Winter) für Bäume und Sträucher zu berücksichtigen und eine Baumreihe entlang des Wirtschaftswegs im Südwesten ist zu erhalten. Diese Baumreihe betrifft den nun aufzustellenden Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Wurmlingen“ nicht. Geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Feldlerchen sowie für die Feldmäuse sind in einem nächsten Schritt detailliert zu prüfen. Auch diese Maßnahmen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Wurmlingen“ nicht.

Zusätzlich wurden für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ ein Baugrundgutachten und ein Lärmgutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms von der Landestraße beauftragt.

Aus den beauftragten Gutachten wird durch das Büro HPC AG, Rottenburg am Neckar für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Wurmlingen“ der erforderliche Umweltbericht erstellt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ ist durch die archäologischen Untersuchungen derzeit vollständig umgegraben. Der Oberboden wurde im Sommer 2019 abgeschoben und seitwärts gelagert. Derzeit präsentiert sich die Fläche als Gra-

bungsgebiet mit mehreren großen Vertiefungen. Der Abschluss der Grabungsarbeiten stellt gleichzeitig die Herstellung des Baufeldes für das Feuerwehrgerätehaus dar.

6. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

III. Weitere Vorgehensweise und Verfahrensdurchführung

Die Erschließung für das Feuerwehrgerätehaus und die Alarmdurchfahrt wurden mit dem Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger am 14. Juni 2019 abgestimmt und wurden im Zuge des Bauantragsverfahrens für das Feuerwehrgerätehaus bestätigt. Die zu diesem Zweck erstellten Planunterlagen des Ingenieurbüros Gauss sind dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch die Beratungen im Ortschaftsrat Wurmlingen und die Einwohnerversammlung am 15.10.2019 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Abstimmungsgespräche mit der Straßenbaubehörde und die Beteiligung des Landratsamts und des Regierungspräsidiums im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Mit der nun vorgesehenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des BauGB beteiligt. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) 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. Voraussichtlich im II. Quartal 2020.

IV. Ortschaftsrat Wurmlingen

Der Ortschaftsrat hat die Beschlussanträge in der Sitzung am 16.01.2020 beraten. Der Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat erfolgte einstimmig.