



Beschlussvorlage Nr. 2021/120/1

26.05.2021

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Hinter den Gärten" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Wurmlingen, Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wurmlingen	10.06.2021	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	15.06.2021	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen zu (Anlage 1),
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Hinter den Gärten“ in der Fassung vom 28.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 28.05.2021 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 28.05.2021 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplanentwurf (Stand 28.05.2021)
3. Textteil (Stand 28.05.2021)
4. Begründung (Stand 28.05.2021)
5. N-Check

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt, dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 30.000 € (brutto).

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Untersuchungen ca. 10.100 € (brutto)

Ausgleichskonzept ca. 9.100 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 9.800 € (brutto)

Lärmgutachten ca. 4.400 € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2021	5110610061	42710850	138.300 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPI. EUR - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über	1.654,10 EUR
	Somit noch verfügbar	136.645,90 EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
	Danach noch verfügbar	136.645,90 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:

40.000 € /p.a.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

NI-Check Team:

Kirsten Hellstern/Jürgen Klein

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

Die planungsrechtliche Entwicklung des Baugebiets „Hinter den Gärten“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

26.04.2018 OR/

15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss „Hinter den Gärten“ (GR 2018/062)

20.05.2020 OR Auslegungsbeschluss „Hinter den Gärten“ (GR 2021/120)
Kein Beschluss

10.06.2020 OR Auslegungsbeschluss „Hinter den Gärten“ (GR 2021/120/1)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

Der Auslegungsbeschluss wurde am 20.5.2021 in der Sitzung des Ortschaftsrats Wurmlingen beraten. Im Verlauf der Diskussion wurde beantragt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Nach Ansicht des Ortschaftsrats sind die Belange der Fußgänger nicht ausreichend berücksichtigt; die geplante Erschließung, ist aufgrund der geringen Größe und Verkehrsaufkommens im Plangebiet generell als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Um das Verfahren zeitlich nicht zu verzögern, wurde seitens der Verwaltung ein Lösungsvorschlag erarbeitet. Im Bereich der Zufahrtsstraße kann im nördlichen Bereich straßenbegleitender Fußweg umgesetzt werden, der die Planstraßen A und C mit der Uhlandstraße an zwei Stellen verbindet. Die entsprechenden Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zudem wurde noch ein Fußweg im westlichen Bereich festgesetzt, der die Planstraße D und die Uhlandstraße (Bereich Gebäude 49) verbindet.

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Wurmlingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf konnten insgesamt ca. 28 Baugrundstücke geschaffen werden.

Der überplante Bereich liegt am südlichen Ortsrand von Wurmlingen. Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten an und liegt zwischen ca. 344 m und 357 m über NN.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird

- im Osten durch die Landesstraße L372 begrenzt,
- im Süden durch die Wegparzellen der Graswege Flst.Nr. 1209/1 und 1335/1,
- im Westen durch durch das Flurstück Nr. 1220,
- im Norden durch den bestehenden Ortsrand der Grundstücke Almenstraße 23, Uhlandstraße 49, 47, 41, 39, 37, 33, 31, 19/2, 17, 17/1, 15, 13 sowie unbebaute Parzellen Flst.Nr. 1340, 4945 und 1283.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nr. 1214/1, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213, 1212, 1211, 1210, 1209, 1209/1, 1335/1, 1251, 1341, 1342, 1343, 1282/2, 1339/2, 1338, 1336, 1335,1334, 1600/3, 1282/1,1283.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 30.03.2020) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan wurde neu aufgestellt. Die aktuelle Nutzung als Acker und Grünland ist bereits überlagert mit einer geplanten Siedlungsfläche. Die im Plangebiet vorhandenen Streuobstbestände sind gemäß der Darstellung nach Möglichkeit zu sichern. Der Erhalt der Bestände wird im Bebauungsplan größtenteils berücksichtigt. Ebenso sieht der Landschaftsplan in seiner Darstellung die „Eingrünung von Neubaugebieten am Siedlungsrand“ vor. Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Geltungsbereichsgrenze hin zur freien Landschaft wird diese Eingrünung sichern, ebenso der Erhalt der Obstbaumreihe an der südwestlichen Bebauungsgrenze.

3. Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet, die Voraussetzungen sind erfüllt:

Vorgabe	Bebauungsplan „Hinter den Gärten“
Festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 10.000 m ²	erfüllt, festgesetzt < 5.000 m ²
Bebauungsplan dient Bereitstellung von Wohnbauflächen	erfüllt; festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet
Es muss sich um Flächen handeln, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.	erfüllt
Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen	erfüllt
Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Natura 2000-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).	erfüllt

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 30.07.2020 im Zeitraum bis 10.09.2020 statt. Von behördlicher Seite erfolgten neun Rückmeldungen.

1. Deutsche Telekom: Telekom prüft Voraussetzung und trifft dann Ausbauentscheidung
2. ZV Ammertal-Schönbuchgruppe: nicht betroffen
3. Regionalverband Neckar-Alb: Prüfung Bruttowohndichte – Hinweis 80 EW/ha lt. Regionalplan; Anregung Verzicht auf WE-Beschränkung
4. Landesnaturschutzverband: Bemängelung Verfahrenswahl §13b BauGB; Planung insgesamt wird abgelehnt; Änderungsvorschläge zu Beleuchtung, Buntbrache Feldlerche, Überarbeitung Pflanzliste
5. Regierungspräsidium Stuttgart (LDA): Auskunft weitere Untersuchungen erforderlich
6. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund, Empfehlung objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
7. Regierungspräsidium Tübingen: -Raumordnung: keine raumordnungsrechtliche Bedenken, - Landwirtschaft: Vorrangflur Stufe II, Bedenken werden zurück gestellt da FNP geplante W-Fläche vorsieht; Naturschutz: Zuständigkeit Untere Naturschutzbehörde;
8. Regierungspräsidium Tübingen: -Straßenwesen: Vorgaben zum Ausbau Linksabbieger
9. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Artenschutz: Umgang mit Totholzkäfern, Anbringung Fledermauskästen, Feldlerchenrevier Buntbrache (Flächenauswahl), kein Störung Quartier Graues Langohr (Baufeldfreimachung und Bautätigkeit) – Baumplanungen schnellst möglich vornehmen. Verbot Schottergärten aufnehmen.
 - Umwelt und Gewerbe (Niederschlagswasser): Trennsystem
 - Abteilung Landwirtschaft: agrarstrukturelle Belange berücksichtigen, Fremdnutzungen ausschließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

4. Planungskonzeption

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt aus östlicher Richtung über eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 372. Dazu wird eine Linksabbiegerspur im Bereich der L 372 eingerichtet. Die Haupteerschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über eine von Osten nach Westen verlaufende Erschließungsstraße, die im westlichen Bereich des Plangebiets als Ringstraße ausgeführt wird. Zudem ist etwa in der Gebietsmitte ein Anschluss über die vorhandene Stichstraße an die Umlandstraße, vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf sieht Einzel- und Doppelhäuser vor, sowie auch die verdichteten Wohnformen wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass den unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann. Dabei sind Grundstücksgrößen von ca. 190 m² bis ca. 990 m² möglich. Für die Gebäude wird eine Dreigeschossigkeit (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) in offener und abweichender Bauweise vorgegeben. Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Erschließungsplanung

Die Zufahrtsstraße (Planstraße A) ist mit einem Ausbauquerschnitt von 5,85 m geplant. Ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m entlang der Planstraße A und C (Ost) verbindet das Gebiet an zwei Stellen mit der Umlandstraße; die Bäume erhalten im Bereich der Gehwege einen Unterflurbaumrost, um den Wurzelraum zu schützen.

Der Straßenausbau ist im Bereich der Ringstraße als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 5,55 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll diesem Bereich auf

Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

Zusätzlich wurde im Bereich des Weges D noch eine zusätzliche Fußwegeverbindung festgesetzt, der den vorhandenen Fußweg im Bereich des Gebäudes Umlandstraße 49 mit dem Baugebiet verbindet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Am Gebietseingang ist ein kleiner Parkplatz mit fünf öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 28 Baugrundstücke:

- 25 Grundstücke zwischen ca. 190 m² und 500 m² – jeweils für Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Reihenhausbauung
- 3 Grundstücke zwischen ca. 720 m² und 990 m² - jeweils für Einzelhausbauung als Mehrfamilienhaus

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 435 m².

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 71 EW/ha erreicht.

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung, Fledermaus-, und Käferartenuntersuchung
Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; CEF-Maßnahmen: Anlage von Buntbrachen für Feldlerche; Ausbringung von Nisthilfen für Fledermäuse und Anlage Obstbäume
- Baugrunduntersuchung
Aussagen zur Gründung der Erschließung, von Gebäuden, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit
- Schalltechnische Untersuchungen
Vorbelastung durch die L 372; passive Schallschutzmaßnahmen an den ersten beiden Gebäuden erforderlich.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich weitgehend aufgekauft und verfügt mit Ausnahme einer privaten Parzelle über die Flächen im Plangebiet.

Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 10.06.2021 erneut beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 15.06.2021 mündlich mitgeteilt.

Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat voraussichtlich im IV. Quartal 2021.

K. Hellstern