



Beschlussvorlage Nr. 2014/086

19.03.2014

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umweltbeauftragte/r

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Öchsner I" und Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet - Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

| | | | |
|---------------------------|------------|--------------|------------|
| Ortschaftsrat Ergenzingen | 25.06.2014 | Empfehlung | öffentlich |
| Gemeinderat | 05.08.2014 | Entscheidung | öffentlich |

Stand der bisherigen Beratung:

GR 03.12.2013 Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 21.03.2014 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 21.03.2013 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Öchsner I“ in der Fassung vom 21.03.2014 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 21.03.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden, TöB und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplan vom 21.03.2014
3. Textteil vom 21.03.2014
4. Begründung vom 21.03.2014 und Umweltbericht vom 21.03.2014
5. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 19.800 Euro (brutto).

Die Gesamtkosten für Baugrundgutachten, Habitatstrukturanalyse und Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz betragen 9.050 Euro (brutto).

Für die Erschließungsplanung wurden seitens des Tiefbauamts Honorarkosten von ca. 32.000 Euro (brutto) ermittelt. Die Gesamtkosten für die Erschließungsanlagen (Straßenbau und Anteil Stadtentwässerung) beträgt ca. 755.00 Euro (brutto). Kosten für die Ausgleichsmaßnahme betragen ohne Grunderwerb 7.500 Euro (brutto).

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme ist für 2015 vorgesehen.

| HHJ | Haushaltsstelle* | Planansatz |
|-------|------------------|-------------------|
| 2013 | | EUR EUR EUR |
| Summe | | EUR |

| | | | |
|--|-----|--|-----|
| Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung | | Bereits verfügt über | EUR |
| ja nein | | Somit noch verfügbar | EUR |
| - in Höhe von | EUR | Antragssumme lt. Vorlage | EUR |
| - Ansatz VE im HHPI. | EUR | Danach noch verfügbar | EUR |
| - apl/üpl. | EUR | Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein | |
| | | Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von | EUR |
| | | Deckungsnachweis: | |

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Grünflächenpflege, Straßenreinigung, Wetterdienst, Beschilderung) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 11.500 Euro (brutto) anfallen.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Baugebiets „Öchsner I“ wurde im Ortschafts- und Gemeinderat wie folgt beraten:

| | |
|------------------------------|--|
| 10.11.2010 | Empfehlender Aufstellungsbeschluss des Ortschaftsrats |
| 18.01.2011 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats (Vorlage Nr. 3/2011; GR) |
| 11.05.2011 | Empfehlender Grundsatzbeschluss zur Erschließung / Anordnung der straßenbegleitenden Gehwege / Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes des Ortschaftsrats |
| 11.07.2012 | Empfehlender Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrats zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept vom 04.07.2012 |
| 07.09.2012 bis 05.10.2012 | Frühzeitige Behördenbeteiligung |
| 10.10.2012 | Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung |
| 21.11.2013 | Empfehlender Auslegungsbeschluss des Ortschaftsrats |
| 03.12.2013 | Auslegungsbeschluss des Gemeinderats (Vorlage Nr. 2013/206) |
| 13.01.2014 bis 12.02.2014 | Öffentliche Auslegung und zeitgleich Behördenbeteiligung |

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planbereich, Planungsanlass und Planungskonzeption

Das Plangebiet umfasst 2,15 ha und liegt am westlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Ergenzingen und grenzt im Norden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Osten an die bestehende Bebauung entlang des Pfauen- und Starenweges an.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen soll die mittelfristige Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Um auf die Nachfragesituation flexibel reagieren zu können, ist eine abschnittsweise Realisierung der Wohnbaufläche „Öchsner“ vorgesehen. Mit dem jetzt geplanten ersten Bauabschnitt (Öchsner I) können insgesamt 24 Bauplätze geschaffen werden. Eine mögliche spätere Erweiterung ist im städtebaulichen Konzept bereits vorgesehen.

Mit der Gebietsentwicklung „Öchsner I“ wird zudem eine Verbesserung der Straßensituation angestrebt. Derzeit ist sowohl der Pfauenweg als auch der Starenweg im Bereich der geplanten

Wohnbebauung nur einseitig bebaut. Zudem entspricht die Straßenbreite nicht mehr den aktuellen Erfordernissen.

Die Planungskonzeption ist ausführlich in der Begründung, Kapitel 7 (Anlage 4) dargelegt.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, siehe Pkt. 7.8, 8.8ff. der Begründung).

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Behördenbeteiligung wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, d. h. im Rahmen der öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 03.12.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 20.12.2013 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 13.01.2014 bis 12.02.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2014 über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Seitens der Öffentlichkeit gingen insgesamt sieben Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Dachform
- Pfauenweg – Anordnung Gehweg / Besonnung / Bedarf / Querungen / Bestands-Höhenanpassung der künftigen Verkehrsfläche
- Starenweg – Anordnung Gehweg / Bedarf / Querungen / Entlastung Anwohner
- Bürgerbeteiligung / Erschließungsbeitrag / Ausbau Drosselweg
- Baugebiet „Seltengraben“ / Ausgleichsmaßnahmen / Hochwasserschutzmaßnahme / Erhöhung Hochwassergefahr für Ortslage
- Wertminderung durch Anordnung Gehweg auf der Südseite des Pfauenweges, Verlust von Stellplätzen

Von den fünf Rückmeldungen von behördlicher Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung enthielten nur vier Stellungnahmen in Form von Hinweisen:

- Trassenverlauf der Gäuwasserversorgungsleitung im Drosselweg und Vorgaben für Bau-/Erschließungsarbeiten,
- Abstimmung der Lage der Verteilerkästen für die Stromversorgung des Baugebiets,
- auf die Regelungen des § 20 DSchG (Funde und Befunde bei Erdarbeiten),
- Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen und Verortung externe Ausgleichsmaßnahme, Pflanzmaßnahmen in Privatgärten und öffentlichen Flächen, Überarbeitung Artenliste, Beleuchtung, Lage im Überschwemmungsgebiet sowie Berücksichtigung der Landwirtschaftlichen Belange und
- Geotechnik, Bodenverhältnisse und Empfehlung objektbezogener Untersuchungen.

Nach den Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung werden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:

- Klarstellung der Zulässigkeit von Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, i.S.d. § 14 (2) BauNVO in öffentlichen Grünflächen.
- Vorgaben für Pflanzmaßnahmen (I. Ziffer 15.4 (M 8)), Anpassung Artenliste (IV. Ziffer 6)
- Der „Hinweis“ zu § 20 DSchG wird im genauen Wortlaut aufgenommen (IV. Ziffer 1).

Planänderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen

Textteil:

- I. Ziffer 9.2 und 15.5: Zulässigkeit von Anlagen, die der Versorgung des Baugebiets i. S. d. § 14 (2) BauNVO dienen in den öffentlichen Grünflächen.
- I. Ziffer 15.1: Ergänzung Stammumfang
- I. Ziffer 15.4: kleiner Baumarten für Privatgärten (Novellierung Nachbarrechtsgesetz – Vergrößerung der Abstandsflächen für Bäume)
- IV. Ziffer 1: Der „Hinweis“ zu § 20 DSchG wird im genauen Wortlaut aufgenommen.
- IV. Ziffer 6: Artenliste wurde überarbeitet
- Im Lageplan wurden keine Änderungen vorgenommen.
- Die Begründung wurde entsprechend der vorgenommenen Änderungen im Textteil sowie in Kapitel 7 ergänzt.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsratsrat von Ergenzingen wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 09.04.2014 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 06.05.2014 mündlich mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Kraft treten.

K. Hellstern