



Beschlussvorlage Nr. 2014/229

30.09.2014

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Haselsteig" - 1. Änderung,
- Grundsatzbeschluss
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Bad Niedernau	22.10.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Bad Niedernau	19.11.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	02.12.2014	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Haselsteig“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 21.08.2014 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Haselsteig“ – 1. Änderung in der Fassung vom 21.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 21.08.2014 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Textteil (Stand 21.08.2014)
2. Begründung (Stand 21.08.201) mit Anlage 1 (Geltungsbereich Bebauungsplan Haselsteig) und Anlage 2 (Deckblatt)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

Vorlage 2014/229
gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 13.000 Euro (brutto).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
EUR		
- apl/üpl.	EUR	
	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:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Haselsteig“ in Rottenburg am Neckar – Bad Niedernau zeigt sich wie folgt:

23.09.1969		Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans
26.02.1975	OR/	
18.03.1975	GR	Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Haselsteig“ im Stadtteil Bad Niedernau; Änderung im Bereich des Grundstücks Waldstraße 44, Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), statt bisher reines Wohngebiet (WR)
16.01.1979	GR	Aufstellungsbeschluss zur förmlichen Bebauungsplanänderung Änderung der Art der Nutzung für das gesamte Plangebiet von WR in WA (Schaffung Zulässigkeit für große Pensionen und Fremdenzimmer)
06.09.1982	GR	Aufhebung des Änderungsbeschlusses

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Bad Niedernau ist sowohl aufgrund der topographischen Gegebenheiten als auch wasserrechtlicher Beschränkungen (Überschwemmungsgebiete Neckar und Katzenbach) sowie der bestehenden Schutzgebiet für Natur und Landschaft (Flora-Fauna-Habitat-/ Naturschutz-/ Landschafts-schutzgebiet) hinsichtlich seiner baulichen Entwicklungsmöglichkeiten derart eingeschränkt, dass eine Entwicklung in den Außenbereich faktisch nicht möglich ist. Die weitere Entwicklung von Bad Niedernau beschränkt sich somit auf die bestehende Ortslage, dies gilt sowohl für die Nutzungen Wohnen als auch Gewerbe. Von den Überschwemmungsflächen des Neckars und des Katzenbachs sind jedoch auch Flächen in der Ortslage betroffen und beschränken diese in ihrer baulichen Nutzung.

Bad Niedernau ist vorwiegend ein Wohnstandort, es gibt jedoch eine Anzahl von Handwerkern und Gewerbetreibenden, die sich mit ihrem wohnverträglichen Gewerbe und Handwerk im Ort etabliert haben. Da eine Entwicklung nach außen keine Option darstellt, müssen die noch verfügbaren Flächen sowohl den Bedürfnissen des Wohnens als auch des wohnverträglichen Gewerbes Rechnung tragen.

Bad Niedernau verfügt noch über 10 Baulücken, davon liegen 7 im Bebauungsplangebiet „Haselsteig“, dass ein „Reines Wohngebiet“ festsetzt. „Reine Wohngebiete“ dienen dem Wohnen. Nach der BauNVO von 1962 dienen sie sogar ausschließlich dem Wohnen. Nur ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Das Baugebiet „Haselsteig“ stellt somit das größte Entwicklungspotential für Bad Niedernau dar, da es 70 % der entwicklungsfähigen Flächen beinhaltet. Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ anstatt des „Reinen Wohngebiets“, soll es vornehmlich Ortsansässigen ermöglicht

werden, im Plangebiet auch eine mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung betreiben zu können. Für diese „sonstigen Gewerbebetriebe“ ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 das Niveau „nicht störend“ normiert. Dies bedeutet, dass die maßstabssetzende Nutzung „Wohnen“ oder z.B. Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht durch „sonstige Gewerbebetriebe“ gestört werden dürfen.

Der „Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020“ sieht die Entwicklungschancen vor allem in den Leitbildern „Tourismus“ und „Naherholung“. Der Kurpark und das Sanatorium sind die Keimzelle der Entwicklung, die alljährlichen organisierten Gesundheitstage in Bad Niedernau sind weit über die Stadtgrenzen bekannt.

Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ kann sowohl den Anforderungen des Stadtentwicklungsplanes als auch dem Anspruch der Bewohner/innen des betroffenen Gebiets nach Sicherung der Wohnruhe Rechnung tragen und ermöglicht die Zulassung nicht störender Gewerbebetriebe.

Das Baugebiet Haselsteig liegt im Nordwesten von Bad Niedernau. Erschlossen wird es über die direkt mit der Landesstraße L 370 verknüpfte Waldstraße, die im Südosten an die Bachstraße anschließt. Im Norden wird das Plangebiet von der Obernauer Straße (L 370), im Osten von der alten Ortslage (Bachstraße), im Süden durch das Baugebiet „Hinter den Höfen“ und im Westen von der angrenzenden Waldfläche begrenzt.

Das Baugebiet umfasst 33 Baugrundstücke, davon sind sieben unbebaut (Baulückenerfassung; Stand 31.01.2014).

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt.

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche im Bestand“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verfahren

Die Aufstellung 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 1.400 qm 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 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und schafft keine zusätzliche Baumöglichkeit.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung geändert und dadurch der bereits bestehenden Nutzung angepasst.

4. Planungskonzeption/-änderung

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich. Folgende Punkte werden geändert:

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die Nutzungsschablonen werden entsprechend von WR in WA geändert.

4.2 Textliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird im betreffenden Bereich in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO geändert. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. Auswirkungen der Planung

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen. Da sich das Maß der baulichen Nutzung nicht ändert, die Gebietskategorie nach wie vor ihren Schwerpunkt in der Wohnnutzung hat und die zulassungsfähigen Handwerks- und Gewerbebetriebe das Wohnen und die Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht stören darf, sind die Auswirkungen auf die Wohnruhe hinnehmbar, zumal unzumutbare Wohn- und/oder Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind. Das Baugesetzbuch formuliert den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Mit der Planänderung kann dem entsprochen werden, weil durch die Nutzungserweiterung im Baugebiet in der topographisch schwierigen und im Tal durch Hochwasser bedrohten Situation Bad Niedernaus ein besseres und angepasstes Angebot an bauflächen geschaffen und eine Entwicklung in den (empfindlichen) Außenbereich vermieden werden kann.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Die Auslegung ist im 1. Quartal 2015 geplant. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach Vorberatung im Ortschaftsrat.

K. Hellstern