



## Beschlussvorlage Nr. 2015/073

25.03.2015

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Kreuzerfeld-Süd" - 1. Änderung in Rottenburg am Neckar - Kernstadt  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	12.05.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

--

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld-Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 22.04.2015 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Kreuzerfeld-Süd“ – 1. Änderung in der Fassung vom 22.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 22.04.2015 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

### Anlagen:

1. Textteil (Stand 22.04.2015)
2. Begründung (Stand 22.04.2015) mit Anlage 2 (Geltungsbereich Bebauungsplanänderung) und Anlage 4 (Deckblatt)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin



**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 5.500 € 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	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:**

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungskonzeption**

Am 09.02.1993 fasste der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar den Grundsatzbeschluss, das Baugebiet Kreuzerfeld-Süd als nächstes Wohngebiet in der Kernstadt zu entwickeln.

Zur Erlangung einer qualifizierten städtebaulichen Konzeption wurde Ende 1998 ein sogenanntes Mehrfachbeauftragungsverfahren mit sieben Planungsbüros durchgeführt; das Verfahren war anonym. Auf Empfehlung des Gutachtergremiums hat der Gemeinderat am 11.05.1999 das Planungsbüro OR-plan mit der Erstellung dieser Planung beauftragt.

Zur Realisierung der erarbeiteten Konzeption und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 12.06.2001 beschlossen, für den Bereich „Kreuzerfeld-Süd“ einen Bebauungsplan auf der Grundlage der ausgewählten Konzeption aufzustellen.

Mit dem Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ wird ein gewichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern in Form eines differenzierten Wohnangebotes geleistet: Im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche und die Strukturen des bestehenden Wohngebietes „Kreuzerfeld“ setzt sich das Wohnungsgemenge aus freistehenden Familienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie zu einem geringen Teil aus Geschossbau zusammen. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.05.2002 rechtsverbindlich (siehe Anlage 1).

Das Plankonzept sieht in zentraler Lage des Gebietes, im Bereich der Haupterschließungsstraße (Gebhard-Müller-Straße), eine größere Dichte mit Geschosswohnungsbau und gemischten Nutzungen der privaten Wohnfolgeeinrichtungen in Form von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen vor.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene südlich gelegene Wohnquartier ist von Grünzügen umgeben. Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße (Willy-Brandt-Straße) sind Reihenhausergruppen, an den Ost-West-verlaufenden Stichstraßen Einzel- und Doppelhäuser mit einheitlichen Grundstückstiefen vorgesehen. Die Reihenhauserbebauung entlang der Willy-Brandt-Straße wurde bislang nur im nördlichen Bereich zwischen der Astride-Briand-Straße und der Jane-Addams-Straße realisiert. Die drei südlich gelegenen Reihenhauserquartiere liegen bis heute brach. In Planung ist zurzeit das Quartier zwischen Henry-Dunant-Straße und George-C.-Marshall-Straße.

Aktueller Planungsanlass ist die ungebrochene Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen, insbesondere auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Im Jahr 2014 wurden in Rottenburg am Neckar 141 Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgestellt, im Jahr 2012 waren es 118. Im Jahr 2014 waren bei der Stadtverwaltung 300 Wohnungsuchende für eine Sozialwohnung vorgemerkt, in 2012 waren es noch 250. Die Nachfrage ist somit innerhalb von 2 Jahren um rund 20 % gestiegen. Die aktuelle Entwicklung im Bereich der Flüchtlingen und Asylbegehrenden lässt einen weiteren Anstieg an Wohnraumbedarf erwarten.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Mietförderung von Mietwohnungen derart zu unterstützen, dass die Stadt die Deckungslücke zwischen Kostenmiete und der Verbilligung durch das Landesmietwohnraumförderprogramm im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auffängt. Im Rahmen der Förderung erhält die Stadt dann ein Belegungsvorschlagsrecht für die geförderten Wohnungen. Die Stadt hat unter anderem mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH bereits im „Spitalhof“ eine solche Vereinbarung getroffen.

Die Stadt will daher die Kooperation mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH in gleicher Weise auch im Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ fortsetzen. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH verfügt dort über zwei Areale mit insgesamt rd. 2.830 m<sup>2</sup>, auf denen eine verdichtete Bebauung in Form einer Reihenhausbebauung mit insgesamt 28 Wohneinheiten (jeweils 2 Wohneinheiten je Reihenhaus) umgesetzt werden könnte.

Die Reihenhausgrundstücke sind aufgrund ihrer Größe nicht marktgängig, da die Zielgruppe „junge Familien“ diese großzügigen Reihenhausgrundstücke mit Wohnflächen um 160 m<sup>2</sup> und mehr trotz der derzeit günstigen Zinsentwicklungen nicht finanzieren kann oder für diesen Kaufpreis bereits ein frei stehendes Einfamilienhaus gleicher Größenordnung erwerben kann. Dem gegenüber steht die große Nachfrage nach Wohnungen in unterschiedlichen Größen für unterschiedlichen Nutzergruppen (Alleinerziehende, ältere Menschen, Familien).

Nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan beläuft sich die zu realisierende Wohnungszahl für die beiden Areale auf jeweils 14 Wohnungen. Ein Geschosswohnungsbau bietet dabei eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung als eine Reihenhausbebauung mit einem Achsmaß von 7 m und würde gleichzeitig auch eine gut durchmischte Belegungsstruktur im Gebäude ermöglichen.

Die durch das städtebauliche Konzept vorgegebene Dichte darf durch eine Änderung der Gebäudetypologie jedoch nicht verändert werden. Auch die vorgegebene Gebäudehülle – bestimmt durch die überbaubare Fläche und die zulässige Höhe der baulichen Anlage – soll aus städtebaulichen Gründen nicht geändert werden. Hier gilt es den städtebaulichen Maßstab zu wahren, den die Umgebungsbebauung vorgibt.

Daher wird bei der Bebauungsplanänderung weder die überbaubare Grundstücksfläche noch die Gebäudehöhe geändert. Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) unterzubringen, die zwingend von der Willy-Brandt-Straße aus erschlossen ist.

Öffentlich zugängliche Spiel- und Sporteinrichtungen liegen direkt gegenüber in der zentralen Grünfläche. Mehrere Wege stellen die Verbindung zum umgebenden Landschaftsraum zu Erholungs- und Freizeitzwecken her.

## **2. Beschreibung des Planbereiches und übergeordnete Planung**

Das Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ liegt im Süden der Ortslage in ca. 1,5 km Entfernung von der Stadtmitte westlich der L 385 in Richtung Stadtteil Weiler.

Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen Parzellen Nr. 12687, 12687/1 - /7, 12688 - 12694 (zwischen Jane-Addams-Straße und Henry-Dunant-Straße) und die Parzellen Nr. 12746, 12746/1 - /7, 12747 - 12753 (zwischen George-C.-Marshall-Straße und Martin-Luther-King-Straße).

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 Änderung 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 m<sup>2</sup>, 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 somit 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 modifiziert sowie die Bauweise geändert.

#### **4. Planungskonzeption /-änderungen**

Die Änderung bezieht sich auf die westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen Parzellen Nr. 12687, 12687/1 - /7, 12688 - 12694 (zwischen Jane-Addams-Straße und Henry-Dunant-Straße) und die Parzellen Nr. 12746, 12746/1 - /7, 12747 - 12753 (zwischen George-C.-Marshall-Straße und Martin-Luther-King-Straße). Folgende Punkte werden geändert:

##### **4.1 Zeichnerische Festsetzungen**

- Fläche für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (TGa = Tiefgarage) wird ausgewiesen
- Lage der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage wird ausgewiesen
- Fläche für Nebenanlage (Sammlung von Abfall/Müll) wird ausgewiesen
- Fläche für offene Stellplätze / überdachte Stellplätze wird verkleinert
- Zwingende Parkierung in der Erdgeschosszone wird entfernt
- Vorschlag zur Grundstückspartzellierung wird entfernt
- Nutzungsschablone Ziffer 13 wird aufgenommen; Bauweise, zulässige Zahl der Wohnungen und der nachzuweisende Anteil an Wohnungen mit öffentlicher Förderung wird geändert bzw. ergänzt

##### **4.2 Textliche Festsetzungen**

- Vorgabe zur Lage und Gestaltung der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen
- Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden können,
- auf mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche müssen Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- Anschluss an die Verkehrsfläche mit der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche)
- Vorgabe zum Abstand von baulichen Anlagen, Einfriedigungen etc. zur öffentlichen Verkehrsfläche

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 unverändert weiter.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Wohnungszahl nicht ändern. Die Parkierung wird auf drei oberirdische überdachte Stellplätze beschränkt, der ruhende Verkehr ist ansonsten in der Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) unterzubringen. Beide sind von der Willy-Brandt-Straße anzufahren. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt die zentrale Grünfläche an.

Auch der mindestens 30 % Anteil an Wohnungen an der Gesamtwohnfläche, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, wird als verträglich eingestuft. Diese Wohnungen sind in allen Wohngebieten (WR, WA, etc.) zulässig, unabhängig von der Gebäudetypologie. Der Stigmatisierung des Sozialwohnungsstatus kann nur entgegengewirkt werden, wenn diese nicht immer in Randlagen gedrängt wird. Die Integration ist auch im allgemeinen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

## **6. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Die Auslegung ist im II. 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.

K. Hellstern