



Beschlussvorlage Nr. 2021/189

12.07.2021

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Beim Sportplatz" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Schwalldorf
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Schwalldorf	21.07.2021	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	27.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

12.11.2019 GR Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Sportplatz“ 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 09.07.2021 (Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB Anwendung.
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Beim Sportplatz“ in der Fassung vom 09.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 09.07.2021 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 09.07.2021 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. Bebauungsplanentwurf (Stand 09.07.2021)
2. Textteil (Stand 09.07.2021)
3. Begründung (Stand 09.07.2021)
4. N-Check

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird vom Büro Stadt-Land-Plan durchgeführt, das Angebot beläuft sich auf ein Honorarvolumen (HOAI) von ca. 17.600 € (brutto).
 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Untersuchungen ca. 7.000 € (brutto)
 Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 4.100 € (brutto)
 Lärmschutzgutachten ca. 1.200 € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2021	5110610061	42710850	139.410 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPI. EUR - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über	9.490,99 EUR
	Somit noch verfügbar	129.919,09 EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	17.600 EUR
	Danach noch verfügbar	112.319,99 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 Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

10.000 € /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:

Hannah Wagner, Verena Höckh, Dennis Ströbele, Corinna Greulich, Kirsten Hellstern

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

Die planungsrechtliche Entwicklung des Baugebiets „Beim Sportplatz“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

07.11.2019 OR Empfehlungsbeschluss
12.11.2019 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Beim Sportplatz“
(GR 2019/264)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Schwalldorf soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt ca. 27 Bauplätze geschaffen werden.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. **1,64 ha** und wird begrenzt

- im Osten durch die bebauten Grundstücke Flst. Nr. 326/1 (Im Brühl 55), 326/2 (Im Brühl 53), 326/4 (Im Brühl 49), 329/3 (Im Brühl 47) und 331/1 (Schützenstraße 10), sowie der Wendeanlage am Ende der Schützenstraße,
- im Süden durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 376, 377, 378, 379, 380
- im Westen durch die Wegparzellen des asphaltierten bzw. geschotterten Feldwegs Flst. Nr. 370/1 und 360/1,
- im Norden durch die öffentliche Straße Flst. Nr. 324/1 und 325/4 „Im Brühl“.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst. Nr. 360, 359, 360/1, 373/1, 330/1, 371, 372, 373, 374, 375, 377/1 und 350/1.

Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Weingärtle“, rechtsverbindlich seit 05.04.1977 sowie an den Bebauungsplan „Brühl“, rechtsverbindlich seit 09.01.1995 an. Er bezieht eine kleine öffentliche Verkehrsfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Weingärtle“ mit ein (Flst. Nr. 330/1 sowie die Wendeanlage am westlichen Ende der Schützenstraße Flst. Nr. 350/1).

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 Rottenburg-Kernstadt als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstä-

tigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Der Ortsrand ist einzugrünen.

3. Verfahren

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Damit ist insbesondere § 13b BauGB wieder anwendbar. Die Einleitung des Verfahrens ist bis zum 31. Dezember 2022 und der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wird somit formal neu gefasst.

4. Planungskonzeption

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Im Brühl“ und aus südöstlicher Richtung über die Schützenstraße. Im Inneren des Gebietes wird eine Ringerschließung ausgebildet.

Der städtebauliche Entwurf sieht Einzel- und Doppelhäuser vor, sowie auch die verdichtete Wohnform Reihenhäuser. Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass den unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann. Dabei sind Grundstücksgrößen von ca. 400 m² bis ca. 600 m² möglich. Für die Gebäude wird eine Zweigeschossigkeit (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss mehr ist) in offener Bauweise vorgegeben. Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Der Straßenausbau ist im Bereich der Ringstraße und der Zufahrtstraßen als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 6,30 m (Fahrbahn 5,70 zzgl. Randsteine/Fundament mit je 0,30 m) geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll diesem Bereich auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

Ruhender Verkehr

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

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 27 Baugrundstücke:

- 27 Grundstücke zwischen ca. 380 m² und 596 m² – jeweils für Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Reihenhausbauung

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 475 m².

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 53 EW/ha erreicht.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe
Bauweise:	offene Bauweise; Gebäudetyp; Zahl der zulässigen Wohnungen
Verkehrsflächen:	Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)
Grünflächen:	Öffentliche Grünflächen
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote (Bäume und Sträucher)

6. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung, Vögel und Reptilien:
 - *Die Baufeldbereinigung soll im Winterhalbjahr erfolgen.*
 - *Bei Begrünungsmaßnahmen einheimische Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden) für Vögel und Fledermäuse verwenden.*
 - *Durch Förderung von einheimischen Insekten und Reptilien kann weitere Aufwertung des Gebiets erfolgen.*
 - *Vorkommen der Spelz-Trespe wurde untersucht, Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- Baugrunduntersuchung
Aussagen zur Gründung der Erschließung, von Gebäuden, Untergrundverhältnisse, Versickerungsfähigkeit
- Lärmgutachten
Aussagen zur Lärmbelastung der zukünftigen Wohnbebauung durch den Sportplatz (Abstand von 30 m muss eingehalten werden)

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

7. Bodenordnung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich aufgekauft und verfügt über alle Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 20.07.2021 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.07.2021 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.

