



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/128

18.05.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

**Aufstellung Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Achalmstraße",
Rottenburg am Neckar - Seebronn
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Seebronn	20.06.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	26.06.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ 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 16.05.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 16.05.2018
2. Bebauungsvariante 1 vom 16.05.2018
3. Bebauungsvariante 2 vom 16.05.2018
4. Bebauungsvariante 3 vom 16.05.2018

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 3.300,- Euro (brutto).

Artenschutzrechtliche Untersuchung ca. 4.000,- Euro (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			311.000,- EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		Bereits verfügt über	22.897,- EUR
☐ ja ☒ nein		Somit noch verfügbar	288.103,- EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	4.000,- EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	284.103,- EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung:

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Achalmstraße“ wurde im Ortschaftsrat und Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt im Ortsteil Seebronn auf der Fläche des Grundstücks Achalmstraße 4 und 10 (Flst. Nr. 1954 und 1954/2) die Entwicklung von seniorengerechtem Wohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen ist besonders auch in den Ortschaften sehr groß. Um Senioren die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich selbstbestimmt zu bleiben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft Teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche moderne Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Der Standort ist zentral in der Ortsmitte gelegen und bietet somit den Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die örtliche Nahversorgung (Bäcker, Friseur, etc.) sowie die Kirche, die Bushaltestelle, etc. zu nutzen.

Der Planbereich für das Gebiet „Achalmstraße“ liegt im Ortskern und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen schließt der Planbereich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ an
- Im Norden findet die Begrenzung durch den Bebauungsplan „Hinter dem Dorf 1“ statt
- Im Osten schließen die bebauten Flst.Nr. 1954/1, 34/2 und 34/1 an den Planbereich an
- Auf der Südseite begrenzt die „Hindenburgstraße“ das Plangebiet.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Achalmstraße“ beinhaltet das Grundstück Flst.Nr. 1954 und 1954/2. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 2.084m².

2. Bodenordnung

Das Flurstück 1954/2 im Geltungsbereich „Achalmstraße“ ist in Privateigentum und muss von der Stadt Rottenburg a.N. erworben werden. Bereits im Besitz der Stadt ist das Grundstück mit der Flst.Nr. 1954.

3. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 2010) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“, rechtsverbindlich seit 11.07.1985.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Wohngebiet „Hinter dem Dorf 1“, rechtsverbindlich seit 25.06.2004.

4. 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. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- 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 Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

5. Planungskonzeption

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau von Wohngebäuden für Senioren zu schaffen.

Die Flst.Nr. 1954 und 1954/2 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit seniorengerechtem Geschosswohnungsbau.

Erhaltenswert ist in jedem Fall der bestehende Baum im südlichen Bereich des Flurstücks. Der Baum ist prägend für das Orts- und Straßenbild. Die Freifläche um den alten Baum bietet die Möglichkeit zur Umsetzung eines gemeinschaftlich genutzten Außenbereichs für die Bewohner und dient gleichzeitig dem räumlichen Abstand zur „Hindenburgstraße“. Das bestehende Wohngebäude wird nicht erhalten.

Die Bebauungsvariante 1 ermöglicht die Bebauung des Planbereichs mit zwei Wohngebäuden trotz Erhalt des bestehenden Scheunengebäudes. Ein Gebäude platziert sich nördlich und ein Gebäude südlich der Scheune. Der Zugang erfolgt jeweils auf der Nordseite des Gebäudes, wodurch auf der Südseite private Außenbereiche (Balkone bzw. Terrassen) möglich sind. Der ruhende Verkehr wird in zwei Tiefgaragen unterhalb der Wohngebäude untergebracht. Das Gebäude nördlich des Scheunengebäudes erhält zwei Gästeparkplätze. Gäste des südlich gelegenen Wohngebäudes können die öffentlichen Parkplätze, welche sich in Verlängerung des gegenüberliegenden „Adlerplatzes“ befinden, entsprechend benutzen. Für die Nutzung des bestehenden Scheunengebäudes sind unterschiedliche Ansätze denkbar.

Ist ein Erhalt des Scheunengebäudes nicht realisierbar, kann dieses wie in Bebauungsvariante 2 dargestellt, durch ein drittes Wohngebäude ersetzt werden. Bei drei aufeinander folgenden Wohngebäuden kann eine gemeinsame Tiefgarage genutzt werden.

Eine Alternative mit zwei Wohngebäuden ist in der Bebauungsvariante 3 dargestellt. Das Scheunengebäude wird abgebrochen. Die Gebäude stehen traufständig zur Achalmstraße, wodurch die Zugänge zu den Gebäuden von Westen erfolgen. Die privaten Außenbereiche orientieren sich Richtung Osten. Eine gemeinsame Tiefgarage nimmt den ruhenden Verkehr auf.

Sechs oberirdische Parkplätze stehen den Gästen zur Verfügung. Die großzügige Freifläche um den bestehenden Baum dient auch bei diesem Konzept als gemeinschaftlich genutzter Außenbereich.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Achalmstraße“ wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat von Seeborn wird in seiner Sitzung am 20.06.2018 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderates am 26.06.2018 mündlich mitgeteilt.

I. Amann