

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar  
Baudezernat



Bebauungsplan  
„Kreuzerfeld – Süd“ – 2. Änderung  
Rottenburg am Neckar – Kernstadt

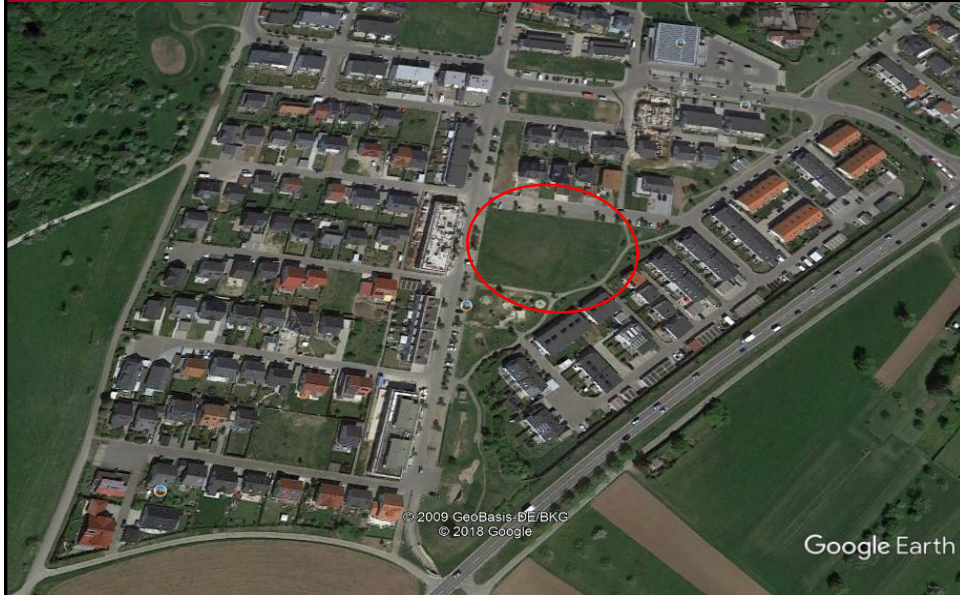
Auslegungsbeschluss

Sitzung des Gemeinderats am 19. Februar 2019

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar  
Baudezernat





Bebauungsplan „Kreuzerfeld – Süd“ – 2. Änderung

Luftbild Planbereich und Umfeld



## Ausgangslage und Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist der geminderte Bedarf für einen Kindergarten im Kreuzerfeld-Süd und die ungebrochen große Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau.

Aus diesen Gründen soll die Fläche für eine Ergänzung des rundum bestehenden allgemeinen Wohngebiets nutzbar gemacht werden.

Zusätzliche soll die Möglichkeit geschaffen werden einen Quartierstreff unterzubringen.

(Wird momentan als Provisorium im ehemaligen Sparkassengebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 25 eingerichtet.)



## Rechtszustand

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kreuzerfeld - Süd“ sind seit dem 24.05.2002 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzerfeld - Süd“ ist seit dem 22.04.2015 rechtsverbindlich.

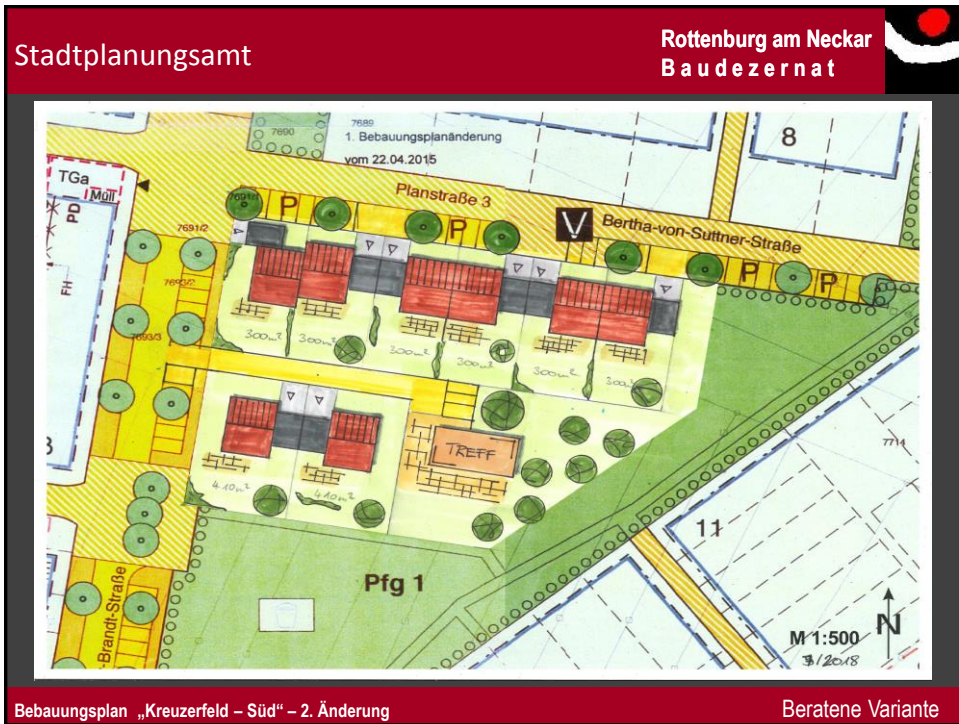
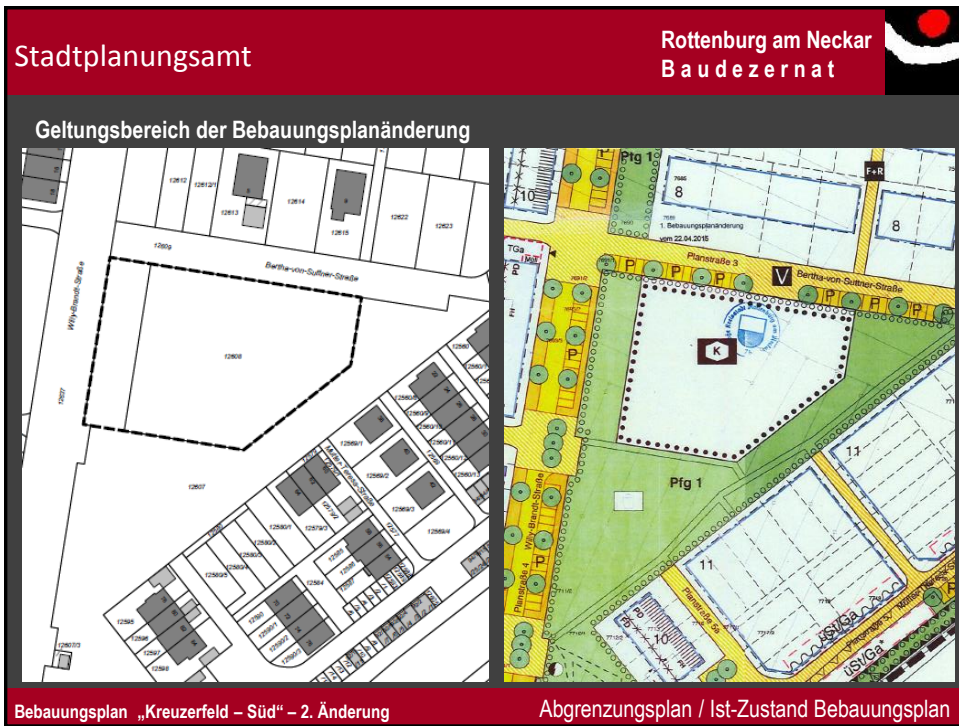
Für die Nutzbarmachung des Planungsareals für Wohnzwecke ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Am geplanten Standort ist derzeit nur die Nutzung „Kindergarten“ zulässig (Fläche für Gemeinbedarf).

## Verfahren

Das Bebauungsplanänderungsverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a durchgeführt werden.

→ ohne Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung,  
kein Ausgleich erforderlich.





## Inhalte der 2. Änderung

## Art der baulichen Nutzung:

- Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) entfällt (Parzelle 12608)
- Grünfläche mit Pflanzgebot entfällt (Teilfläche Parzelle 12607)
- WA (allgemeines Wohngebiet) wird festgesetzt für beide Flächen  
(In einem WA sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (Quartierstreff) zulässig nach § 4 Abs. 2 BauGB)
- Nutzungsschablone Ziffer 8 wird übernommen
- Grünfläche mit Pflanzgebot wird am östlichen Rand der Parzelle 12608 festgesetzt

## Baustruktur:

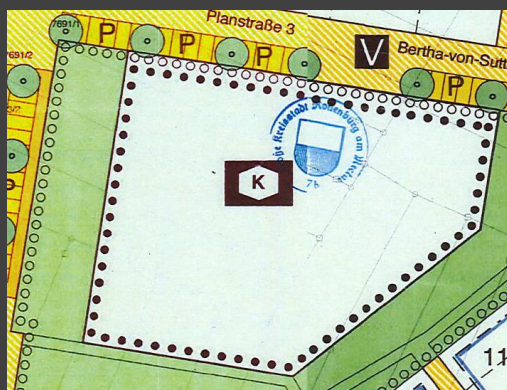
- offene Bauweise
- maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

## Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr:

- Stichstraße (verkehrsberuhigt) wird ausgewiesen
- Lage der Zufahrten zu den Grundstücken wird ausgewiesen
- Fläche der offenen/überdachten Stellplätze wird teilweise festgesetzt



## Ist

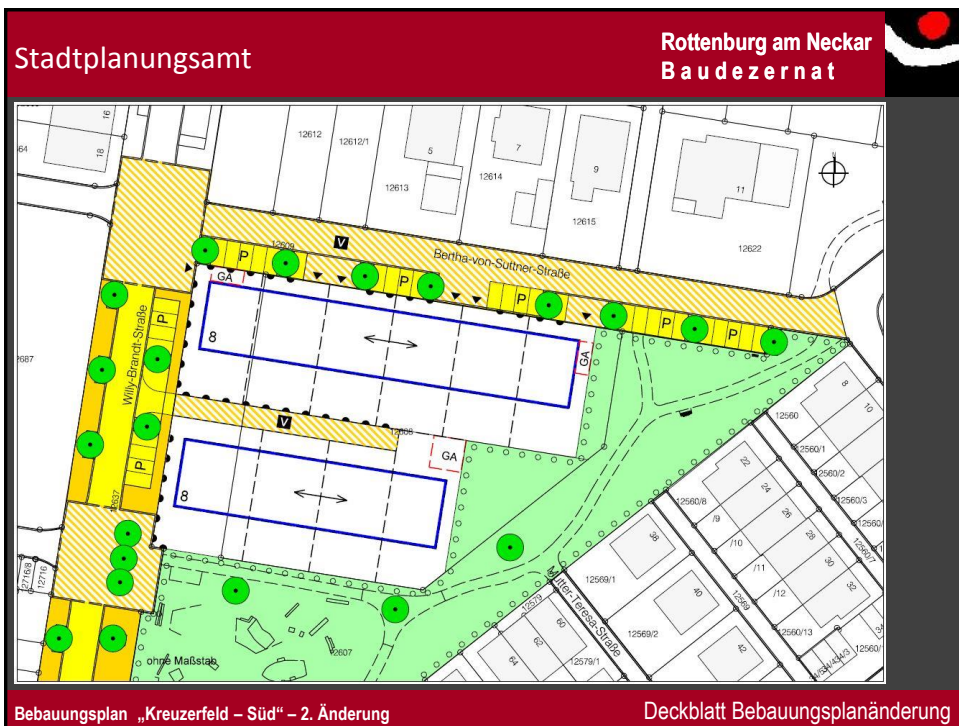
Fläche für Gemeinbedarf  
(Kindergarten)

## Soll

|      |                      |
|------|----------------------|
| 8    |                      |
| WA   | FH = 12.00 m<br>max. |
| 0,35 | TH = 6.50 m<br>max.  |
| ED   | SD 30-42°            |
| 2 WE |                      |

Allgemeines Wohngebiet





Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar Baudezernat

### Weiteres Vorgehen / Ablauf

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von 30 Tagen) werden die vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet.

Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Bebauungsplan „Kreuzerfeld – Süd“ – 2. Änderung Weiteres Vorgehen



## Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 2. Bebauungsplanänderung „Kreuzerfeld-Süd“ in der Fassung vom 10.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.12.2018 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.