



Beschlussvorlage Nr. 2019/146

13.05.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Burgäcker-Äuble II" - 2. Änderung, Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	04.06.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- / -

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 26.04.2019 (Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB Anwendung.
- die öffentliche Auslegung des geänderten Textteils mit Nutzungsschablonen (Anlagen 2 und 3)
- stimmt der geänderten Begründung in der Fassung vom 26.04.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 26.04.2019
2. geänderte Nutzungsschablonen
3. Textteil (in der Fassung vom 26.04.2019)
4. Begründung (in der Fassung vom 26.04.2019)

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 nach HOAI von ca. 4.200 € brutto.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			100.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	33.742,13 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	66.257,87 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	0,00 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	66.257,87 EUR
- üpl. / apl.	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 Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Es sind keine Folgekosten zu erwarten.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung
 Integrationsbeirat
 Behindertenbeirat

I. Verfahrensstand

05.10.1982 Inkrafttreten Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II“
08.06.1995 Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II“ wurde im Gemeinderat noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker-Äuble II“ umfasst ein Gebiet von etwa 14,2 ha Größe und liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes der Kernstadt. Im Westen schließen offene Feldfluren und Baumwiesen an, im Süden liegt das Neckartal, östlich grenzt der Geltungsbereich an die Altstadt sowie die Justizvollzugsanstalt und im Norden schließt das Wohngebiet Burgäcker-Äuble I an.

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan bezog sich auf die Zulassung von Nebenanlagen.

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, differenziert durch insgesamt 8 verschiedene Nutzungsschablonen, davon sind 6 verschiedene mit WR° bezeichnet. In diesen WR° gilt die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand, sowie der stadtplanerischen Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die Begrenzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung erforderlich.

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht. Der Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II“ und die örtlichen Bauvorschriften sind seit 05.10.1982 rechtsverbindlich; die 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II“ trat am 08.06.1995 in Kraft.

Für die angestrebte Nachverdichtung im Planbereich ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung bei der Bebauungsplanänderung nicht berührt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche sowie Erschließungskonzept bleiben unverändert.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

Beim vereinfachten Verfahren sind zudem folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind somit gegeben.

4. Planungskonzeption

Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand, sowie der stadtplanerischen Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die Begrenzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden. Diese Änderung soll auch einen Anreiz zur Bebauung von Baulücken im Plangebiet geben. Die Möglichkeit mehr Wohneinheiten unterzubringen, kann beispielsweise auf zwei benachbarten Grundstücken für Doppelhausbebauung zu 6 Wohneinheiten in einem Baukörper führen.

Eine Nachverdichtung im Bestand soll großflächige, bisher wenig bebaute Grundstücke besser ausnutzen; für eine 3. Wohneinheit können nicht voll genutzte Baufenster gefüllt werden. Außerdem kann so die Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen oder auch bei Bedarf für eine Wohneinheit für eine Pflegekraft geschaffen werden.

Aufgrund der relativ großen Grundstücke ist es möglich den ruhenden Verkehr (notwendige Stellplätze) auch bei einer Nachverdichtung auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.

5. Gutachten

Es sind keine Gutachten erforderlich.

6. Bodenordnung

Es ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren notwendig, da an Größe und Lage der betroffenen Grundstücke nichts verändert wird.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach der Beschlussfassung zur Auslegung erfolgt diese für die Dauer von mindestens 30 Tagen. Anschließend 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.

Corinna Greulich