



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2020/099

06.04.2020

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Feuerwehrhaus" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Wurmlingen

- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wurmlingen		Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	28.04.2020	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

21.01.2020 GR Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss „Feuerwehrhaus“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der unter den Punkten 7.8 und 8.6 ergänzten Begründung in der Fassung vom 13.01.2020, ergänzt 02.04.2020 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 13.01.2020 zum Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ in der Fassung vom 13.01.2020, ergänzt 02.04.2020 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 13.01.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplan (Stand: 13.01.2020, ergänzt 02.04 2020)
3. Textteil (Stand: 13.01.2020, ergänzt 02.04 2020)
4. Begründung (Stand: 13.01.2020, ergänzt 02.04 2020)
5. Umweltbericht (Stand: 13.01.2020)
6. Satzungstext
7. nö: Adressliste zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 7.500,00 € (brutto).

Umweltbericht ca. 5.000,00 € (brutto).

Schalltechnische Beurteilung ca. 1.500,00 € (brutto).

Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 1.500,00 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020	5110610061	42730800	188.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
☐ ja ☒ nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	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:

Gebäudeunterhaltung

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die planungsrechtliche Entwicklung des „Feuerwehrhauses“ in Wurmlingen wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

15.10.2019		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Einwohnerversammlung: Information zum Feuerwehrhaus und zur Baulandentwicklung in Wurmlingen
16.01.2020	OR/	
21.01.2020	GR	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ (GR 2020/023)
10.02.2020 bis 12.03.2020		Auslegung

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Der prekäre Zustand des bestehenden Feuerwehrhauses in Wurmlingen erfordert dringend den Bau eines neuen Gebäudes.

Die im Vorfeld der Bebauung notwendigen archäologischen sind seit Herbst 2019 abgeschlossen. Das Baufeld wurde von der archäologischen Bodendenkmalpflege freigegeben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 Hektar und wird begrenzt

- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst. Nr 1282/1 und der Uhlandstraße,
- im Osten durch die Landesstraße L 372,
- 2121im Süden durch die geplante südliche Grundstücksgrenze des künftigen Baugrundstücks und
- im Westen durch die bestehende Bebauung der Flst. Nr. 1339 und 1339/1, Uhlandstraße 17 und 17/1.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Parzellen Flst. Nrn. 1282/1, 1334, 1335, 1336, 1338, 1600/1 (L372) und 1600/3.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wege dargestellt. Westlich angrenzend sind gemischte Bauflächen im Bestand der bestehenden Ortslage dargestellt.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Die Emissionen der L 372 sind zu beachten.

Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Westliche Uhlandstraße“ an, der seit 19.05.2006 rechtsverbindlich ist.

3. Verfahren

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch die Beratungen im Ortschaftsrat Wurmlingen und die Einwohnerversammlung am 15.10.2019 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Abstimmungsgespräche mit der Straßenbaubehörde und die Beteiligung des Landratsamts und des Regierungspräsidiums im bereits laufenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 10.02.2020 bis einschließlich 12.02.2020 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind drei gleichlautende Stellungnahmen eingegangen.

Vielleicht hilft bei der Beurteilung der Stellungnahmen ein Blick darauf, wie sich unsere Gesellschaft zu entwickeln scheint: Es ist alles egal, Hauptsache es passiert nicht in meiner Nähe. Es ist das erste Mal in unserer Stadt, dass Anwohner glauben, sich gegen ein Feuerwehrhaus und vor allem gegen die Feuerwehrleute wenden zu müssen: Feuerwehr ist laut, sie stört, Feuerwehrleute rauchen, reden laut und feiern. Die Feuerwehr führt zu unzumutbaren Wohnverhältnissen und Einsätze haben schädliche Umwelteinwirkungen zur Folge.

Die Feuerwehr ist die Mitte unserer Gesellschaft. Wo stehen denn die Feuerwehrhäuser in Tübingen, Rottenburg und den meisten Ortschaften? Vieles im dörflichen Alltag funktioniert ohne die Feuerwehr nicht. Wer sperrt ab beim Pfingstritt? Wer pumpt Keller leer? Wer holt Katzen vom Baum? Wer sucht Vermisste? Wer räumt nach Unfällen auf? Wenn ein Feuerwehrhaus nicht mehr im Dorf untergebracht werden kann ...

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 04.02.2020 im o.g. Zeitraum statt.

Von behördlicher Seite erfolgten fünf Rückmeldungen:

1. Deutsche Telekom: Anzeige Baubeginn beim Bauherrenservice
2. Regionalverband Neckar-Alb: keine Bedenken
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:
Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund
3. Regierungspräsidium Tübingen: keine Bedenken
4. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:

- Umweltbericht / Umweltprüfung: Erfordernis der Zuordnung eine Maßnahme für die Ausgleichzahlung an das Ökokonto, Bodenmanagement auf städtischen Flächen
- Artenschutz: Vorschlag zur Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse am Gebäude und Umfeld des Vorhabens
- Schutzgebiete und sonstige Vorrangflächen des Naturschutzes sind nicht betroffen
- Abteilung Landwirtschaft weist auf die gute Qualität der Böden hin, Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, der Ausgleich über das Ökokonto wird begrüßt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets für das Feuerwehrhaus grundsätzlich entgegenstehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Liste zusammengestellt (siehe Anlage 1). Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet. In der tabellarischen Aufstellung der Abwägung sind persönliche Daten aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss:

Lageplan (zeichnerischer Teil):

Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahme (Lage).

Textteil:

Aufnahme der externen Ausgleichsmaßnahme Ziffer I. 9.6.

In der **Begründung** wurde entsprechend geändert/ergänzt (Kapitel 7.8 und 8.6).

Der Umweltbericht bleibt unverändert.

4. **Planungskonzeption**

Im Plangebiet wird ein Feuerwehrgerätehaus mit drei Fahrzeugboxen sowie den entsprechenden Verwaltungs- und Mannschaftsräumen errichtet. Zum Feuerwehrhaus gehören 18 Stellplätze sowie die Aufstellfläche vor dem Gebäude. Das Feuerwehrhaus wird nach Süden, nach Westen und nach Osten eingegrünt.

Die Erschließung wird zum einen über die Uhlandstraße und dem in diesem Bereich auszubauenden Feldweg Flst. Nr. 1600/3 sichergestellt. Zusätzlich wurde mit dem Regierungspräsidium im Juni 2019 vereinbart, dass eine Alarmausfahrt auf die L 372 hergestellt werden kann. Diese Alarmausfahrt darf nur im Einsatzfall benutzt werden und wird mit der vorhandenen Signalanlage an der L 372 verknüpft.

5. **Gutachten**

5.1 Artenschutz

Zur Ermittlung planerischer Grundlagen wurde im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt und durchgeführt. Diese Untersuchung wurde durch das Büro faktor gruen, Rottweil durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Es sind erweiterte Rodungszeiten (nur Winter) für Bäume und Sträucher zu berücksichtigen und eine Baumreihe entlang des Wirtschaftswegs im Südwesten ist zu erhalten. Diese Baumreihe betrifft den aufzustellenden Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Wurmlingen“ nicht. Geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Feldlerchen sowie für die Fledermäuse sind in einem nächsten Schritt detailliert zu prüfen. Auch diese Maßnahmen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Wurmlingen“ nicht.

5.2 Baugrundgutachten

Es wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro HPC AG, Rottenburg am Neckar erstellt. Es enthält u.a. allgemeine Hinweise zur Gründung von Gebäuden.

5.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen des künftigen Betriebs des Feuerwehrhauses auf seine Umgebung und zur Beurteilung des Verkehrslärms von der Landestraße wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro ISIS, Riedlingen erstellt.

5.4 Umweltprüfung/-bericht

Aus den beauftragten Gutachten wird durch das Büro HPC AG, Rottenburg am Neckar für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Wurmlingen“ der erforderliche Umweltbericht erstellt.

5.4 Archäologie/Denkmalschutz

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ ist durch die archäologischen Untersuchungen derzeit vollständig umgegraben. Der Oberboden wurde im Sommer 2019 abgeschoben und seitwärts gelagert. Derzeit präsentiert sich die Fläche als Grabungsgebiet mit mehreren großen Vertiefungen. Der Abschluss der Grabungsarbeiten stellt gleichzeitig die Herstellung des Baufeldes für das Feuerwehrgerätehaus dar.

6. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

III. Weitere Vorgehensweise und Verfahrensdurchführung

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

IV. Ortschaftsrat Wurmlingen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am xx.04.2020 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 28.04.2020 mündlich mitgeteilt.