



Beschlussvorlage Nr. 2020/311

18.11.2020

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan Burgäcker-Äuble II - südlich der Kalkweiler Steige - 2. Änderung,
Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Abwägung und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	14.12.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

04.06.2019 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 26.04.2019, ergänzt am 18.11.2020 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 18.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplan mit Deckblättern vom 18.11.2020
3. geänderte Nutzungsschablonen
4. Textteil (in der Fassung vom 26.04.2019) mit Ergänzung vom 18.11.2020
5. Begründung (in der Fassung vom 26.04.2019, ergänzt am 18.11.2020)
6. Satzungstext
7. N.-ö.: Adressliste zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020	5110610061	42710850	125.791,96 EUR
			EUR
			EUR
Summe			125.791,96 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	94.583,02 EUR
	Somit noch verfügbar	31.208,94 EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
	Danach noch verfügbar	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

12.06.1984 Inkrafttreten Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“
08.06.1995 Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplans

04.06.2019 Änderungs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ umfasst ein Gebiet von etwa 1,7 ha Größe und liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes der Kernstadt. Südlich wird er durch den Geländeabbruch zwischen der Kalkweiler Steige und der Remmingsheimer Straße bzw. der Neckarhalde begrenzt. Im Norden und Westen schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgäcker – Äuble II“ direkt an. Es handelt sich um ein Wohngebiet.

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^o) festgesetzt. In diesem WR^o 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.

Zudem wird im Bereich der Parzelle Flst. Nr. 12135, sowie der Parzelle 6010/5 die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, da diese ganz offensichtlich deutlich geringer bemessen sind als bei den anderen Grundstücken im Bebauungsplangebiet.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.03.2020) ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung erforderlich.

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht. Der Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ und die örtlichen Bauvorschriften sind seit 12.06.1984 rechtsverbindlich; die 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II - südlich der Kalkweiler Steige“ trat am 08.06.1995 in Kraft.

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

3. Verfahren

3.1 Verfahrensart

Durch die Ausweisung der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche (sogenanntes Baufenster, bzw. Erweiterung eines bestehenden Baufensters) ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung

von 215 m² und 39 m². Die Fläche liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² zu versiegelnder Grundfläche.

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die Grundzüge der Planung werden bei dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung 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 beschleunigte Verfahren sind gegeben.

3.2 Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat den Auslegungs- und Änderungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II“ – 2. Änderung am 04.06.2019 in öffentlicher Sitzung gefasst, der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 14.06.2019, es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2019 über die öffentliche Auslegung informiert. Die öffentliche Auslegung fand vom 24.06.2019 bis 24.07.2019 statt. Die Unterlagen des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II“ – 2. Änderung (Abgrenzungsplan, Nutzungsschablonen, Textteil und Begründung) wurden in der Fassung vom 26.04.2019 öffentlich ausgelegt.

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 oder

auch Änderungen im Bestand vorgenommen werden. Außerdem kann so die Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen oder auch bei Bedarf für eine Wohneinheit für eine Pflegekraft geschaffen werden.

Südlich der Erschließungsstraßen „Kalkweiler Steige“ und „Buttenwegle“ sind großzügige, die Straßen begleitende, überbaubare Grundstücksflächen (sog. Baufenster) ausgewiesen. Lediglich der Bereich der Parzelle Flst.Nr. 12135 wird diese regelmäßige Anordnung unterbrochen und die überbaubare Fläche eng um das vorhandene Bestandsgebäude festgesetzt. Die Bebauung und Entwicklung dieser Parzelle bleibt daher weit hinter den Möglichkeiten der anderen Parzellen im Gebiet zurück. Daher soll unter Beibehaltung des vorliegenden Entwurfsprinzips eine zusätzliche Baumöglichkeit in diesem Bereich geschaffen werden.

Auch auf Parzelle 6010/5 wurde das Baufenster im ursprünglichen Bebauungsplan knapper bemessen als bei den übrigen Grundstücken. Die moderate Vergrößerung des Baufensters gleicht die Gegebenheiten an die Baumöglichkeiten des umgebenden Bestands an.

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 wurde ein Baugrundgutachten erstellt für den Bereich des neuen Baufensters auf Flst Nr. 12135. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Abwägung und die Bebauungsplanänderung eingearbeitet worden.

6. Bodenordnung

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

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ - 2. Änderung nach §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Corinna Greulich