



Beschlussvorlage Nr. 2013/296

25.11.2013

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Hahnenbühl" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar-Hemmendorf: Abwägungsbeschluss, Zustimmung zur Begründung, Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hemmendorf	11.12.2013	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	17.12.2013	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

09.07.2013 GR Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Hahnenbühl“ und der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 18.11.2013 zum Bebauungsplan zu,
3. beschließt den Bebauungsplan „Hahnenbühl“ in der Fassung vom 18.11.2013 und die örtlichen Bauvorschriften vom 18.11.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
2. Planzeichnung des Bebauungsplans vom 18.11.2013, ohne Maßstab
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2013
4. Städtebauliche Begründung vom 18.11.2013
5. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: Ja, siehe Begründung

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		EUR EUR EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Grünpflege, Pflege Lärmschutzwall und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) ca. 8.500 €.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Verfahrensstand

24.07.2009	OR	Empfehlungsbeschluss zur Ausweisung eines neuen Baugebiets „Hahnenbühl“ anstelle des Baugebiets „Im Tränkenbach“
07.04.2010	OR	Grundsatzbeschluss; Empfehlung zur Entwicklung des Baugebiets „Hahnenbühl“ (Beschlussvorlage Nr. 2010/32)
20.04.2010	GR	Grundsatzbeschluss; Vertagung (Beschlussvorlage Nr. 2010/32)
14.12.2010	GR	Beschluss zum Erwerb von Grundstücken im Bereich des geplanten Baugebiets „Hahnenbühl“
25.07.2011		Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
05.06.2012	OR	Information zum Stand der städtebaulichen Planung und zum Bodenordnungsverfahren
14.11.2012	OR	Beschluss zur Erweiterung und Gliederung des Plangebiets sowie zur Herstellung von zwei unabhängigen Erschließungsabschnitten
13.03.2013	OR	Information zum Stand der städtebaulichen Planung und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf vom 05.03.2013
01.07.2013	OR	Empfehlungsbeschluss zur Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Hahnenbühl“ und der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet
09.07.2013	GR	Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Hahnenbühl“ und der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet (Beschlussvorlage Nr. 2013/145)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen

II. Sachstand

Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 09.07.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Hahnenbühl“ und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 09.09.2013 und dem 08.10.2013 statt. Mit Schreiben vom 02.09.2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgetragen. Diese sind in der Anlage 1 aufgeführt und mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen.

Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Folgende Punkte der planerischen Konzeption wurden auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und der Fortentwicklung der Planung angepasst:

Planänderungen:

- Die südliche Baugrenze der Dorfgebiete MD 3 und MD 3* (südlich der Straße Hahnenbühl) wurde begradigt. Damit nimmt die Tiefe der Baufenster bei den Baugrundstücken Hahnenbühl 15 und 21 um ca. 3 m zu; im Gebiet MD 3* wird eine einheitliche Baufenstertiefe von ca. 18 m erreicht. Durch die Anordnung der südlichen Baugrenze wird sichergestellt, dass die vorgelagerten Gartenbereiche von einer Bebauung freigehalten werden.
- Der westliche Bereich der öffentlichen Grünfläche (Grünzäsur zwischen dem südlichen Dorfgebiet und dem geplanten Wohngebiet) wurde um ca. 4,5 m in südlicher Richtung verbreitert. Damit wird Bezug genommen auf eine bestehende Grundstücksgrenze und das Entstehen einer Restfläche vermieden. Die Grünfläche vergrößert sich um ca. 145 qm.

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen:

- In Kapitel I (Planungsrechtliche Festsetzungen) wurde die Ziffer I.7 (Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen) um die Angabe der Gesamtbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt (Planstraße 5,5 m, Straße Hahnenbühl 6,0 m).
- Das Kapitel IV (Hinweise) wurde um die Ziffer IV.14 (Doppelnerster für Mehlschwalben) ergänzt. Damit wird eine Anregung des Landratsamts Tübingen zum Artenschutz aufgenommen.

Ergänzung der Städtebaulichen Begründung:

- Das Kapitel 1 (Erfordernis der Planaufstellung / Planungsverfahren) wurde um den Punkt „Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ ergänzt. Außerdem wurde der Punkt „Bevölkerungszahl, Bevölkerungsvorausrechnung“ im Hinblick auf die aktuelle Einwohnerzahl angepasst.
- In Kapitel 11 (Flächenbilanz) wurden die Auswirkungen der o.g. Planänderung berücksichtigt. (Flächenveränderung um ca. 0,01 Hektar bei den Dorfgebieten und der Grünfläche).
- In Kapitel 12 (Kosten) wurde der Punkt Grunderwerb im Hinblick auf das Rücktrittsrecht der Stadt Rottenburg am Neckar präzisiert.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, von einer erneuten Auslegung kann daher abgesehen werden.

Bodenordnung

Das zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderliche Umlegungsverfahren wurde am 09.07.2013 vom Gemeinderat angeordnet, die Anordnung wurde am 24.09.2013 vom Gemeinderat geringfügig erweitert. Nach Anhörung der Grundstückseigentümer hat der ständige Umlegungsausschuss der Stadt Rottenburg am Neckar am 24.10.2013 das Umlegungsverfahren mit dem Umlegungsbeschluss eingeleitet. Die Veröffentlichung erfolgte in den Rottenburger Mitteilungen am 08.11.2013.

III. Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden der Bebauungsplan „Hahnenbühl“ und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

IV. Kosten

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 16.500,00 €.

Ergänzende Fachgutachten

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ erforderte die Erarbeitung folgender Fachgutachten, die von der Verwaltung nicht erbracht werden konnten:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und sonstige landschaftsplanerische Leistungen (brutto)	ca.	6.800 €
Baugrundgutachten (brutto)	ca.	5.900 €
Schalltechnische Untersuchung (brutto)	ca.	7.000 €

Erschließung

Entsprechend der Kostenschätzung vom 04.06.2013 betragen die Erschließungskosten für das Baugebiet „Hahnenbühl“ rund 1.120.000 € (brutto) mit folgender Verteilung:

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung, Stützmauern und Lärmschutzwall	ca.	790.000 €
Schmutz- und Regenwasserkanal (ohne Außengebietsableitung)	ca.	330.000 €

Grunderwerb

Die Kosten für den Grunderwerb werden nach derzeitiger Einschätzung insgesamt ca. 360.000 € betragen. Bisher wurden Vorverträge im Umfang von ca. 307.000 € (zzgl. 3,5 % Grunderwerbssteuer) abgeschlossen. In den Verträgen ist ein Rücktrittsrecht zu Gunsten der Stadt Rottenburg am Neckar enthalten, sofern der Bebauungsplan „Hahnenbühl“ nicht bis zum 31.12.2013 durch den Gemeinderat beschlossen sein sollte.

V. Ortschaftsrat Hemmendorf

Der Ortschaftsrat von Hemmendorf wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 11.12.2013 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 17.12.2013 mündlich mitgeteilt.

VI. Beschlussanträge

Der Gemeinderat

1. stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 18.11.2013 zum Bebauungsplan zu,
3. beschließt den Bebauungsplan „Hahnenbühl“ in der Fassung vom 18.11.2013 und die örtlichen Bauvorschriften vom 18.11.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Stadtplanungsamt
Ulrich Bode