



Beschlussvorlage Nr. 2021/132

31.05.2021

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Hinter dem Schloss" - 4. Änderung- Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	15.06.2021	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.05.2021 umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung in der Fassung vom 25.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 25.05.2021 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Textteil in der Fassung vom 25.05.2021
2. Begründung mit Anlage Deckblattänderung in der Fassung vom 25.05.2021

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 6.000 € brutto.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2021	5110610061	42730800	138.300 EUR
			EUR
			EUR
Summe			138.300 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt X 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:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- X Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ wird keine weitere Versiegelung vorgenommen.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung:

I. Verfahrensstand

09.03.1982 Inkrafttreten Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“
20.02.1998 Inkrafttreten 1. Änderung Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“
12.11.2004 Inkrafttreten 2. Änderung Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“
16.06.2014 Inkrafttreten 3. Änderung Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ wurde im Gemeinderat noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ umfasst ein Gebiet von etwa 9 ha Größe und liegt am westlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar. Im Nordwesten und Westen wird das Wohngebiet durch die Weggentalstraße, im Nordosten durch den Weggentalbach, im Osten zum Teil durch die Frauengasse, im Südosten durch das Baugebiet „Am Burggraben“ bzw. die Justizvollzugsanstalt begrenzt. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis zur Magdeburger Straße.

Bei dem zu überplanenden Bebauungsplan handelt es sich um ein unterschiedlich verdichtetes Wohngebiet, der als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Im Bereich zwischen Weggentalstraße / Berliner Straße / Leipziger Straße ist eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und zum Teil mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ (rechtsverbindlich seit 20.02.1998) wurde die Anzahl der Wohneinheiten wie nachfolgend dargestellt beschränkt. Des Weiteren wurde die Gaubensatzung Bestandteil des Bebauungsplanes und um die Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt.

Bei der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wurde in Abhängigkeit von der jeweiligen Qualität der Erschließungsstraße eine Staffelung der Wohneinheiten vorgenommen.

- HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Weggentalstraße, Berliner Straße) max. 6 Wohneinheiten
- ANLIEGERSTRAßEN (Potsdamer Straße und Spreeweg) max. 4 Wohneinheiten
- STICHSTRAßEN und über Fußwege erschlossene Gebäude max. 2 Wohneinheiten
 (An der Frauengasse, Leipziger Straße,
 Rostocker Straße und Hinter dem Schloss)

Mit der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 12.11.2004) wurde der Bebauungsplan für die Parzellen Nr. 5948/3 (alt; neu: 5944) und 5944/3 geringfügig geändert, damit die vorhandene Lindenschule umgebaut und erweitert werden konnte.

Mit der 3. Änderung (rechtsverbindlich seit 16.06.2014) wurde der Bebauungsplan für die Parzelle Nr. 5943, Leipziger Straße 1 dahingehend geändert, dass der bestehende viergruppige Kindergarten abgerissen wurde und auf der gleichen Parzelle durch einen Neubau für einen sechspruppigen Kindergarten zu ersetzen.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach stellt den größten Teil der Flächen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ einschließlich der Änderungsbereiche als Wohnbauflächen dar. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung Schule und Kindergarten, dar.

2.1 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserefassungen Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe (Schutzverordnung des Landratsamtes Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserefassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007).

Die Plangebietsbereiche entlang des Weggentalbachs befinden sich innerhalb der Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010.

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht. Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind seit 09.03.1982 rechtsverbindlich, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind seit 20.02.1998 rechtsverbindlich, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ und die örtlichen Bauvorschriften sind seit 12.11.2004 rechtsverbindlich und die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ und die örtlichen Bauvorschriften sind seit 16.06.2014 rechtsverbindlich.

Für die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet durch Aufstockung der Wohneinheiten je Wohngebäude ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Verfahren

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Bebauungsplanänderung im Sinne der Innenentwicklung handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen somit vor. Die beabsichtigte Änderung dient der Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand durch Zulassung einer Aufstockung von Wohnungen je Wohngebäude und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der Nachverdichtung und effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren.

Die überbaubaren Flächen und auch die zulässige Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 werden nicht geändert. Dadurch erhöht sich auch die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht. Ein Eingriff im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB ist folglich nicht gegeben.

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach

§ 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs.7 LBO i.V.m. § 13a BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren geändert.

4. Planungskonzeption

Die Änderungsbereiche in Bezug auf die Aufstockung von 2 auf 4 Wohneinheiten der Bestandsgebäude befinden sich in der Rostocker Straße, Hinter dem Schloss sowie in der Frauengasse und Leipziger Straße, die im Gebiet „Hinter dem Schloss“ als Stichstraßen festgesetzt wurden. Bei der 1. Änderung ging es darum, die Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der jeweiligen Qualität der Erschließungsstraße festzusetzen. Bei der 4. Änderung geht es darum den wachsenden Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt von Rottenburg am Neckar durch Erhöhung der Wohneinheiten zu decken. In diesem Zusammenhang wird die Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsstraße in Bezug auf die Stichstraßen geändert, indem statt 2 Wohneinheiten 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Für Hausgruppen bleibt unabhängig von der Dachform die Vorgabe mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bestehen. Durch die geringfügige Änderung der Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der Straßenhierarchie, wird das städtebauliche Gesamtbild, im Hinblick auf die Wohneinheiten, nicht beeinträchtigt. Denn die festgesetzte Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der Haupt- und Anliegerstraßen bleibt unverändert. Die mit der Erhöhung der Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude ebenfalls einhergehende Verkehrszunahme (ruhender Verkehr) kann sicher nicht nur im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Mit der Änderung der Wohneinheiten je Wohngebäude ergibt sich in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsstraße an den Haupterschließungsstraßen maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude sowie an den Anliegerstraßen und Stichstraßen jeweils 4 Wohneinheiten je Wohngebäude. Durch die Aufstockung der Gebäude wird eine behutsame Nachverdichtung von Wohnraum erzielt und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit der Ressource Bauland sichergestellt.

Um die Erhöhung der Wohneinheiten je Wohngebäude bauplanungsrechtlich zu sichern, soll die maximale Traufhöhe bei II Vollgeschossen im Bereich der Rostocker Straße von derzeit 6,0 m auf maximal 6,90 m geändert werden.

Die Dachlandschaft der Gebäude sind überwiegend Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25°. Auch im Bereich der Rostocker Straße wird die Dachlandschaft überwiegend von Satteldächern gekennzeichnet mit einer Ausnahme, dass auf dem Flst. Nr. 5915/7 ein Flachdach festgesetzt wurde. Mit der 4. Änderung wird das Flachdach in ein Satteldach geändert. Durch die Erhöhung der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit dem Satteldach kann zum einen ein zusätzliches Geschoss als Nichtvollgeschoss zu Wohnraumzwecken ermöglicht werden. Zum anderen ermöglicht die planungsrechtliche Änderung des Flachdaches in ein Satteldach eine städtebaulich einheitliche Dachlandschaft. Die Erhöhung der maximalen Traufhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss und Satteldach ist nicht erforderlich, da mit einer Traufhöhe von 3,50 m und dem Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 25° ein weiteres Geschoss als Nichtvollgeschoss realisierbar ist.

Zwischen Rostocker Straße und Berliner Straße wurde ein Gebiet für Gartenhofhäuser (Baugebietsteil 1) festgesetzt, in dem nur Hausgruppen mit Flachdach zulässig sind. Das Gebiet der Gartenhofhäuser ist eine besondere städtebauliche Form, die der Idee einer sehr kompakten und flächensparenden Bauweise folgt. In diesem Zusammenhang ist der Siedlungscharakter wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung des Gebietes für Gartenhofhäuser. Eine Aufstockung mit Wohneinheiten je Wohngebäude wäre nur im Gesamtzusammenhang oder durch Neubau mit geänderten Grundrissen möglich.

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. Weiteres Vorgehen /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.

Nadin Rückmann