



## Beschlussvorlage Nr. 2021/293

18.11.2021

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Stadtkämmerei

### Tagesordnungspunkt:

**Aufstellung Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Südlich des Arbachs" in Rottenburg am Neckar - Wendelsheim  
- Aufstellungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wendelsheim	13.12.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.12.2021	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

-

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 19.11.2021 umgrenzten Bereich. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a/b BauGB Anwendung.

### Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 19.11.2021
2. NI-Check
3. Machbarkeitsstudie, Danner Yildiz Architekten vom 23.11.2021

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.

Artenschutzrechtliche Untersuchung ca. 6.000,- € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	141.066 EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	6.000 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	135.066 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:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**NI-Check:**

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

**NI-Check Team: Angelika Garthe**

**Vorlage relevant für:**

- Jugendvertretung
- Integrationsbeirat
- Behindertenbeirat

## **Begründung**

### **I. Verfahrensstand**

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Südlich des Arbachs“ wurde im Ortschaftsrat und Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass und Planbereich**

Die Stadt beabsichtigt in der Ortschaft Wendelsheim auf der Fläche der Grundstücke Flst. Nrn. 3, 4, 5 und 3/1, zwischen Arbach und Schwarzwaldstraße am westlichen Ortsrand die Entwicklung eines Bereiches mit seniorengerechtem Wohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen ist besonders in den Ortschaften sehr groß, weil dort ältere Menschen oft in Familienwohnungen alleine wohnen. Das Ziel ist daher, kleinere und barrierefreie Wohnungen bis hin zur Pflege-WG oder einer Tagespflege anzubieten.

Um die Möglichkeit zu bieten, so lange als möglich selbstbestimmt zu wohnen und zu leben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche zeitgemäße Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Der Standort liegt am westlichen Ortsrand, aber immer noch zentral an der Ortsmitte und bietet somit den Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die zentralen Einrichtungen der Ortschaft sowie die Kirche, den Bäcker und Metzger, die Bank, die Bushaltestelle, etc. zu nutzen.

Der Planbereich für das Gebiet „Südlich des Arbachs“ liegt nahe am Ortskern und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die im Süden bebaute Parzelle Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen
- im Norden durch den Arbach
- im Osten durch die „Windolfstraße“ und
- im Süden durch die „Schwarzwaldstraße“.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ beinhaltet die Grundstücke Flst.Nrn. 3, 4, 5 und 3/1. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 3.246 m<sup>2</sup>.

#### **2. Bodenordnung**

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich bisher alle in Privateigentum und müssen von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben werden.

#### **3. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 2010) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die abgegrenzte Fläche befindet sich im Geltungsbereich der **Dorfbildsatzung**.

#### **4. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a/b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Wohnbauentwicklung). Es handelt sich um ein kombiniertes Verfahren:

- für den südlichen Teil des Plangebiets (unbeplanten Innenbereich) wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt;
- für den nördlichen Teil des Plangebiets (Außenbereich) wird das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche (Schwellenwert) richtet sich nach dem geringeren Schwellenwert des § 13 b BauGB-Verfahrens.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a/b Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

#### **5. Planungskonzeption**

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen zu schaffen.

Die Flst.Nrn. 3, 4, 5 und 3/1 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit seniorenrechtlichem Geschosswohnungsbau. Die in der Anlage 3 befindliche Machbarkeitsstudie von Danner Yildiz Architekten zeigt die Möglichkeit der Realisierung von bis über 40 Wohnungen mit Tiefgarage und einer möglichen Tagespflege auf. Drei dreigeschossige Flügel sind windmühlenartig um einen Verbindungsbau angeordnet, in dem sich das Atrium und die vertikale Erschließung befinden. Ob in dieser Dichte gebaut werden kann, soll im Bebauungsplanverfahren überprüft werden.

Die Flächen unmittelbar am Arbach liegen teilweise im HQ 100.

Mit der zentralen Lage der Grundstücke kann durch eine Neubebauung ein neuer Ortseingang mit attraktiven Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Ziel soll es weiterhin sein, die Bewohnerinnen und Bewohner (weiterhin aktiv am Dorfleben teilhaben zu lassen).

#### **6. Artenschutzrechtliche Belange**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

### **III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Der Ortschaftsrat von Wendelsheim wird in seiner Sitzung am 13.12.2021 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderates am 20.12.2021 mündlich mitgeteilt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll auf Grundlage der (modifizierten?) städtebaulichen Konzeption der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden, der die Realisierung von barrierefreien und seniorenrechtlichen Wohnungen ermöglicht.

Angelika Garthe