



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 | | Bereits verfügt über | EUR |
| <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | | Somit noch verfügbar | EUR |
| - in Höhe von | EUR | Antragssumme lt. Vorlage | 6.000 EUR |
| - Ansatz VE im HHPI. | EUR | Danach noch verfügbar | 135.066 EUR |
| - üpl. / apl. | 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 m².

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 m². 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.

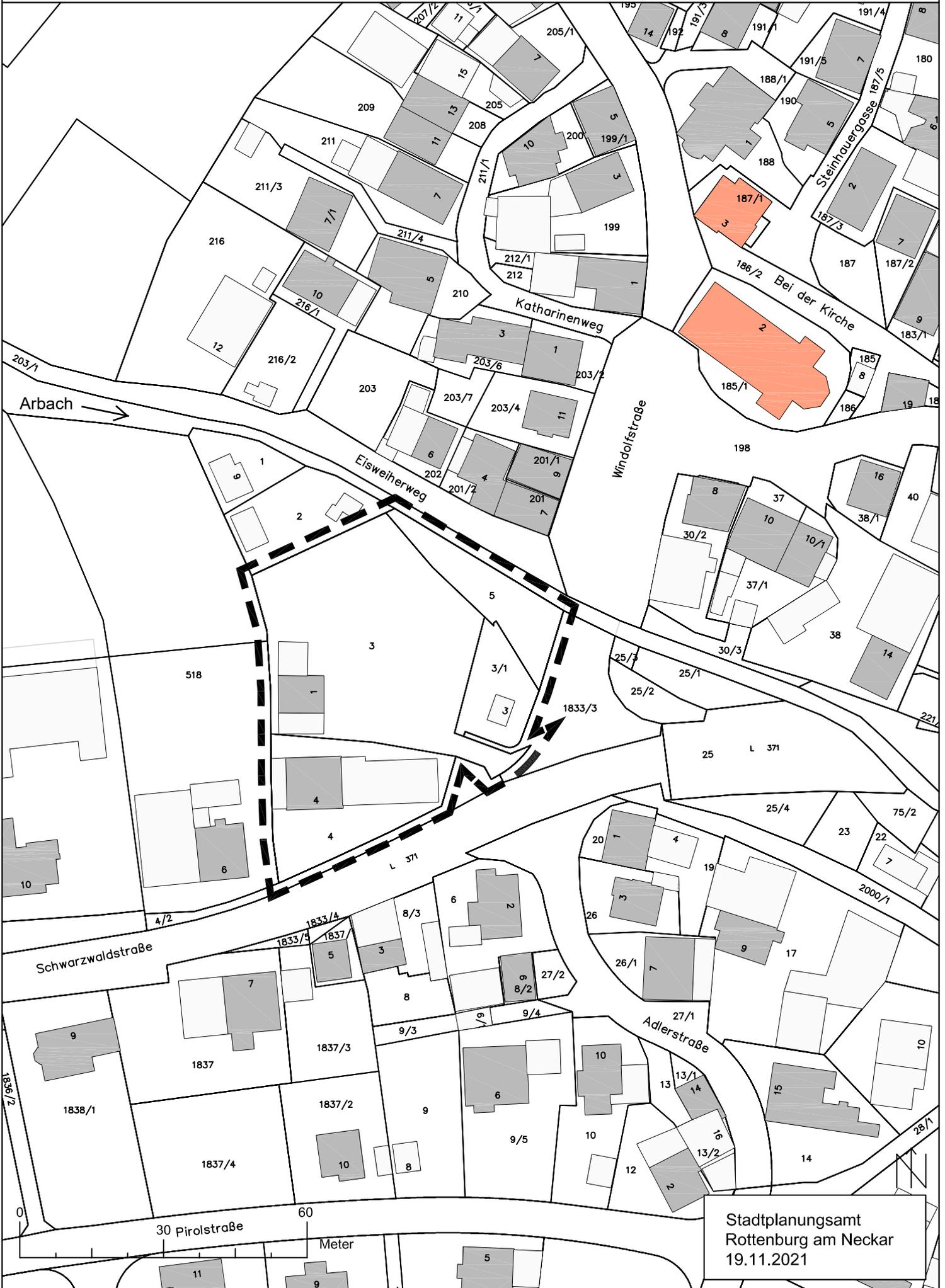
III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

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 seniorengerechten Wohnungen ermöglicht.

Angelika Garthe

Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“



Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für.....

(Projektname eintragen)

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Kästen in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch das Ausfüllen des jeweils unteren Felds dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

| Handlungsfeld | Leitfrage | fördernd | Kein Effekt | hemmend | Kurzbegründung/Anmerkungen |
|---------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Information liegt nicht vor |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

Ökologische Tragfähigkeit

| Handlungsfeld | Leitfrage | fördernd | Kein Effekt | hemmend | Kurzbegründung/Anmerkungen |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|---------|----------------------------|
| Klimaschutz | Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus? | | | | |
| Energie | Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus? | | | | |
| Flächeninanspruchnahme | Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus? | | | | |
| natürliche Ressourcen | Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus? | | | | |
| Biologische Vielfalt | Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus? | | | | |
| Anpassung an den Klimawandel | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus? | | | | |

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

| Handlungsfeld | Leitfrage | fördernd | Kein Effekt | hemmend | Kurzbegründung/Anmerkungen |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|---------|----------------------------|
| Wirtschaftsstandort | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus? | | | | |
| Arbeitsplatzangebot | Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus? | | | | |
| Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus? | | | | |
| lokale und regionale Wertschöpfung | Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus? | | | | |
| Fiskalische Nachhaltigkeit | Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus? | | | | |
| Mobilität | Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus? | | | | |

Soziales und Gesellschaft

| Handlungsfeld | Leitfrage | fördernd | Kein Effekt | hemmend | Kurzbegründung/Anmerkungen |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|---------|----------------------------|
| Gesundheit | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus? | | | | |
| Sicherheit | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus? | | | | |
| Kultur und Freizeit | Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus? | | | | |
| Gesellschaftliche Veränderung | Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus? | | | | |
| Wohnraumangebot | Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus? | | | | |
| Chancengerechtigkeit und Teilhabe | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus? | | | | |

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen

| Handlungsfeld | Leitfrage | fördernd | Kein Effekt | hemmend | Kurzbegründung/Anmerkungen |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|---------|----------------------------|
| Partizipation | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus? | | | | |
| Bürgerschaftliches Engagement | Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus? | | | | |
| Regionale und interkommunale Zusammenarbeit | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus? | | | | |
| Überregionale Auswirkungen | Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus? | | | | |
| Bildung | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt? | | | | |
| Innovation | Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus? | | | | |

Zusammenfassende Einschätzung:

| |
|-----------------|
| |
| Bearbeitet von: |
| Datum: |



Schwarzplan M 1:5000

Machbarkeitsstudie

Datum: 23.11.2021

Bauvorhaben:
Neubau Seniorenwohnen mit Tiefgarage;
mit möglicher Tagespflege
 Schwarzwaldstraße 4
 72108 Rottenburg am Neckar

Planverfasser: **DANNER YILDIZ ARCHITEKTEN**
 Doblerstrasse 21 - 72074 Tübingen

Rahmenbedingungen:
 kein qualifizierter Bebauungsplan, Orientierung an der
 Umgebungsbebauung gem. §34 BauGB

Grundstücksfläche Gesamt: **2.931,55 m²**
GRZ einschl. Balkone: **0,4**

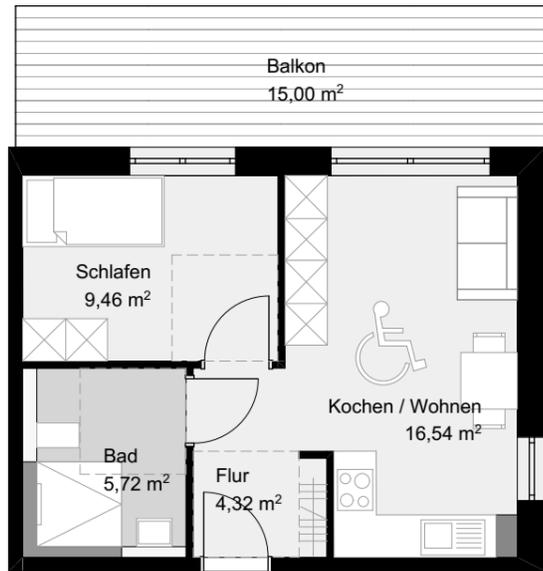
Aufstellung erforderlicher Grundstücksfläche:

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Flst 3 +4 | 2.595,55 m ² |
| Flst 3/1 | 284,66 m ² |
| Teilfläche S/O | 52,00 m ² |
| Grundstücksfläche Gesamt: | 2.931,55 m² |

Gebäudefläche gesamt: **1.157m²**



Dachaufsicht M 1:500



Apartment-Modul M 1:100

Zusammenstellung der Flächen

Datum: 23.11.2021

Bauvorhaben:
**Neubau Seniorenwohnen mit Tiefgarage
 mit möglicher Tagespflege**
 Schwarzwaldstraße 4
 72108 Rottenburg am Neckar

Planverfasser: **DANNER YILDIZ ARCHITEKTEN**
 Doblerstrasse 21 - 72074 Tübingen

Altersgerechtes Wohnen
 Einzelapartments á 39,75m² Wohnfläche

Zusammenstellung Apartment-Moduls:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Wohnen/Kochen/Essen | 16,54m ² |
| Schlafen | 9,46m ² |
| Flur | 4,32m ² |
| Bad | 5,72m ² |
| Balkon (zu 25%) | 3,75m ² |

Wohnfläche Gesamt: 39,75m²



Erdgeschoss M 1:500

Mögliche Wohnflächen bei 45 Wohneinheiten:

| | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss: | 596,25m² einschl. Terrassen (15 2-Zi.-Apartments mit 39,75m ²) |
| Obergeschoss: | 596,25m² einschl. Terrassen Vollgeschoss (15 2-Zi.-Apartments mit 39,75m ²) |
| Dachgeschoss: | 596,25m² einschl. Terrassen Vollgeschoss (15 2-Zi.-Apartments mit 39,75m ²) |
| Wohnfläche Gesamt: | 1.788,75m² |

Verkehrsfläche und Gemeinschaftliche Nutzung:

EG-DG: 611,62m²

Flächen Gesamt: 2.400,35m²



Erdgeschoss M 1:500

Mögliche Wohnflächen bei 41 Wohneinheiten mit Tagesstruktur:

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss: | 657,25m² einschl. Terrassen (11 2-Zi.-Apartments mit 39,75m ² Tagesstruktur 220m ²) |
| Obergeschoss: | 596,25m² einschl. Terrassen Vollgeschoss (15 2-Zi.-Apartments mit 39,75m ²) |
| Dachgeschoss: | 596,25m² einschl. Terrassen Vollgeschoss (15 2-Zi.-Apartments mit 39,75m ²) |
| Wohnfläche Gesamt: | 1.849,75m² |

Verkehrsfläche:

EG-DG: 391m²

Flächen Gesamt: 2.240,75m²