Stadt Rottenburg am Neckar

Aufstellung Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ Wendelsheim

Aufstellungsbeschluss

OR 13.12.2021

GR 20.12.2021

Stadt Rottenburg am Neckar

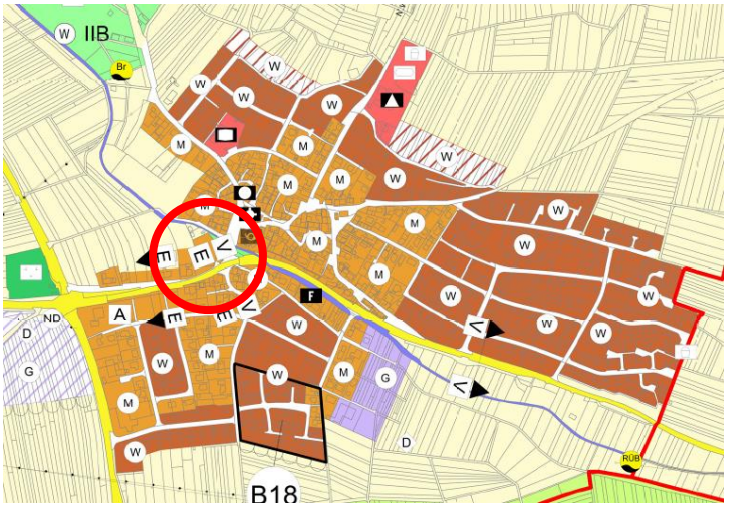
1. Planungsanlass
2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand
3. Verfahren
4. Plankonzeption
5. Weiteres Vorgehen
6. Beschlussantrag

Planungsanlass

- Umsetzung von Zielen aus der Stadtkonzeption!
- Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Wendelsheim
- Grundstücke sind auf dem Markt

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.

Übergeordnete Planungen und Rechtszustand



Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der Dorfbildsatzung.

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 Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass

- auf die Durchführung einer **Umweltprüfung**,
- die **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit** und
- auf eine **frühzeitigen Beteiligung der Behörden**

verzichtet wird.

Plankonzeption

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für den Neubau von Wohngebäuden für Senioren geschaffen werden.
Erste Entwürfe für eine mögliche Bebauung liegen vor, die es gilt, im weiteren Verfahren zu konkretisieren.
Dabei ist auch das angrenzende HQ 100 zu berücksichtigen. Die Flächen am Arbach sollen einer naturnahen Nutzung zugeführt werden.

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

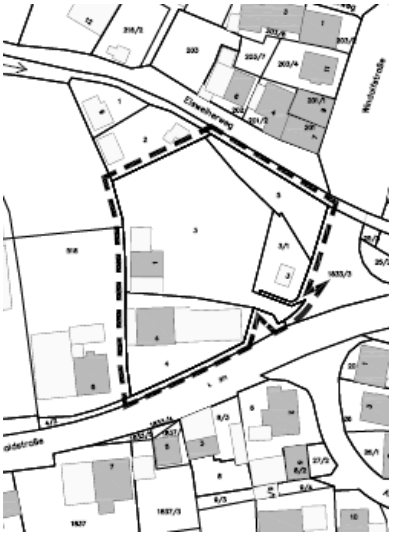
erste Plankonzeption

Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden, der die Realisierung einer Seniorenwohnanlage oder von seniorengerechten Wohnungen ermöglicht.

Zeitgleich wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplanvorentwurf einfließen werden.

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.