



Beschlussvorlage Nr. 2015/043

24.02.2015

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Haselsteig" - 1. Änderung in Rottenburg am Neckar - Bad Niedernau - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Bad Niedernau	15.04.2015	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.04.2015	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

02.12.2014 Grundsatz-, Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 21.08.2014 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Haselsteig“ - 1. Änderung in der Fassung vom 21.08.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden, TöB und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Textteil (Stand 21.08.2014/19.02.2015)
3. Begründung (Stand 21.08.2014/19.02.2015) mit Anlage 1 (Geltungsbereich Bebauungsplan Haselsteig) und Anlage 2 (Deckblatt)
4. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

Thomas Weigel
gez. Bürgermeister

Angelika Garthe
gez. Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 13.000 Euro (brutto).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		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:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Haselsteig“ in Rottenburg am Neckar - Bad Niedernau zeigt sich wie folgt:

23.09.1969	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans
26.02.1975 OR/ 18.03.1975 GR	Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss zur Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Haselsteig“ im Stadtteil Bad Niedernau; Änderung im Bereich des Grundstücks Waldstraße 44, Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), statt bisher reines Wohngebiet (WR)
16.01.1979 GR	Aufstellungsbeschluss zur förmlichen Bebauungsplanänderung Änderung der Art der Nutzung für das gesamte Plangebiet von WR in WA (Schaffung Zulässigkeit für große Pensionen und Fremdenzimmer)
06.09.1982 GR	Aufhebung des Änderungsbeschlusses
22.10.2014 OR	Vorberatung Grundsatz- und Änderungsbeschluss (nichtöffentlich) (BV 2014/229)
19.11.214 OR/ 02.12.2014 GR	Grundsatz-, Änderungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung (BV 2014/229)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass, Planbereich und Planungskonzeption

Das ca. 2,9 ha große und weitgehend bebaute Gebiet „Haselsteig“ liegt im Nordwesten von Rottenburg am Neckar - Bad Niedernau. Der entsprechende Bebauungsplan ist seit dem 23.09.1969 rechtsverbindlich.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verbesserung der Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Ortslage. Bad Niedernau ist vorwiegend ein Wohnstandort, es gibt jedoch eine Anzahl von Handwerkern und Gewerbetreibenden, die sich mit ihrem wohnverträglichen Gewerbe und Handwerk im Ort etabliert haben. Da eine Entwicklung nach außen keine Option darstellt, müssen die noch verfügbaren Flächen sowohl den Bedürfnissen des Wohnens als auch des wohnverträglichen Gewerbes Rechnung tragen.

Bad Niedernau verfügt noch über 10 Baulücken, davon liegen 7 im Bebauungsplangebiet Haselsteig. Dieses Gebiet stellt somit das größte Entwicklungspotential für Bad Niedernau dar, da es 70 % der entwicklungsfähigen Flächen beinhaltet. Durch die Ausweisung eines „Allgemeine Wohngebiets“ anstatt des „Reinen Wohngebiets“, soll es vornehmlich Ortsansässigen ermöglicht werden, im Plangebiet auch eine gewerbliche Nutzung betreiben zu können. Für diese „sonstigen Gewerbebetriebe“ ist im allgemeinen Wohngebiet das Niveau „nicht störend“ normiert, d. h. dass die maßstabssetzenden Nutzungen Wohngebäude und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht durch „sonstige Gewerbebetriebe“ gestört werden dürfen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann sowohl den Anforderungen des Stadtentwicklungsplanes als auch dem Anspruch der Bewohner des betroffenen Gebiets nach

Sicherung der Wohnruhe Rechnung tragen und ermöglicht es, dass auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Haselsteig“. Folgende Punkte werden geändert:

Zeichnerische Festsetzungen:

Die Nutzungsschablonen werden entsprechend von WR in WA geändert.

Textliche Festsetzungen:

Die Art der baulichen Nutzung wird im betreffenden Bereich in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO geändert. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die anderen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Mit der erforderlichen Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplans „Haselsteig“ hinsichtlich der Gebietsfestsetzung berührt; öffentliches Interesse ist im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit gegeben; die Änderung ist städtebaulich vertretbar; sie entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

2. Planungsverfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Haselsteig“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Für die Verfahrensdurchführung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, d. h. im Rahmen der öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 02.12.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Haselsteig“ - 1. Änderung beschlossen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 19.12.2014 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 12.01.2015 bis 11.02.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2015 über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Die drei Rückmeldungen von behördlicher Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung enthielten überwiegend Stellungnahmen in Form von Hinweisen (siehe Anlage 1):

- Auf eine Bestandserhebungen oder Habitatstrukturanalyse für Vögel und Fledermäuse kann verzichtet werden, da das bestehende Planungsrecht nur unwesentlich geändert wird; die Artenschutzproblematik ist ggfs. im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen, wenn im Zuge eines Bauvorhabens Habitats beseitigt werden.
- den erforderlichen Waldabstand für Gebäude von 30 m,
- Einbeziehung des Forstweges im Süden in den Geltungsbereich des Abgrenzungsplans,

- Kostenübernahme für eine etwaig notwendige Herstellung der im Bebauungsplan dargestellte Linksabbiegespur,
- auf die Regelungen des § 20 DSchG (Funde und Befunde bei Erdarbeiten).

Folgende redaktionelle Ergänzungen wurden vorgenommen:

- Der Hinweis zum Natur- und Artenschutz wurde aufgenommen.
- Der Geltungsbereich des Abgrenzungsplans wurde entsprechend an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans angepasst (Berichtigung).

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Auswirkungen der Planung

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen. Da sich das Maß der baulichen Nutzung nicht ändert, die Gebietskategorie nach wie vor ihren Schwerpunkt in der Wohnnutzung hat und die zulassungsfähigen Handwerks- und Gewerbebetriebe das Wohnen und die Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht stören darf, sind die Auswirkungen auf die Wohnruhe hinnehmbar, zumal unzumutbare Wohn- und/oder Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind. Das Baugesetzbuch formuliert den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Mit der Planänderung kann dem entsprochen werden, weil durch die Nutzungserweiterung im Baugebiet in der topographisch schwierigen und im Tal durch Hochwasser bedrohten Situation Bad Niedernaus ein besseres und angepasstes Angebot an Bauflächen geschaffen und eine Entwicklung in den (empfindlichen) Außenbereich vermieden werden kann.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Haselsteig“ gemäß § 10 BauGB in Kraft.

K. Hellstern