Stadt
Rottenburg
am Neckar

# Beschlussvorlage Nr. 2022/012

10.01.2022

**Federführend:** Stadtplanungsamt **Beteiligt:**

**Tagesordnungspunkt:**

**Bebauungsplan "Südlich des Arbachs" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Wendelsheim**
**- Auslegungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ortschaftsrat Wendelsheim | 24.01.2022 | Empfehlung | öffentlich |
| Gemeinderat | 25.01.2022 | Entscheidung | öffentlich |

---

**Stand der bisherigen Beratung:**

| | | |
|---|---|---|
| 13.12.2021 | OR/ | |
| 20.12.2021 | GR | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ |

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Südlich des Arbachs“ in der Fassung vom 10.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 10.01.2022 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.01.2022 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

**Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf (Stand 10.01.2022)
2. Textteil (Stand 10.01.2022)
3. Begründung (Stand 10.01.2022)

| | | |
|---|---|---|
| gez. Stephan Neher | gez. Thomas Weigel | gez. Angelika Garthe |
| Oberbürgermeister | Erster Bürgermeister | Amtsleiterin |

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt, dies entspricht einen Honorarvolumen (HOAI) von ca. 5.850 € (brutto).
Machbarkeitsstudie von ca. NN € (brutto)
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Untersuchungen ca. 5.000 € (brutto)

| HHJ | Kostenstelle / PSP-Element | Sachkonto | Planansatz |
|---|---|---|---|
| 2022 | 5110610061 | 42710850 | 241.239,- EUR |
| | | | EUR |
| | | | EUR |
| Summe | | | 241.239,- EUR |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung | | Bereits verfügt über | 0 EUR |
| ☐ ja ☒ nein | | Somit noch verfügbar | 241.239,- EUR |
| - in Höhe von | EUR | Antragssumme lt. Vorlage | 5.000 EUR |
| - Ansatz VE im HHPl. | EUR | Danach noch verfügbar | 236.239 EUR |
| - üpl. / apl. | EUR | Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein | |
| | | Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig | |
| | | Deckungsnachweis: | |

**Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:**
-/-

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**N!-Check:**

☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Bestandteil der BV 2021/ . Seither haben sich keine weiteren Sachverhalte ergeben.

**N!-Check Team:**

**Vorlage relevant für:**

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

## Begründung

Die planungsrechtliche Entwicklung des Baugebiets „Südlich des Arbachs“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

| | | |
|---|---|---|
| 13.12.2021 | OR | Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans |
| 20.12.2021 | GR | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ (GR 2021/293) |

## I. 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 für seniorengerechtes Wohnen. Die Nachfrage hiernach ist besonders in den Ortschaften sehr groß, weil dort ältere Menschen oft in ihren Häusern oder Wohnungen nur noch alleine wohnen. Das Ziel ist daher, kleinere und barrierefreie Wohnungen bis hin zur Pflege-WG oder einer Tagespflege in den Ortschaften selber anzubieten zu können.

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 überplante Bereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wendelsheim, unmittelbar am Ortskern. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten ab und liegt zwischen ca. 379 m und 377,5 m über NN.

Der rd. 0,33 ha große Planbereich wird 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 beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst.Nrn 3, 3/1, 4, 4/2 (TF), 5 und 1883/3 (TF). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 3.314 m².

### 2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im geltenden **Regionalplan** ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ im Bestand dargestellt. Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der vVG ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im **Landschaftsplan** liegen sowohl Biotopverbundflächen als auch Streuobstwiesen östlich des Plangebiets. Beide Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB und im nördlichen Teil als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Daher muss, um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

## 3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a/b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung und 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 ist im kombinierten Verfahren wie folgt zu ermitteln:

- im Außenbereich darf diese die Vorgabe des § 13 b BauGB (10.000 m²) nicht überschreiten;
- im Innenbereich ist von der Vorgabe des § 13 a BauGB (20.000 m²) die zulässige Grundfläche der Entwicklungsfläche des Außenbereichs (10.000 m²) in Abzug zu bringen.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten, wobei der Anteil des überplanten Außenbereichs auf 10.000 m² gedeckelt ist.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² bzw. insgesamt 20.000 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.

Die oben genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,33 ha (brutto), damit liegt die Plangebietsgröße deutlich unter den Schwellenwerten.

## 4. 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 bestehenden Gebäude werden nicht erhalten.

Die Flst.Nrn 3, 4, 5 und 3/1 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit seniorengerechtem Geschosswohnungsbau. Eine erste **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. Hiermit wird aufgezeigt, was im Planungsgebiet möglich wäre. Eine genaue Planung wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Flächen unmittelbar am Arbach liegen teilweise im $HQ_{100/extrem}$.

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

Südöstlich des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen. Von hier aus gibt es eine direkte Verbindung z.B. nach Rottenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Arztbesuche, o.ä.Ziele, die nicht in Wendelsheim vorhanden sind, können so erreicht werden. Ebenso in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Rathaus und die Kirche.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Windolfstraße und die Schwarzwaldstraße (L 371) erschließen das Plangebiets bereits.

Die Realisierung des Baugebiets wird zu zusätzlichem Verkehr führen; dieser kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

*Ruhender Verkehr*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken, d.h. der ruhende Verkehr der Anwohner*innen muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Dieser kann in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Arbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Als Ausgleich für den durch die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets $HQ_{100}$ entstehenden Retentionsraumverlust von 14 m³ ist geplant, diesen im Plangebiet selbst umzusetzen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, so kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den städtischen Parzelle Flst. Nr. 417 oder 398 durch Abgrabung 14 m³ Retentionsraum geschaffen werden. In beiden Fällen besteht bei einem $HQ_{100}$ keine Überschwemmungsgefahr im Plangebiet. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird zudem oberhalb des Wasserpegels eines $HQ_{extrem}$ liegen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung: | Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung: „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ |
| Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl = 0,4 |
| Höhe der baulichen Anlagen: | maximale Gebäudehöhe |
| Bauweise: | offene Bauweise; Gebäudetyp |
| Regenwasserbewirtschaftung: | Einleitung von unbelastetem Regenwasser in Vorfluter |

Gehölzpflanzungen: Pflanzgebote (Bäume und Sträucher)

### 6. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:
- Habitatstrukturanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

### 7. Bodenordnung

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich bisher alle in Privateigentum und müssen von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben werden. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

## II. Weitere Vorgehensweite / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 24.01.2022 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 25.01.2022 mündlich mitgeteilt.

Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürger*innen sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022.

K. Hellstern