



Beschlussvorlage Nr. 2017/126

12.06.2017

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Wohnbaulandprogramm 2025 - Grundsätze für die Ausweisung von Wohnbauland in den Teilorten

Beratungsfolge:

Gemeinderat	27.06.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

1. Die Grundstücksgröße für freistehende Familienhäuser wird nicht begrenzt.
2. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird im Regelfall nicht begrenzt.
3. An städtebaulich geeigneten Orten werden Flächen für den Geschosswohnungsbau oder für Reihenhausbebauungen angestrebt.
4. Die angestrebte Einwohnerdichte pro Hektar des jeweiligen Baugebietes wird in der Begründung zu den Bebauungsplänen dargestellt.
5. Die Ausgestaltung der Dachlandschaft in den Bebauungsplänen erfolgt, soweit städtebaulich vertretbar, unter Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien.

Anlagen:

1. Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 08.06.2017
2. „Hahnenbühl“ Karte
3. „Hinter dem Dorf“ Karte
4. „Brandhecke West“ Karte

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Thomas Krug
Stv. Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		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
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja 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:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

zu 1: Begrenzung der Grundstücksgrößen

Bei der Erarbeitung städtebaulicher Entwürfe, die als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen dienen, kann ein Zielwert für die Grundstücksgröße sinnvoll und hilfreich sein. Dieser Zielwert kann auch, im Sinne einer freiwilligen Selbstverpflichtung, beim Abschluss von Grundstücksgeschäften dienen.

Eine Festsetzung von Maximalgrößen im Bebauungsplan ist nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB möglich, sofern keine Durchschnittswerte (wie von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen gefordert), sondern konkrete, grundstücksbezogene Maximalwerte quadratmetergenau festgelegt werden. Eine solche Festlegung ist aus Sicht der Verwaltung jedoch unpraktikabel, da hierfür die jeweiligen Grundstückszuschnitte im Vorfeld genau definiert werden müssten. Darüber hinaus fehlt es an einer Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Grundstücksgrenzen in einem Bebauungsplan; diese Möglichkeit ist in § 9 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen. Ein Bebauungsplan mit konkret festgelegten, grundstücksbezogenen Maximalgrößen würde jegliche Flexibilität bei der Grundstücksvermarktung verlieren. Stattdessen sollten aus Sicht der Verwaltung die Festsetzungen so schlank und so offen wie möglich sein, damit auf den zukünftigen Baugrundstücken möglichst viele Bauherrenwünsche bestmöglich verwirklicht werden können. Soweit städtebaulich sinnvoll und vom Grundstücksmarkt nachgefragt, können dann auf den Bauplätzen zukünftig auch Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser (Hausgruppen) errichtet werden.

Nach dem neuen Bodenordnungsmodell der Stadt Rottenburg am Neckar wird die Stadt zukünftig Eigentümerin aller Neubaugrundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes sein. Damit hat es die Stadt selbst in der Hand, den schonenden Umgang mit Grund und Boden zu steuern. Dieser Verantwortung ist die Stadt auch schon in der Vergangenheit nachgekommen, wie die folgende Auswertung von durchschnittlichen Grundstücksgrößen von Neubaugrundstücken zeigt:

Baugebiet	Grundstücksgröße von Neubaugrundstücken von – bis, Durchschnitt
„Hahnenbühl“ (Hemmendorf)	471 m ² – 750 m ² ; Ø 585 m ²
„Hinter dem Dorf I“ (Seebronn)	183 m ² – 680 m ² ; Ø 414 m ²
„Brandhecke-West“ (Dettingen)	222 m ² - 790 m ² , Ø 440 m ²
Mittelwert	Ø 454 m ²

Zur Erläuterung: Beim „Hahnenbühl“ handelt es sich um ein amtliches Umlegungsverfahren, in dem bestimmte Zuteilungsansprüche in Abhängigkeit von der Größe der Einwurfsfläche abzugelten waren. Im Verfahren konnte die Stadt den größten Anteil der Grundstücke erwerben. Die beiden anderen Plangebiete wurden in einem freiwilligen Verfahren umgelegt, in dem die Einflussmöglichkeiten der Stadt wegen des erhöhten Flächenabzugs zugunsten der Stadt deutlich größer waren.

Eine im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgeschriebene und damit nach außen wirkende, quadratmetergenaue Obergrenze der Neubaugrundstücke ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

zu 2: Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Das Stadtplanungsamt begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten nur dort, wo triftige Gründe hierfür vorliegen. Dies ist der Fall, wenn insbesondere in Ortsrandlagen eine starke Verdichtung städtebaulich nicht gewünscht wird oder wenn die zukünftigen Grundstücksgrößen erahnen lassen, dass bereits durch die (kleineren) Baugrundstücke eine höhere Verdichtung entsteht.

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Wohneinheiten bei Grundstücken meist schon durch die Notwendigkeit der Schaffung von Stellplätzen auf dem Grundstück faktisch begrenzt ist (LBO mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit).

Eine generelle Freigabe der zulässigen Wohneinheiten wird aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet, weil sonst auf die städtebaulichen Besonderheiten der einzelnen Gebiete nicht angemessen reagiert werden kann. Die Diskussion darüber kann vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Situation im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne geführt werden.

zu 3: Flächen für den Geschosswohnungsbau oder für Reihenhausbebauungen an städtebaulich geeigneten Orten

Wie die städtebaulichen Entwürfe für die geplanten Neubaugebiete „Auf dem Höchst II“ in Hailfingen und „Öchsner II“ in Ergenzingen zeigen, werden bereits heute Bauflächen für den Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilienhäuser bzw. für Reihenhausbebauungen vorgesehen, soweit dies sinnvoll ist.

Einschränkend wird jedoch darauf hingewiesen, dass Geschosswohnungsbau und damit Eigentumswohnungen in einigen Ortschaften nicht marktfähig sind (Seite 31 und 34 des Grundstücksmarktberichtes 2016 des Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar). Die Schaffung von Mietwohnungen kann zusammen mit der WBR dort erfolgen, wo Bedarf besteht.

zu 4: Darlegung der angestrebten Einwohnerdichte pro Hektar

In den Begründungen zu den Bebauungsplänen wird die angestrebte Einwohnerdichte pro Hektar zukünftig dargestellt.

zu 5: Ausgestaltung der Dachlandschaft

Generell müssen der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften städtebauliche Belange berücksichtigen. Die Festsetzung von Dachneigungen in Neubaugebieten kann aus Sicht der Verwaltung flexibler gehandhabt werden, muss aber einen gewissen Rahmen einhalten, um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien ist die Dachneigung nur ein kleiner Faktor. Es bestehen bei Bedarf ausreichend technische Möglichkeiten, die die Nutzung von erneuerbaren Energien ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer vorgeschriebenen Firstrichtung wird zu Gunsten eines schlanken Bebauungsplanes im Allgemeinen verzichtet, wenn dies aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich ist.