



Beschlussvorlage Nr. 2022/172

03.06.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Aufstellung Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Krummes Gewand", Rottenburg am Neckar - Kiebingen
 - Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Kiebingen	23.06.2022	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	05.07.2022	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Krummes Gewand“ 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 30.05.2022 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich; es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB Anwendung.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 30.05.2022 (ohne Maßstab)
2. NI-Check

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. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 21.300,- € (brutto).

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2017/2018) ca. 2.220,- € (brutto)
 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2022), 1854,26 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten N.N. € (brutto)
 Ein Lärmgutachten ist nur für das nördliche Planungsgebiet nötig.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
20200	5110610061	42710850	241.239,00 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Bereits verfügt über	79.911,19 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	161.328,81EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	0,00 EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	161.327,81EUR
	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: noch nicht bekannt

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: Dennis Ströbele, Dunja Kornmüller

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Im Ortschaftsrat wurde bereits seit einiger Zeit über ein mögliches Baugebiet „Krummes Gewand“ diskutiert. Der Ortschaftsrat hat beschlossen, im Rahmen des „Baulandprogramms 2025“ das Gebiet „Krummes Gewand“ zu entwickeln.

Die Entwicklung des Baugebiets „Krummes Gewand“ wurde im Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Kiebingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt je nach Realisierung ca. 22 Bauplätze geschaffen werden. In dem Gebiet sind Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau geplant.

Der 1,63 ha große Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den nicht einbezogenen Weg Flst.Nr. 2561/3 + 2561/1 und der Bussardstraße Flst.Nr. 1844/1
- im Osten vom einbezogenen Grundstück, Flst.Nr. 2561 + 2570/1
- im Süden von den einbezogenen Flst.Nr. 1826/1 – 1828/1 + 1832/1 - 1836/1 + 1838/1 - 1841/1 + 2570/1 - 2575/1
- im Westen bildet die Rohrhaldenstraße, Flst.Nr. 1741/1 die Grenze.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nr. 1741/1, 1826/1, 1827/1, 1828/1, 1832/1, 1833/1, 1834/1, 1835/1, 1836/1, 1838/1, 1839/1, 1840/1, 1841/1, 1868/4, 2575/1, 2574/1, 2573/1, 2572/1, 2571/1, 2570/1, 2564/2, 2564/1, 2555/1, 2558/2, 2559/1, 2559/2, 2560, 2561.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Regionalplan Neckar-Alb 2013** ist die Gemeinde Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als „regionaler Grünzug (VBG)“ dargestellt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 22.06.2021) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Plangebiet ist im **Landschaftsplan** als Ackerland dargestellt. Am südwestlichen Ende außerhalb des Plangebietes steht ein Baum, der als Naturdenkmal, markanter Einzelbaum eingestuft wird.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine gesetzlich geschützten Biotop oder andere geschützte Objekte.

Der bestehende Ortsrand an den das neue Planungsgebiet anschließt ist bisher als ungenügend eingegrünter Bereich markiert. Mit dem neuen Planungsgebiet soll dies angepasst werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Mittlere Kreuzlesäcker“, rechtsverbindlich seit 03.01.1968.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Damit ist insbesondere § 13b BauGB wieder anwendbar. Die Einleitung des Verfahrens ist bis zum 31. Dezember 2022 und der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b 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.
- Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- Es muss sich um Flächen handeln, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- 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).

4. Planungskonzeption

Bereits im Jahr 2016 wurde ein städtebaulicher Entwurf für das Gebiet entwickelt. 2020 wurde der Entwurf mit drei Varianten überarbeitet. Die Varianten unterscheiden sich in der Anordnung eines Lebensmittelmarktes.

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen hat sich herausgestellt, dass nicht alle Grundstückseigentümer im nördlichen Teil mitwirkungsbereit sind. Der Gemeinderat hat jedoch den Grundsatzbeschluss gefasst, dass künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden soll, die auch im Eigentum der Stadt sind. Daher wird aktuell der städtebauliche Entwurf nur für die südlichen Flächen weiter entwickelt.

(wird ergänzt)

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Kiebingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 26 ha	26 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 8 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	4 ha	
Einwohner/innen:	2.114 (31.12.2021)	30 ha	Ø 70 EW / ha

Im Regionalplan sind folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs für das Mittelzentrum Rottenburg am Neckar anzuwenden:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Offerdingen, Rottenburg am Neckar.

Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Unterkern	70 Ew/ha
Kleinkern	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde.

Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept - als Grundlage für einen Bebauungsplan - muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden.

Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte –also die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft oder der Kernstadt – bilden den Rahmen für die weitere örtliche Siedlungsentwicklung. Die von der Regionalplanung als „anzuwenden“ genannten Dichtewerte gelten für das Mittelzentrum, also die Gesamtstadt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass z.B. im neuen Quartier im ehemaligen DHL-Gelände Dichtewerte von etwa 200 EW/ha geplant sind.

(wird ergänzt)

5. Gutachten

Zur Ermittlung planerischer Grundlagen wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Das Büro menz umweltplanung, Tübingen hat die Untersuchung durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Notwendige Rodungsarbeiten für die Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Fortpflanzungsperiode bei gehölzbrütenden Vogelarten und bei Vogelarten der Agrarlandschaft zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.
- Es müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ergriffen werden. Mögliche Maßnahmenelemente sind die Anlage von Lerchenfenstern, Brache- und Blühstreifen oder Stoppelbrachen sowie die Reduzierung bestehender Sichtkulissen. Die Maßnahmenflächen sind im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.
- Es müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) für die Vogelart Feldsperling ergriffen werden. Hierzu sind 3 Nistkästen in angrenzenden Streuobstbeständen, möglichst an jungen bis mittelalten Bäumen ohne natürliche Baumhöhlen, zu installieren. Eine dauerhafte Pflege in Form einer jährlichen Reinigung ist zu gewährleisten.

Weitere Untersuchungen Artenschutz 2022:

Die Nachkartierung für die „Zauneidechse“ ist im Frühjahr 2022 erfolgt, es wurden keine Individuen festgestellt.

Die Spelz-Trespe wird in diesem Sommer 2022 erfasst. Da Ackerflächen aufgrund der Lage innerhalb des Geltungsbereiches von der Planung unmittelbar betroffen sind, müssen diese im Rahmen des weiteren Verfahrens auf ein Vorkommen der Art hin untersucht werden. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können aufgrund der Ökologie der Art in der Regel durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden.

Für das Plangebiet wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung beauftragt. Bei der multitemporalen Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern wurden keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Es sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ein Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren beauftragt.

Ein Lärmgutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms von der Ortsdurchfahrtsstraße ist nur für die nördliche Entwicklung nötig, die nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens ist.

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich weitgehend aufgekauft und verfügt mit Ausnahme von 3 privaten Parzellen über die Flächen im Plangebiet.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

7. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes kann die Erschließungsplanung ausgearbeitet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wird das Stadtplanungsamt voraussichtlich bis Ende 4.Quartal 2022 den Bebauungsplanentwurf erstellen.

Im Rahmen der anschließenden Auslegung können Stellungnahmen abgegeben werden.

III. Ortschaftsrat Kiebingen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 23.06.2022 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 05.07.2022 mündlich mitgeteilt.

D. Kornmüller