

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Krohn, Ursula
14.06.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Feckenhausen (öffentlich)	16.07.2018
Gemeinderat (öffentlich)	18.07.2018

Bebauungsplan Fe 324/17 "Hirschäcker - 2. Erweiterung" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Abwägungsbeschluss:

Den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung hinsichtlich der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.

2. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Bebauungsplan Fe 324/17 „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ in der Fassung vom 21.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung.

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die zusammen mit diesem Bebauungsplanentwurf aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.06.2018 gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg i. V. m. § 4 GemO als Satzung.

Begründung:

Dem Ortsteil Feckenhausen stehen derzeit keine weiteren Bauflächen zur Verfügung. Die noch verfügbaren Bauplätze befinden sich in Privateigentum. Der Bebauungsplan „Hirschäcker – Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 04.03.2002, und die dort ausgewiesenen Bauplätze sind bereits bis auf einen Bauplatz bebaut. Innerhalb des Ortes befinden sich weitere 5 Baulücken sowie eine größere unbebaute Fläche im Innenbereich, die sich jedoch vollständig im Privatbesitz befinden und auf die die Stadt Rottweil keinen Zugriff hat. Die Umsetzung einer Konzeption für die Innenbereichsfläche aus dem Jahre 2011 scheiterte an den Eigentumsverhältnissen.

Für den Ortsteil Feckenhausen liegen bereits mehrere Bauanfragen vor. Die Nachfrage kann über die derzeit bestehenden Bauplätze nicht gedeckt werden.

Um zeitnah den Bedarf decken zu können hat sich die Stadt Rottweil entschieden, die sich im Eigentum der Stadt Rottweil befindenden Fläche nördlich der bereits einseitig bebauten Gartenstraße in Ergänzung der Bebauungspläne „Hirschäcker“ und „Hirschäcker – Erweiterung“ zu entwickeln und einen Bebauungsplan „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ aufzustellen.

Städtebauliches Ziel ist die zeitnahe Schaffung von Wohnbauflächen zur Einfamilienhausbebauung mit Grundstücksgrößen zwischen 561 m² und 699 m². Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.850 m², die Nettobaufläche 5.692 m². Geplant sind 8 Bauplätze auf Grundstücken der Stadt Rottweil, die Einbeziehung eines vorhandenen Wohnhauses und die Schaffung eines Bauplatzes

auf privatem Grund. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Hirschäcker – Erweiterung“ wurde die Gartenstraße auf ca. 120 m bereits ausgebaut und kann daher direkt für die Erschließung verwendet werden. Weitere 120 m sind im Zuge der Erschließung noch diesem Ausbaustandard der Straße anzupassen.

Verfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), das in der BauGB-Novelle 2017 zur Erleichterung der Deckung des bestehenden Wohnbedarfes mit einer zeitlichen Begrenzung eingeführt wurde.

Für das Plangebiet sind die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13b BauGB durch die geringe Flächengröße des Gebietes, die Angrenzung an die bestehende Bebauung sowie die bereits teilerschlossene Gartenstraße und die Zielvorgabe der Wohnbebauung erfüllt.

Der Gemeinderat hat am 28.02.2018 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 19.03.2018 bis einschließlich 19.04.2018 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 sind die Flächen des Planbereichs größtenteils als Landwirtschaftliche Flächen/Landwirtschaftliche Vorrangflur dargestellt. Lediglich das bebaute Grundstück Gartenstraße 79 ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des „FNP 2030“ ist im Vorentwurf die hier zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche (Neuausweisung) mit aufgenommen.

Abwägung:

Bei der vom 19.03.2018 bis einschließlich 19.04.2018 durchgeführten Offenlage haben 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregung eingegangen. Die Anregungen sind in der Anlage 8 zur Vorlage Nr. 098/2018 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Die Anlage 8 zur Vorlage 098/2018 bildet die Grundlage für den Abwägungsbeschluss.

Über die Behandlung der Stellungnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt.

Durch die teilweise Berücksichtigung der Anregungen ergeben sich kurz zusammengefasst folgende Änderungen:

– Zeichnerischer Teil (Anlage 1)

Es wurde eine zusätzliche Information zur Definition des Höhenbezugspunktes eingetragen.

– Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Anlage 2)

Es wurden Änderungen/Ergänzungen unter folgenden Hinweisen vorgenommen:

Ziff. 3.6 Bodenschutz (Hinweis zu Bodenklassen und Umgang mit Oberboden)

Ziff. 3.8 Altlasten (Hinweis zur Kampfmitteluntersuchung)

Ziff. 3.10 Geotechnik (Beschaffenheit des geologischen Untergrundes)

Ziff. 3.11 Vermessung (Hinweis zu grafischen Landeskoordinaten)

Ziff. 3.13 Anlagenbereich Radaranlage Gosheim (Beteiligung des Regierungspräsidiums)

– Begründung (Anlage 3)

Es wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

Erläuterungen zur Standortauswahl des Plangebietes sowie der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft unter Ziff. 1.6.2

Ergebnisse der Baugrunduntersuchung unter den Ziffern 2.1.4, 2.3.2 und Ziffer 5.1

Darüber hinaus erfolgten in Folge des Beschlusses vom 28.02.2018 zur Straßenumbenennung des Straßenabschnittes „Schwabenstraße“ in „Gartenstraße“ die erforderlichen Korrekturen der Straßenbenennungen.

– Gutachten

Auf Anregung des Landratsamtes Rottweil – Umweltbehörde – im Rahmen der Offenlage wurde zur Abklärung der geogenen Belastungen ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie in die Begründung eingearbeitet.

Die vorliegenden Änderungen der Begründung sowie die Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes, die keinen verbindlichen Festsetzungsgehalt haben, wie bspw. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke erfordern keine erneute Beteiligung. Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss liegen vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen. Da der Bebauungsplan in Eigenregie der Abteilung Stadtplanung entwickelt wird, entstehen keine externen Planungskosten im Rahmen des Bebauungsplans. Für die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Untersuchungen zu Lärm und der Vermessung wurden externe Gutachter und Büros beauftragt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 4.936,72 Euro brutto. Zusätzlich wurde nach der Offenlage auf Anraten des Landratsamtes Rottweil eine Baugrunderkundung einschließlich einer Untersuchung der natürlichen geogenen Belastungen durchgeführt (2.045,37 Euro brutto).

Im Haushalt veranschlagt:



Ja



Nein

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 15 Abs. 1 Hauptsatzung hat die Vorberatung durch den Ortschaftsrat zu erfolgen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Zeichnerischer Teil (Fassung vom 21.06.2018, Stadt Rottweil)
- Anlage 2 – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 21.06.2018, Stadt Rottweil)
- Anlage 3 – Begründung (Fassung vom 21.06.2018, Stadt Rottweil)
- Anlage 4 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fassung vom 24.06.2015, Thomas Grözingen)
- Anlage 5 – Untersuchungen Lärmschutz (Fassung vom 23.10.2017, ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmission Manfred Spinner)
- Anlage 6 – Versickerungsgutachten (Fassung vom 06.11.2017, GeoTech Kaiser GmbH)
- Anlage 7 – Geotechnische Stellungnahme (Fassung vom 08.06.2018, GeoTech Kaiser GmbH)
- Anlage 8 – Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und Abwägung der Stellungnahmen (Fassung vom 21.06.2018)
- Anlage 9 – Satzung der Stadt Rottweil über:
 - a) den Bebauungsplan „Hirschäcker – 2. Erweiterung“
 - b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hirschäcker – 2. Erweiterung“