

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike  
12.06.2019

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	17.07.2019
Gemeinderat (öffentlich)	24.07.2019

## **Bebauungsplan Rw 333/19 "Wohnquartier Engelshalde" - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Bebauungsplan Rw 333/19 „Wohnquartier Engelshalde“ in Rottweil entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches im Zeichnerischen Teil (Anlage 1 zur Vorlage 092/2019) auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

### **Begründung:**

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungsbau ist in Rottweil seit Jahren ungebrochen hoch. Die Stadt Rottweil ist als wachsendes Mittelzentrum und als wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region gehalten, entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen, da die derzeit bestehenden Baugebiete den Bedarf nach Baugrundstücken bei weitem nicht decken können. Eventuell vorhandene Baulücken im Stadtgebiet sind ein Randsegment auf dem Immobilienmarkt und kompensieren diese Defizite in keiner Weise. Das Baugebiet „Engelshalde“ wird auf private Initiative entwickelt und ist ein willkommener Beitrag zur Stadtentwicklung von Rottweil.

Das Plangebiet liegt an der Straße „Steig“ und grenzt im Osten an die Fläche der Waldorfschule an. Im Westen schließt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung an. Die „Engelshalde“ ist verkehrlich angebunden an die Straße „Steig“ im Norden und an die „Danziger Straße“ im Südwesten.

Für den Planbereich wurde von den beauftragten Planern gemeinsam mit den Fachabteilungen der Stadtverwaltung ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes dient. Geplant ist eine innerstädtische, verdichtete Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern, sowie Geschosswohnungsbau. Die Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfeldes unter Berücksichtigung ökologischer Belange ist wesentliches Planungsziel.

Der Investor will kostengünstigen Wohnungsbau ermöglichen. Daher belaufen sich auch die Grundstücksgrößen der Doppel- und Reihenhäuser auf ca. 230 m<sup>2</sup>, um jungen Familien die Bildung von Wohneigentum zur ermöglichen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,69 ha. Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden einschließlich der Erschließungsanlagen durch einen privaten Investor bebaut. Ein Zwischenerwerb durch die Stadt ist nicht erforderlich.

Die Standards der Erschließungsanlagen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Investor und Stadt vereinbart. Die Verkehrsanlagen werden nach Herstellung und Abnahme an die Stadt kostenfrei übertragen.

Durch den Bebauungsplan sollen jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird Rw 333/19 „Wohnquartier Engelshalde“ heißen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 1 zur Vorlage 092/2019 zu entnehmen.

#### **Verfahren:**

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

#### **Hinweis zu § 13b BauGB:**

*„Bis 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“*

Dementsprechend finden für das vorliegende Planungsverfahren die nachfolgenden Vorschriften des § 13a Abs. 2 BauGB Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Umweltbelange sind jedoch im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen).

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

Bereits im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 sind die Flächen des Planbereichs als Wohnbauflächen dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Alle Planungsleistungen wurden direkt vom Investor beauftragt; er trägt daher auch sämtliche Kosten für Honorare oder Gutachten.

Die Verfahrensweisung zur Kostenerstattung bei Bebauungsplanverfahren (s. Sitzungsvorlage 064/2019) wird entsprechend angewendet.

Für die Tragung der im Einzelfall nachweisbaren Infrastrukturfolgekosten ist bei diesem und allen vergleichbaren Bebauungsplänen in Zukunft ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB vor Schaffung von Baurecht abzuschließen. In diesen Verträgen wird vereinbart, welche Folgekosten aus der Maßnahme entstehen und wer sie zu tragen hat.

Grundvoraussetzung für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ist die schriftliche Grundanerkennung dieser zukünftigen Regelung durch die Investoren. Ein entsprechender Schriftsatz liegt ihnen bereits vor.

Kosten: €

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge, usw.):  Ja €  Nein

Folgekosten:  Ja €  Nein

Personelle Auswirkungen:

**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 (in der Fassung vom 27.06.2019, Planstatt Senner)