

Abteilung 4.5 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Silke Hauß
21.11.2011

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|--|-----------------------|
| Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich) | 07.12.2011 |
| Gemeinderat (öffentlich) | 14.12.2011 |

Bebauungsplan "Spitalhöhe / Krummer Weg - Quartier Ost - 1. Änderung" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Abwägungsbeschluss

Den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung hinsichtlich der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren wird zugestimmt.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ Rw 298/10 in der Fassung vom 18.11.2011 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg als Satzung beschlossen. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.11.2011 werden nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung beschlossen.

Begründung:

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ sah im südwestlichen Geltungsbereich die Errichtung von Hausgruppen vor. Da seit 2006 dieser Bereich keiner baulichen Entwicklung zugeführt werden konnte, hat sich die Stadt Rottweil dazu entschlossen, diesen Bereich bauplanungsrechtlich zu ändern. Bezug nehmend auf die verstärkte Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhäuser, sollen in dem Änderungsbereich nun für diese Typologie zugeschnittene Grundstücke ermöglicht werden. Entsprechend wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich überarbeitet. So wurden zum Beispiel großzügigere Festsetzungen betreffend Dachform und Dachneigung getroffen, um mehr Gestaltungsfreiheit und Spielräume für Bauwillige zu eröffnen und so eine bessere Vermarktung der Grundstücke zu bewirken. Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen samt Leitungsrechten wurden in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt und geschützt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4235, 4236, 4237 und 4246 mit einer Gesamtfläche von 8.570 m². Durch entsprechende Grundstückszuschnitte kann auf eine zusätzliche Erschließungsstraße verzichtet werden.

Verfahren:

Der Grundsatzbeschluss bezüglich der auszuarbeitenden Variante wurde durch den Gemeinderat am 13.04.2011 gefasst. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss erfolgte am 28.09.2011. Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 10.10.2011 bis 11.11.2011 durchgeführt. Sowohl von Seiten der Behörden als auch von Seiten der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Die von der ENRW geforderte Erhaltung und Absicherung sämtlicher Verteilerkästen im Geltungsbereich führte zur Modifizierung der Grundstücksaufteilungen. Durch die Berücksichtigung der Anregung kam es zum Wegfall eines Grundstückanschlusses an die Erich-Hauser-Straße zwischen den Grundstücken Flurstück Nr. 4237 und 4246 und somit um eine Reduzierung der vormals 11 Bauplätze auf 10 Bauplätze. Die zu vermarktende Gesamtfläche bleibt jedoch gleich. Durch die Änderung der Grundstückszuschnitte ergeben sich nun sechs große Grundstücke mit circa 1.007 m² bis 1.220 m² und vier Grundstücken mit 502 m² bis 520 m². Da geplante Grundstücksgrenzen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen, wird keine erneute Offenlage ausgelöst.

Hinweise bezüglich des Umgangs mit Leitungsrechten und Baumpflanzungen wurden aufgenommen. Von Seiten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffen und Bergbau wurde auf Stellungnahmen aus dem alten Bebauungsplanverfahren von 2006 verwiesen.

Diese Stellungnahmen wurden zum besseren Verständnis aufgeführt und in kursiver Schriftart dargestellt. Der Inhalt und die darin enthaltenen Anregungen wurden jedoch bereits im alten Bebauungsplanverfahren entsprechend abgewogen und unterliegen daher keinem neuen Abwägungsvorgang. Auch bezieht sich der Inhalt auf Quellen und Quellfassungen die außerhalb des Geltungsbereiches liegen und noch über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ abgesichert sind. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen vereinzelte Stellungnahmen ein. Aus den Stellungnahmen ist zu entnehmen, dass gegen die Änderung des Gebietes in Einzelhausbebauung statt Reihenhausbebauung grundsätzlich eine Verbesserung in Hinblick auf Dichte, Verkehrsaufkommen und Höhenentwicklung gesehen wird. Jedoch wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl, die Zulassung weiterer Dachformen und die Erweiterung der Baufenster eine größere Entfaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren im Vergleich zu den bereits ansässigen Bauherren bemängelt. In der Abwägung wurden die Beweggründe, die entschärfte Höhenentwicklung und die Vorteile der neuen Planung in Hinblick auf Sicht in die Landschaft dargelegt. In die Planzeichnung wurde zur Konkretisierung der Planabsichten noch die Festsetzung der maximal zwei Wohneinheiten, wie sie bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten sind, aufgenommen. Dies soll der Verdeutlichung dienen, dass hier kein Mehrgeschosswohnungsbau entstehen kann.

Sämtliche von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden in der Anlage 1a als „Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB“ aufgeführt und mit Behandlungsvorschlägen der Verwaltung versehen. Die Anlage 1a bildet die Grundlage für den Abwägungsbeschluss. Über die Behandlung der Stellungnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt.

Satzungsbeschluss:

Durch den Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ mit seinen Bestandteilen als Satzung beschlossen. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ bilden eine eigenständige Satzung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan entfaltet seine Rechtskraft durch die amtliche Bekanntmachung. Er wird danach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung belaufen sich auf circa 8.000,00 Euro (Brutto). Die finanziellen Mittel sind im Haushalt eingestellt. Über die Kaufpreise der Grundstücke werden die Kosten refinanziert.

Anlagen:

- Anlage 1a Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 18.11.2011
- Anlage 1b Planzeichnung in der Fassung vom 18.11.2011
- Anlage 2 Satzung in der Fassung vom 18.11.2011
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 18.11.2011
- Anlage 4 Begründung in der Fassung vom 18.11.2011