

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike
15.07.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	21.07.2021

Bebauungsplan Bü 334/19 "Hölzle" - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Änderung des Geltungsbereiches
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 11.12.2019 wird insgesamt auf das erforderliche Maß erweitert. Der Straßenanschluss im Osten wird entsprechend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wird damit von ca. 1,52 ha Fläche auf ca. 1,55 ha erweitert. Der genaue Geltungsbereich ist dem Zeichnerischen Teil vom ~~01.07.2021~~ **15.07.2021** zum Bebauungsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Beschluss zur Offenlage
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Bü 334/19 "Hölzle" in Bühlingen (Zeichnerischer Teil Fassung vom ~~01.07.2021~~ **15.07.2021**, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften Fassung vom 01.07.2021, gemeinsame Begründung Fassung vom 01.07.2021, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fassung vom 14.12.2020 und Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung Fassung vom 21.05.2021) zu und beschließt die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgang:

11.12.2019 Vorlage Nr. 190/2019 Gemeinderat (ö):
Beschluss: Bebauungsplan Bü 334/2019 „Hölzle“
Aufstellungsbeschluss

Begründung:

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Rottweil und den angrenzenden Ortsteilen seit Jahren ungebrochen hoch. Auch im Stadtteil Bühlingen kann die Stadt Rottweil der Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gerecht werden.

Über die derzeit bestehenden Baulücken kann der Bedarf nicht gedeckt werden, da diese aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Daher ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers im Anschlussbereich an die Straße „Am Hölzle“ am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Bühlingen. Hierbei sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ersetzt werden.

Die städtebauliche Konzeption für das Baugebiet "Hölzle" sieht eine geordnete Entwicklung vor und grenzt an das bestehende Wohngebiet "Darrenbaum" an. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden, überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern und einigen Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt über die im Osten verlaufende Straße „Am Hölzle“ ins Gebiet und endet im Westen in einer Wendeanlage. Im Norden werden die öffentlichen Wiesenflächen entsprechend der bestehenden Struktur erhalten und mit einer Obstbaumreihe ergänzt. Im Westen ist eine lockere Strauchbepflanzung vorgesehen. Im Süden sollen das vorhandene Biotop sowie der Böschungsbereich erhalten werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beläuft sich auf 1,55 ha Fläche und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 247, 284, 285, 286, 287, 289, 290, 291 und 293.

Es werden 18 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von 451 m² bis 796 m² geschaffen.

Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bü 334/19 „Hölzle“ gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Entwicklungsflächen zur Wohnnutzung dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt und berücksichtigt den notwendigen Waldabstand.

Finanzierung:

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen. Die Planungskosten belaufen sich für den Bebauungsplan auf 14.839,82 €, die Vorplanung zur Straßen- und Entwässerungsplanung auf 5.355,00 €, den Artenschutzrechtliche Fachbeitrag auf 4.263,00 €, die Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung auf 3.843,70 € und die Vermessung auf 1.309,00 € brutto.

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

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 § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau und Verkehrsausschuss erfolgen. Aus zeitlichen Gründen erfolgt die Vorberatung nicht im UBV, sondern ebenfalls im Gemeinderat.

Anlagen:

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 112/2021/1: Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom ~~01.07.2021~~ **15.07.2021**, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen)

Anlage 2 zur Vorlage Nr. 112/2021/1: entspricht Anlage 2 zur Vorlage Nr. 112/2021,

- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 01.07.2021, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen)
- Anlage 3 zur Vorlage Nr. 112/2021/1: entspricht Anlage 3 zur Vorlage Nr. 112/2021, Begründung (in der Fassung vom 01.07.2021, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen)
- Anlage 4 zur Vorlage Nr. 112/2021/1: entspricht Anlage 4 zur Vorlage Nr. 112/2021, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in der Fassung vom 14.12.2020, Thomas Grözinger – Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)
- Anlage 5 zur Vorlage Nr. 112/2021/1: entspricht Anlage 5 zur Vorlage Nr. 112/2021, Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung (in der Fassung vom 21.05.2021, Büro GEOsens, Schallstadt)