



öffentlich (ö)

nichtöffentlich (nö)

Az.: 621.41

DikZ.: JL/Br

Datum: 24.10.2019

**Vorgang:** 150/2018, 023/2019, 178/2019

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.11.2019		<b>X</b>		
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Bildung, Familie und Soziales					
Gemeinderat	19.11.2019			<b>X</b>	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan „Hochdorfer Straße“ im Stadtteil Hochberg**

**- Aufstellungsbeschluss**

**- Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Beschlussvorschlag:**

- Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochdorfer Straße“ im Stadtteil Hochberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gemäß dem beigefügten Lageplan zur Abgrenzung vom 01. Juli 2019.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird. Weitere Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung besteht in der Zeit vom 02. Dezember 2019 bis 03. Januar 2020.

**Gesetzliche/vertragliche Aufgabe**

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

Produkt/Sachkonto: **51.10.0200 / 42.719000**

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. (ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	<b>284.700 €</b>	+	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+	€

**Jährliche laufende Belastung (Folgekosten):**

€

(einschl. kalkulatorischer Kosten abzgl. Folgeerträge und -einsparungen)

**Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!**

B. P.

Birgit Priebe  
Bürgermeisterin

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans besteht kein Bebauungsplan.

#### a) Anlass der Planung

In der Stadt Remseck am Neckar besteht ein hoher Bedarf an kostengünstigem Mietwohnungsbau, weshalb dringend weitere Bauflächen entwickelt werden müssen.

Der Geltungsbereich stellt bauplanungs- und bauordnungsrechtlich eine Außenbereichsinsel im Innenbereich dar. Sie ist im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben. Des Weiteren sind in südlicher Richtung der Kindergarten und die Schule über die Fußgängerbrücke zu Fuß problemlos erreichbar. Durch die gute Anbindung der direkt davor liegenden Bushaltestelle sind die Einkaufsmöglichkeiten im Neckarzentrum ebenfalls gut erreichbar.

Die Flächen stehen bereits vollständig im Eigentum der Stadt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,38 ha und umfasst folgende Flurstücke:

- Fläche des Flst. Nr. 838
- Fläche des Flst. Nr. 822
- Fläche des Flst. Nr. 821
- Fläche des Flst. Nr. 818
- Fläche des Flst. Nr. 817
- Fläche des Flst. Nr. 855/1
- Fläche des Flst. Nr. 855
- Fläche des Flst. Nr. 856/1
- Fläche des Flst. Nr. 856/2

Der exakte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Lageplan zur Abgrenzung „Hochdorfer Straße“ vom 01. Juli 2019 zu entnehmen (siehe Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage) und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden: durch den südlichen Grenze der Flst. Nr. 827/1 und 854/1
- Im Osten: durch die westliche Grenze der Flst. Nr. 827/1 und 825/3
- Im Süden: durch die nördlichen Grenze der Flst. Nr. 825/1 sowie teilweise durch den nördlichen Fahrbahnrand der Hochdorfer Straße (Flst. Nr. 825/3)
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. Nr. 854 und 854/1

#### b) Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gebietes „Hochdorfer Straße“ im Stadtteil Hochberg zu schaffen.

Es sollen ca. 40 Wohneinheiten für kostengünstigen Mietwohnungsbau entstehen. Die Gebäude sollen so platziert werden, dass die Wohnungen möglichst wenig vom Verkehrslärm beeinträchtigt werden und zudem ein geschützter Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht. Die Baukörper sollen sich an die bestehende Topografie anpassen.

Deshalb soll mit dem Bebauungsplan das Planungsrecht für eine neue Wohnbaufläche für kostengünstigen Mietwohnungsbau geschaffen werden. Die Entwicklung dieser Fläche soll dazu beitragen, einen Teil des dringend vorhandenen Bedarfs möglichst kurzfristig abdecken zu können.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar vom 09.11.2005 im Bereich „Hochdorfer Straße“ als Wohnbaufläche und südlich als gemischte Baufläche dargestellt. Für die Realisierung des Gebietes „Hochdorfer Straße“ und um die zukünftigen Entwicklungen der Stadt dem aktuellen Bedarf anzupassen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

### c) Vereinfachtes Verfahren

Mit Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Mai 2017 können auf Grundlage des neu eingeführten § 13 b BauGB Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, auch im beschleunigten Verfahren analog der Vorschrift des § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Mit dem Bebauungsplan „Hochdorfer Straße“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Bedingung ist, dass sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm beträgt. Das Verfahren nach § 13 b BauGB kann Anwendung finden, wenn das förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 eingeleitet und ein Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst wird.

Beim beschleunigten Verfahren entfällt u.a. die Pflicht einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Auch von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Damit entfallen u.a. die Pflichten, welche an die Umweltprüfung anknüpfen:

- zu einem Umweltbericht
- den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan, sowie
- die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB (Monitoring) und
- der naturschutzrechtliche Ausgleich.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), oder dafür be-

stehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwere Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Der Bebauungsplan „Hochdorfer Straße“ im Stadtteil Hochberg erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB.

## **2. Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon sehen wir jedoch nicht ab, da wir es für wichtig empfinden die Bürgerschaft frühzeitig über das Vorhaben zu informieren.

Deshalb folgt als nächster Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Als Grundlage für die Beteiligung dienen folgende Unterlagen:

1. Lageplan zur Abgrenzung, vom Büro Baldauf aus Stuttgart, Stand vom 01. Juli 2019 (Anlage 1)
2. Machbarkeitsstudie, vom Büro Ackermann + Raff, Stand vom 09. Juli 2019 (Anlage 2)
3. Artenschutzprüfung, vom Büro Gruppe für ökologische Gutachten aus Stuttgart, Stand vom 12. Dezember 2018 (Anlage 3)
4. Schallgutachten, vom Büro Kurz und Fischer aus Winnenden, Stand vom 18. Februar 2019 (Anlage 4)
5. Verkehrsuntersuchung, vom Büro Planungsgruppe Kölz aus Ludwigsburg, Stand vom Januar 2019 (Anlage 5)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentliche Auslegung vom 02. Dezember 2019 bis 03. Januar 2020 stattfinden.

Des Weiteren findet am 05. Dezember 2019 in der Bürgerhalle Hochberg eine Informationsveranstaltung statt. Die Stadtverwaltung wird die Planung an diesem Abend der Bürgerschaft erläutern sowie Fragen beantworten und Anregungen aufnehmen.

Parallel hierzu erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung bittet, den Beschlussvorschlägen jeweils zuzustimmen.