Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 029/2023

Federführung:	Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung	**Datum:**	13.03.2023
Verfasser/in:	Birgit Kieselmann	**Az:**	621.41
Vorgang:	200/2022		

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	21.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf
- Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
- Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf mit Begründung vom 28.03.2023.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

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

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

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerweg“ im Stadtteil Hochdorf sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) beschlossen.

Die vorliegende Planung sieht neben der zu erhaltenden Bestandsbebauung eine Nachverdichtung mit Reihenhäusern im nordwestlichen Planbereich sowie einem Einfamilienhaus südöstlich im Anschluss der bestehenden Wohnbebauung vor. Der ehemalige Aussiedlerhof im südlichen Planbereich soll beibehalten werden und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgenutzt und baulich verändert werden. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser (bei Abriss des Bestandsgebäudes) sind auch ein Doppelhaus oder die Errichtung eines Einfamilienhauses denkbar. Die Grünstrukturen sollen beibehalten werden.

Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität sowie die nachbarlichen Belange. Die Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Gebäuden, dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild, sowie der geplanten Nutzung im Gebiet.

Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll das Innenentwicklungspotential genutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sollen geschaffen werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.780 m².

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

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

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

Grundlage für die frühzeitige Beteiligung ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften vom 28.03.2023 sowie den Anlagen zum Bebauungsplan, wie unter den Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage genannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentliche Auslegung vom 14.04.2023 bis 15.05.2023 stattfinden. Parallel hierzu erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung bittet, den Beschlussvorschlägen jeweils zuzustimmen.

Weiteres Verfahren

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach Abwägung in die Planunterlagen zum Entwurf eingearbeitet. Der Umweltbericht sowie die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung werden ausgearbeitet und den Bauleitplanunterlagen beigefügt.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Über einen städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass mit der Stadt abgestimmte Bebauungsplanverfahren „Römerweg“ gem. § 2 BauGB in Zusammenarbeit mit und durch Beauftragung der Stadt Remseck am Neckar durchzuführen.

Anlagen:

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Römerweg" im Stadtteil Hochdorf bestehend aus:
  - Rechtsplan vom 28.03.2023 (Anlage 1)
  - Textteil vom 28.03.2023 (Anlage 2)
  - Begründung vom 28.03.2023 (Anlage 3)
- Anlagen zum Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften:
  - Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022 (Anlage 4)