



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Kita Ost II“ im Stadtteil Pattonville Aufstellungsbeschluss und Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 27. April 2021 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Kita Ost II“ im Stadtteil Pattonville, sowie die Erstellung einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 27.04.2021 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Anlass der Planung

In der Stadt Remseck am Neckar – vor allem auch im Stadtteil Pattonville – besteht ein hoher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Um den Platzbedarf langfristig decken zu können, soll auf dem Grundstück des Zweckverbands Pattonville in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden „Kindertagesstätte Ost“ eine weitere Kindertagesstätte („Kita Ost II“) errichtet werden. Zusätzlich zur Deckung dieses Bedarfs muss auch die große Nachfrage nach Wohnraum – sowohl im Eigentumsbereich wie auch im Bereich der Mietwohnungen im Stadtgebiet gedeckt werden, daher soll die innerörtliche städtische Fläche auch für Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Für die Realisierung ist eine gute soziale Durchmischung gewünscht. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus wird 15% betragen. Somit kann dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Zudem soll dabei das Innenentwicklungspotential der Stadt verstärkt ausgenutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Damit wäre auch eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht. So kann das Plangebiet langfristig gestärkt werden.

Der Bebauungsplan „Kita Ost II“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Er dient der Nachverdichtung und Nutzbarmachung von innerörtlichen Flächen und somit als Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, eine Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude (Erziehung und Bildung)“ festsetzt und eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässt.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,56 ha und umfasst ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 6940.

Der exakte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Lageplan zur Abgrenzung „Kita Ost II“ im Stadtteil Pattonville vom 27.04.2021 zu entnehmen und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. Nr. 6939 (Wilhelm-von-Steuben-Weg)
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. Nr. 6946/4 (Wilhelm-von-Steuben- Weg)
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen des Flst. Nr. 6946/4 (Wilhelm-von-Steuben-Weg)
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. Nr. 6939 (Wilhelm-von-Steuben-Weg)

Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück mit ca. 3.000 m² soll ein abgewinkeltes Gebäude entstehen mit einer 4-gruppigen Kita im Erdgeschoss (Nutzfläche 1.062 m²) und ca. 31 Wohneinheiten in den 2 (Südflügel insgesamt 3-geschossig) bzw. 3 Obergeschossen (Nordflügel, insgesamt 4-geschossig). Das Gebäude ist mit einer Tiefgarage mit 41 Stellplätzen geplant, 3 weitere Stellplätze sollen oberirdisch errichtet werden. Die Geschossigkeit orientiert sich an der bestehenden Umgehungsbebauung. Die Wohnbebauung ist durch den dringenden Wohnraumbedarf der Stadt Remseck begründet, auch werden 15% kostengünstiger Mietwohnraum realisiert.

Die Gebäude sollen mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Die Dachfläche des Südflügels soll für die Freizeitgestaltung der Bewohner genutzt werden. Hierbei können leichte Aufbauten zur Verschattung und Regenschutz errichtet werden. Der zu nutzende Bereich der Freizeitgestaltung mit einer Brüstung begrenzt, die umlaufend 2,50 m von der Traufkante nach innen verlegt ist.

Der Innenbereich zwischen der bestehenden Kita und dem Neubau soll als gemeinschaftlicher Innenbereich der Kitas genutzt und gestaltet werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Kindertagesstätte erfolgt ausschließlich von Westen, sodass angrenzende Fußwege und der Bereich um die Grundschule vom Autoverkehr frei gehalten werden.

Diese vorliegende Konzeption dient als Grundlage für das erforderliche Bebauungsplanverfahren. Die Inhalte der Konzeption werden zwischen Investor und dem Zweckverband Pattonville in einem Vertrag verbindlich vereinbart.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen, Begründung und örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 27.04.2021 und den Anlagen zum Bebauungsplan wird vom

vom 17. Mai 2021 bis 18. Juni 2021

im Dezernat III – Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar, Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar, 2. Obergeschoss, im Wartebereich vor Raum 215 öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan kann zu unseren allgemeinen Öffnungszeiten Montag, Dienstag, Freitag von 8:00 – 12:00 Uhr, Mittwoch nach Vereinbarung und Donnerstag von 8:00 – 12:00 Uhr und 15:30 – 18:00 Uhr eingesehen werden. Aufgrund der Pandemie empfehlen wir vorher einen Termin zu vereinbaren; ein solcher ist aber nicht zwingend erforderlich.

Hinweis: die Unterlagen stehen auch auf unserer Homepage www.stadt-remseck.de unter der Rubrik „Bauen & Wirtschaft“ zum Download bereit.

Während dieser Auslegungsfrist können innerhalb der üblichen Dienstzeiten die Unterlagen eingesehen und von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Abgabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Remseck am Neckar, den 06. Mai 2021

gez.

Birgit Priebe

Bürgermeisterin