



Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan "Quartier ehemaliges Rathaus Neckargröningen" im Stadtteil Neckargröningen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans "Quartier ehemaliges Rathaus Neckargröningen" im Stadtteil Neckargröningen sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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



Anlass der Planung

Nach Abbruch des ehemaligen Rathauses Neckargröningen steht das Gelände für eine Neubebauung zur Verfügung. Da einerseits die umgebende Bebauung hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt ist und andererseits in der Stadt Remseck am Neckar eine starke Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die Fläche des ehemaligen Rathauses insbesondere mit Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Eine kleine, in den Geschosswohnungsbau integrierte Gewerbeeinheit in Form von Büroräumen ist ebenso vorstellbar. Für die Realisierung ist eine gute soziale Durchmischung gewünscht. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus wird 20% betragen. Somit kann dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Bei der Neuplanung des Grundstücks des ehemaligen Rathauses wurde auch das direkte Umfeld des Rathauses innerhalb des Quartiers zwischen der Rosenstraße im Norden, der Keplerstraße im Osten, der Aldinger Straße im Süden und der Blumenstraße im Westen untersucht. In diesem Quartier des ehemaligen Rathauses sind einige Grundstücke noch nicht bebaut. Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll dieses 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.

Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Rathauses soll ein städtebaulich und architektonisch attraktives Stadtquartier mit Wohnraum für alle Generationen, für Familien mit Kindern und Senioren entwickelt werden. Um diese Ziele bestmöglichst umzusetzen, erfolgte im Vorfeld der Planung ein Konzeptvergabeverfahren für die Bebauung dieses Grundstückes mit einer Größe von 1.268m².

Insgesamt wurden 6 Beiträge eingereicht. Als Ergebnis des Konzeptvergabeverfahrens wurde aufgrund der hohen Qualität von Architektur und Städtebau nur ein Konzept in die Endauswahl übernommen und stellt nun die Grundlage für die vorliegende Planung in diesem Bereich dar.

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

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Neckargröningen und ist bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen und somit als Maßnahme der Innenentwicklung. Das Verfahren wird daher gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen. Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird jedoch verzichtet, eine Frühzeitige Beteiligung wird zusätzlich durchgeführt.

Der Lageplan zur Abgrenzung, die Begründung, sowie das Gutachten zum Artenschutz wird in der Zeit vom

10. Mai 2021 bis 11. 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 unsere Homepage www.stadt-remseck.de zum Download bereit.

Die Öffentlichkeit hat hier die Gelegenheit Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In dieser Zeit können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Stadt Remseck am Neckar abgegeben werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird zeitgleich durchgeführt.

Hinweis: Diese Öffentlichkeitsbeteiligung stellt noch nicht die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB dar. Diese wird zu gegebener Zeit gesondert bekannt gegeben.

Remseck am Neckar, den 06. Mai 2021

gez.

Birgit Priebe

Bürgermeisterin