



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL FROMMENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„Ob dem Dorf“ – 1. Änderung

Begründung vom 29.01.2016



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Ob dem Dorf“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Textliche Festsetzungen
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ob dem Dorf“
des von der aktuellen Änderung betroffenen Flst. Nr. 2

Anlage 3:

Gebäudeplanung, Hochbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar

Anlage 4:

Bebauungsplan vom 10.08.2015 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Es besteht die Notwendigkeit zum Anbau eines Stuhllagers an die bestehende Von-Wagner-Halle in Frommenhausen, da die zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des bestehenden Gebäudes hierfür nicht mehr ausreichen. Entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ befindet sich der geplante Erweiterungsbau in einer festgesetzten Grünfläche und damit außerhalb der Bauzone.

Der Ortschaftsrat Frommenhausen hat am 27.04.2015 einstimmig beschlossen, den Gemeinderat und das Stadtplanungsamt zu bitten, den Bebauungsplan so zu ändern, dass der geplante Anbau zulässig ist.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau an die Von-Wagner-Halle wurde festgestellt, dass der größte Teil dieser Halle außerhalb des hierfür vorgesehenen „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf“ gebaut worden ist.

Von der zeichnerisch festgesetzten Fläche wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt abgewichen. Ziel war es, mit dem Neubau der Mehrzweckhalle einen räumlichen Abschluss zum südlich gelegenen Platz zu erreichen und auf diese Weise (nach Abbruch der ehemaligen Schlossscheuer) einen Bezug zum ursprünglichen Hofcharakter herzustellen.

Da der Standort über die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Gemeinbedarfsfläche: Mehrzweckhalle deutlich hinausgehen und stattdessen eine festgesetzte Grünfläche in Anspruch nehmen sollte, wurde von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans befreit. In der Sitzung des Bauausschusses am 07. März 1885 wurde mit 10:1 Stimmen keine Notwendigkeit zur Anpassung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ gesehen.

Somit entsprechen die im Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ zeichnerisch festgesetzten Flächen im Umfeld der bestehenden Mehrzweckhalle seit längerer Zeit nicht mehr der realen Nutzung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, die bestehende Mehrzweckhalle als auch den geplanten Anbau des Stuhllagers planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus, in einem definierten Umfang, auch spätere Erweiterungen zu ermöglichen.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 14.02.2014) ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen: „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ und „Kindergarten / Altersheim“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an die historische Ortslage von Frommenhausen. Es umfasst das Flst.Nr. 2 mit einer Fläche von 4.744 m².

Erschlossen wird die Von-Wagner-Halle aus nördlicher Richtung über die Waldeckstraße. Ein zusätzlicher fußläufiger Zugang besteht aus südlicher Richtung über die Von-Wagner-Straße.

Im Norden, Nordosten und Nordwesten wird das Plangebiet durch die Wohngebiete „Ob dem Dorf“ und „Stiegeläcker“, im Süden und Südosten von der alten Ortslage und im Südwesten von angrenzenden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Die im Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ ausgewiesene Grünfläche wurde überwiegend realisiert; auf einer östlichen Teilfläche wurde die Mehrzweckhalle errichtet.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das von der 1. Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Ob dem Dorf“

Der Bebauungsplan „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit dem 21.11.1980, setzt im Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Für die Mehrzweckhalle ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt; darüber hinaus enthält der Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ für dieses Gebäude keine weiteren Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind weder Baugrenzen ausgewiesen, noch gibt es Festsetzungen zur Grundflächen- oder Geschossflächenzahl.

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in diesem Gebiet bleibt unverändert und gilt daher weiter.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 06.10.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Ob dem Dorf“ - 1. Änderung beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 26.10.2015 bis 25.11.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung des Hochbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar sieht einen eingeschossigen Anbau ist im Westen der bestehenden Halle vor; die geplanten Abmessungen betragen ca. 8,6m in der Breite und ca. 4,5m in der Tiefe. Aufgrund des westlich ansteigenden Geländeneiveaus tritt der Anbau kaum in Erscheinung, für den westlich angrenzenden Spielplatz stellt er sich nicht als Einschränkung dar (s. Anlage 3).

Auf die angrenzenden Wohn- und sonstigen Nutzungen lässt die Planänderung keine relevanten Auswirkungen erwarten, da sich das bisherige Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich vergrößert und die in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen nicht verändert werden.

Negative Auswirkungen auf die spielerischen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet sind mit der Änderung nicht verbunden, da diese auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind. Schon jetzt sind über das gesamte Areal der Gemeinbedarfsfläche verschiedene Spielmöglichkeiten verteilt, sodass für die im Bebauungsplan definierte Abgrenzung zwischen Grün- und Gemeinbedarfsfläche keine Notwendigkeit besteht.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich lediglich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs, das Flst.Nr. 2 mit einer Fläche von 4.744 m². Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Die Gemeinbedarfsfläche wird in westlicher Richtung erweitert, damit diese auch die bestehende Von-Wagner-Halle einschließlich des geplanten Anbaus umfasst. Zu diesem Zweck wird die festgesetzte Grünfläche (Spielplatz) in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen.
Ein hoher Grünflächenanteil ist im gesamten Umfeld der Mehrzweckhalle gegeben. Über die Gemeinbedarfsfläche verteilt befinden sich verschiedene Spielmöglichkeiten; diese bleiben auch nach Planänderung zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung für die Mehrzweckhalle wird in der Form konkretisiert, dass die Größe der Grundfläche (GR) auf maximal 600m² festgesetzt wird (s. Ziff. 5.2).

5.2 Textliche Festsetzungen

- Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“ um die Ziffer 2.2 „Zulässige Grundfläche“ ergänzt. Für die Mehrzweckhalle wird eine maximale Grundfläche von 600 m² festgesetzt.
Damit wird einerseits über die jetzige Grundfläche von ca. 380 m² (einschl. ca. 40 m² Anbau) hinaus, Spielraum für mögliche Erweiterungen geschaffen. Andererseits werden spätere Baumaßnahmen im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden begrenzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ sind keine Festsetzungen zur maximalen Grundfläche der Mehrzweckhalle enthalten.
- Ziffer 9 „Flächen für den Gemeinbedarf“ kommt mit folgender Formulierung neu hinzu:
In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ sind Einrichtungen mit dieser Zweckbestimmung und zugehörige Nutzungen sowie Spielanlagen zulässig

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ enthält keine textliche Festsetzung zur zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit 21.11.1980 unverändert weiter.

6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Kosten entstehen durch die 1. Bebauungsplanänderung „Ob dem Dorf“ durch das erforderliche Verfahren in Höhe von rd. 6.250,- € (brutto).

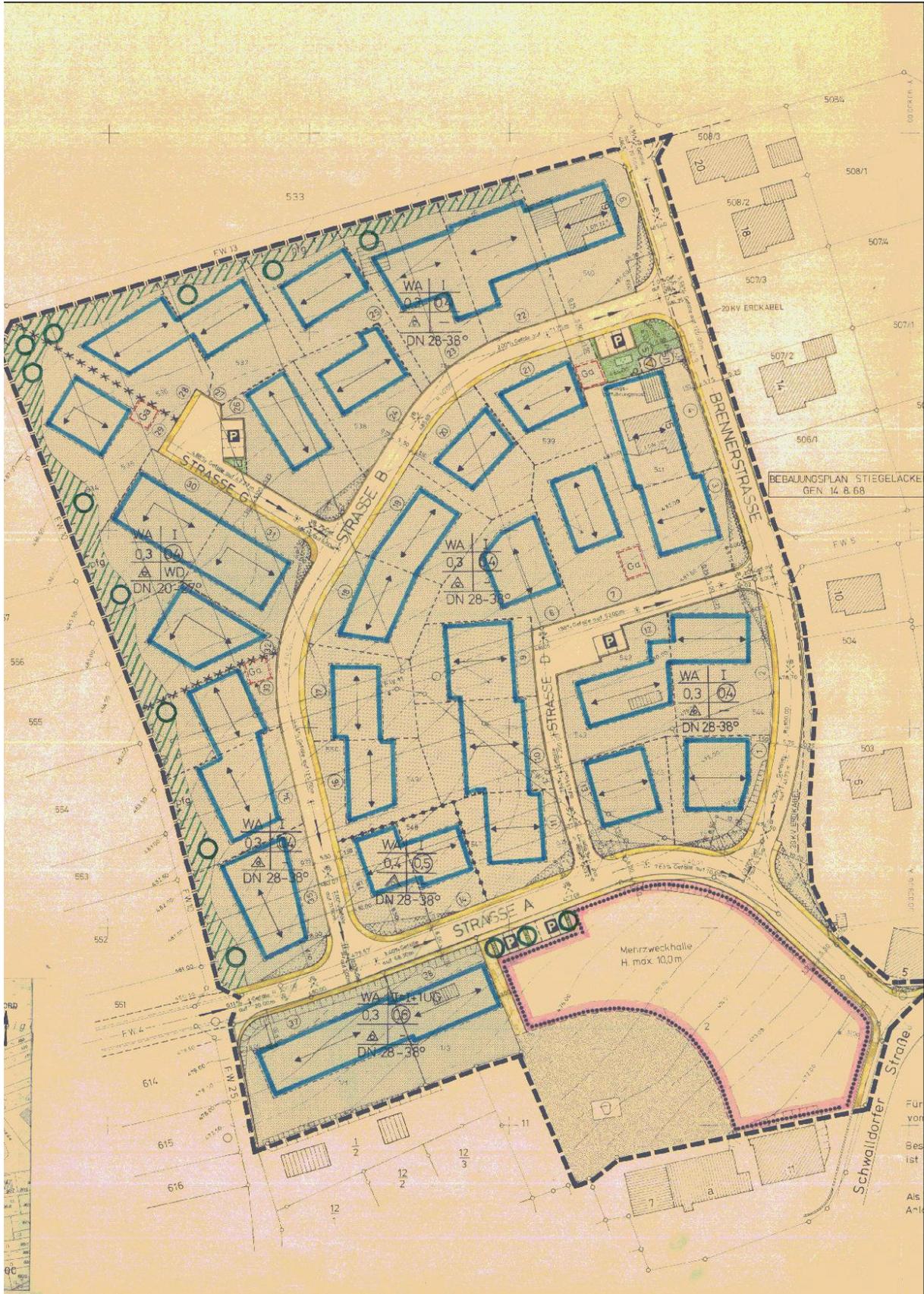
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 29.01.2016

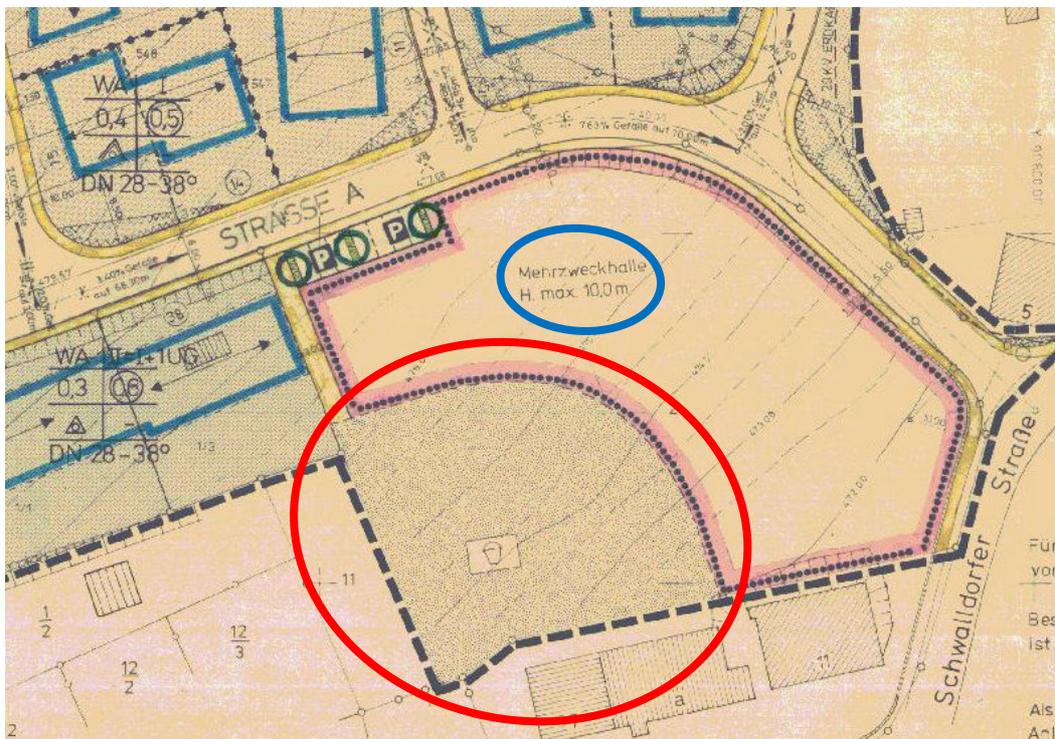
Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ (verkleinerte Übersicht)

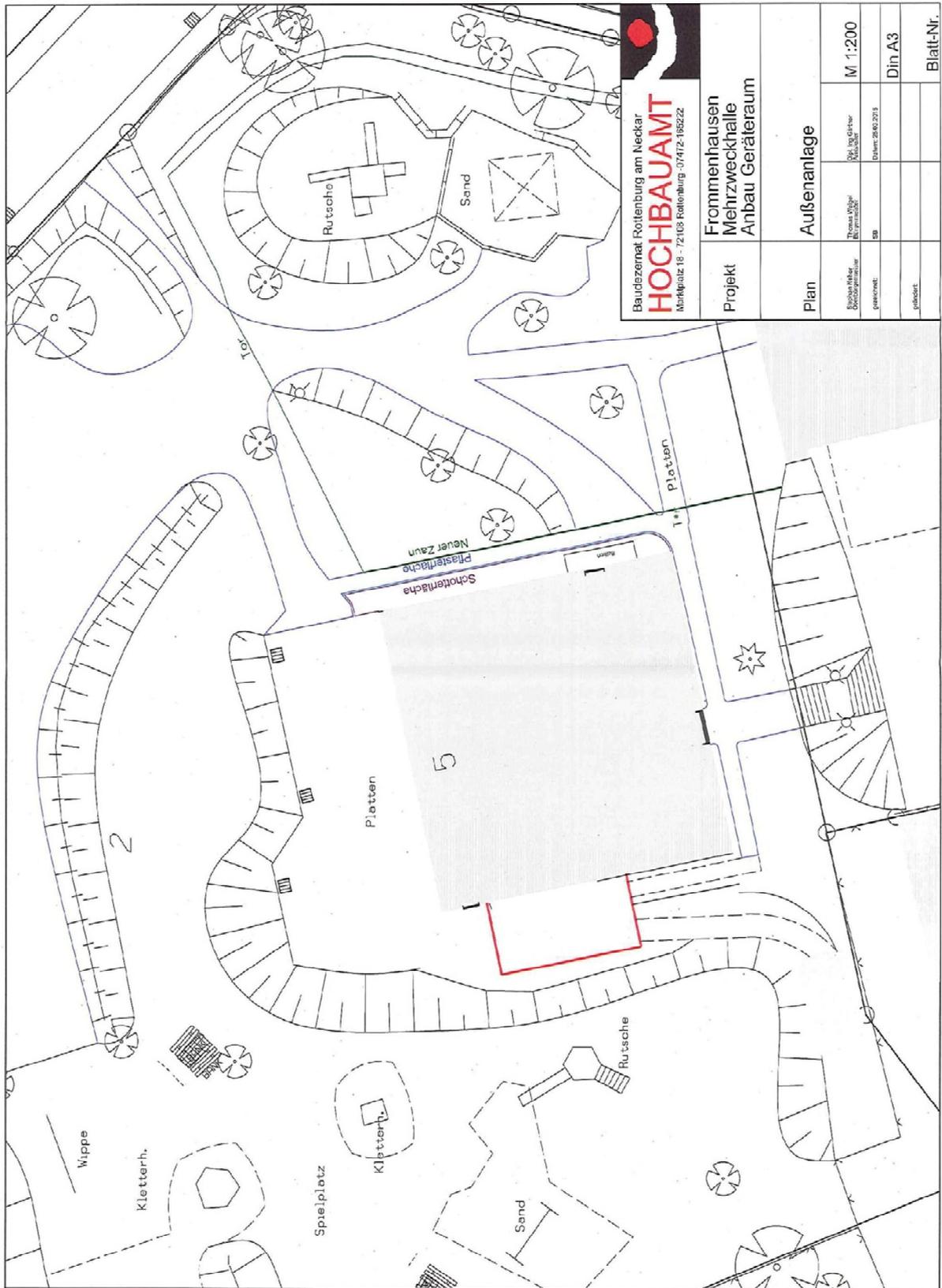


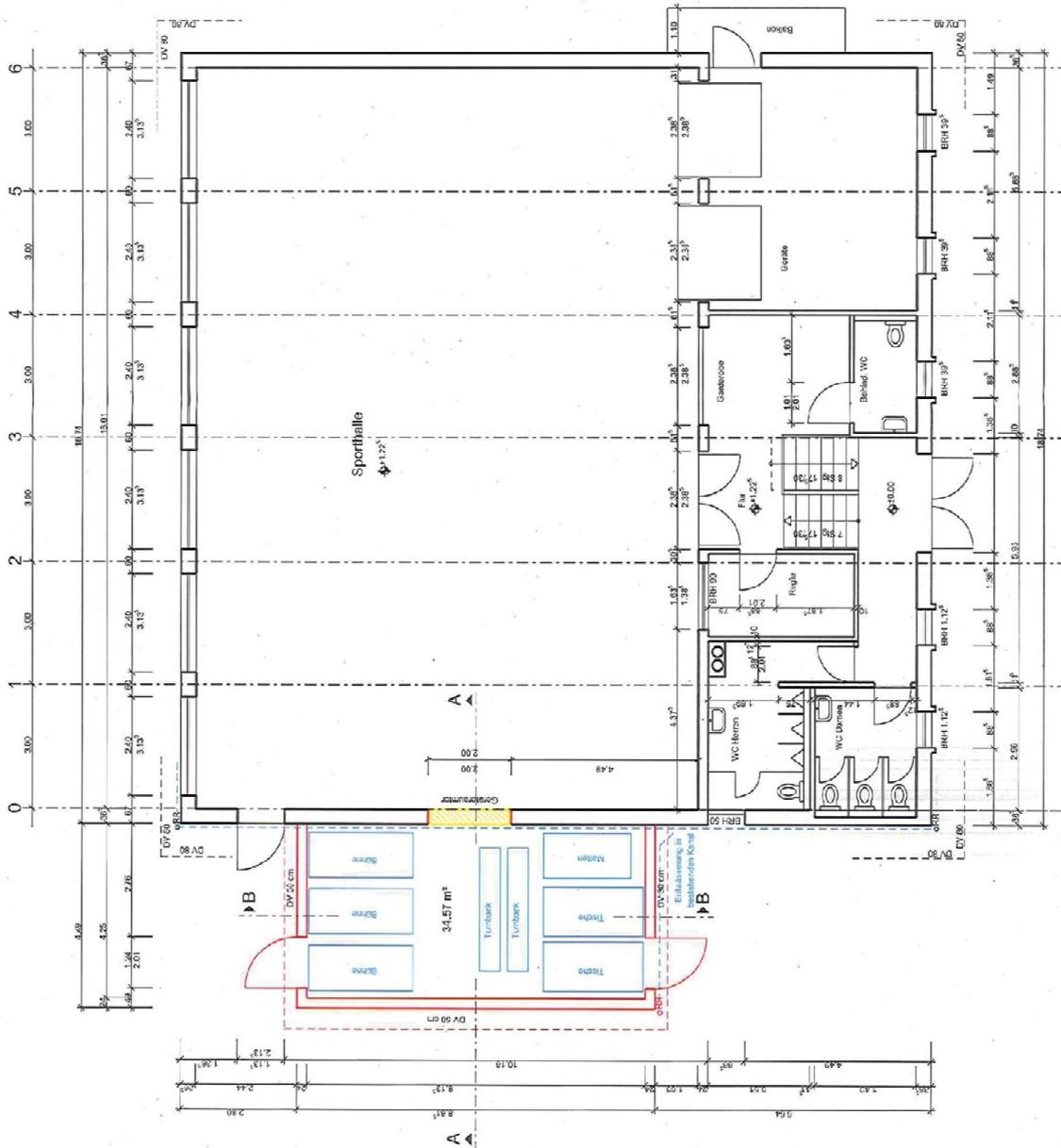
Anlage 2:
**Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ob dem Dorf“
des von der aktuellen Änderung betroffenen Flst. Nr. 2**



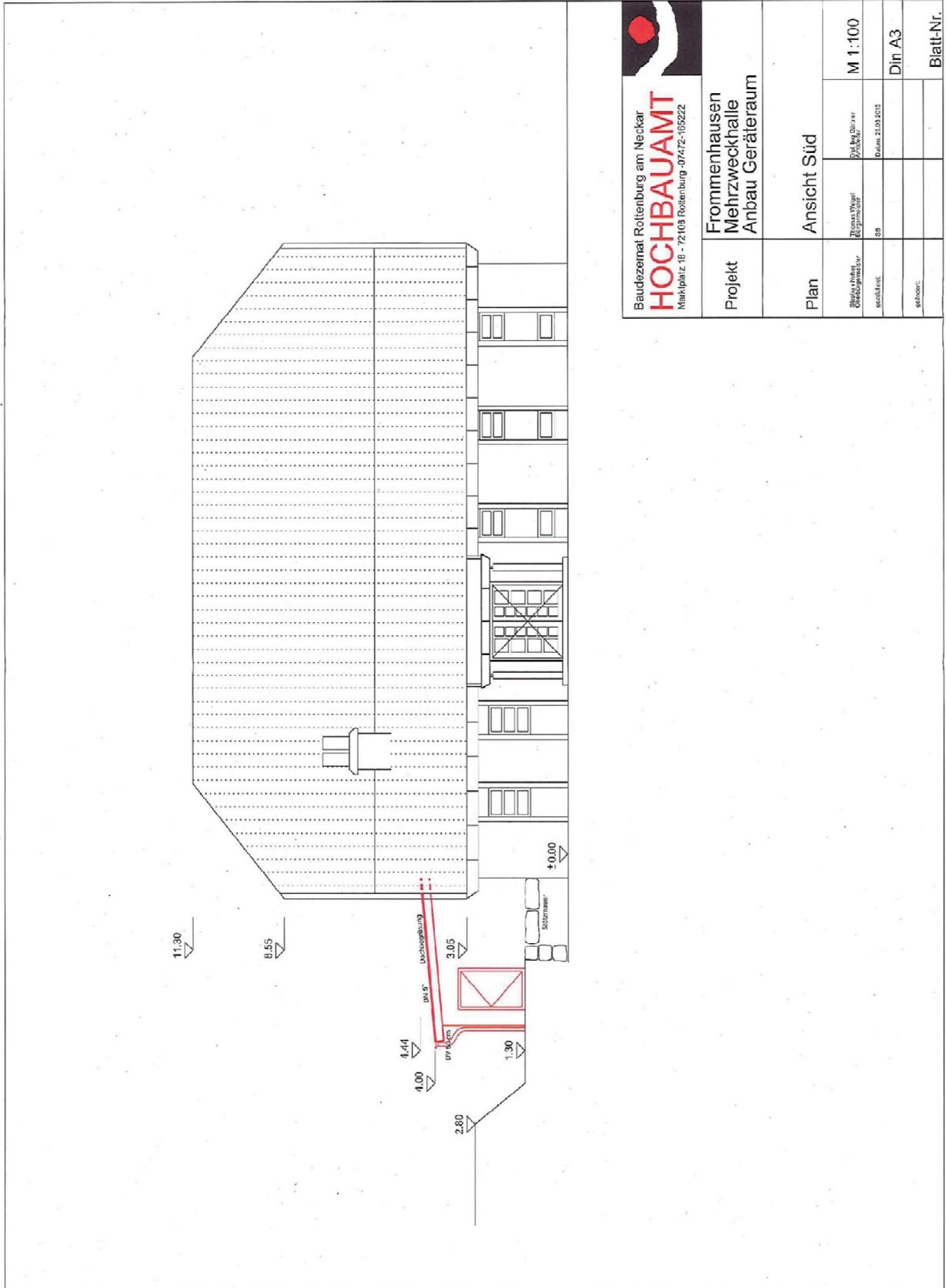
-  Anpassungsbedarf: Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünfläche
-  Anpassungsbedarf: Maß der baulichen Nutzung / Grundfläche

Anlage 3:
Gebäudeplanung, Hochbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar

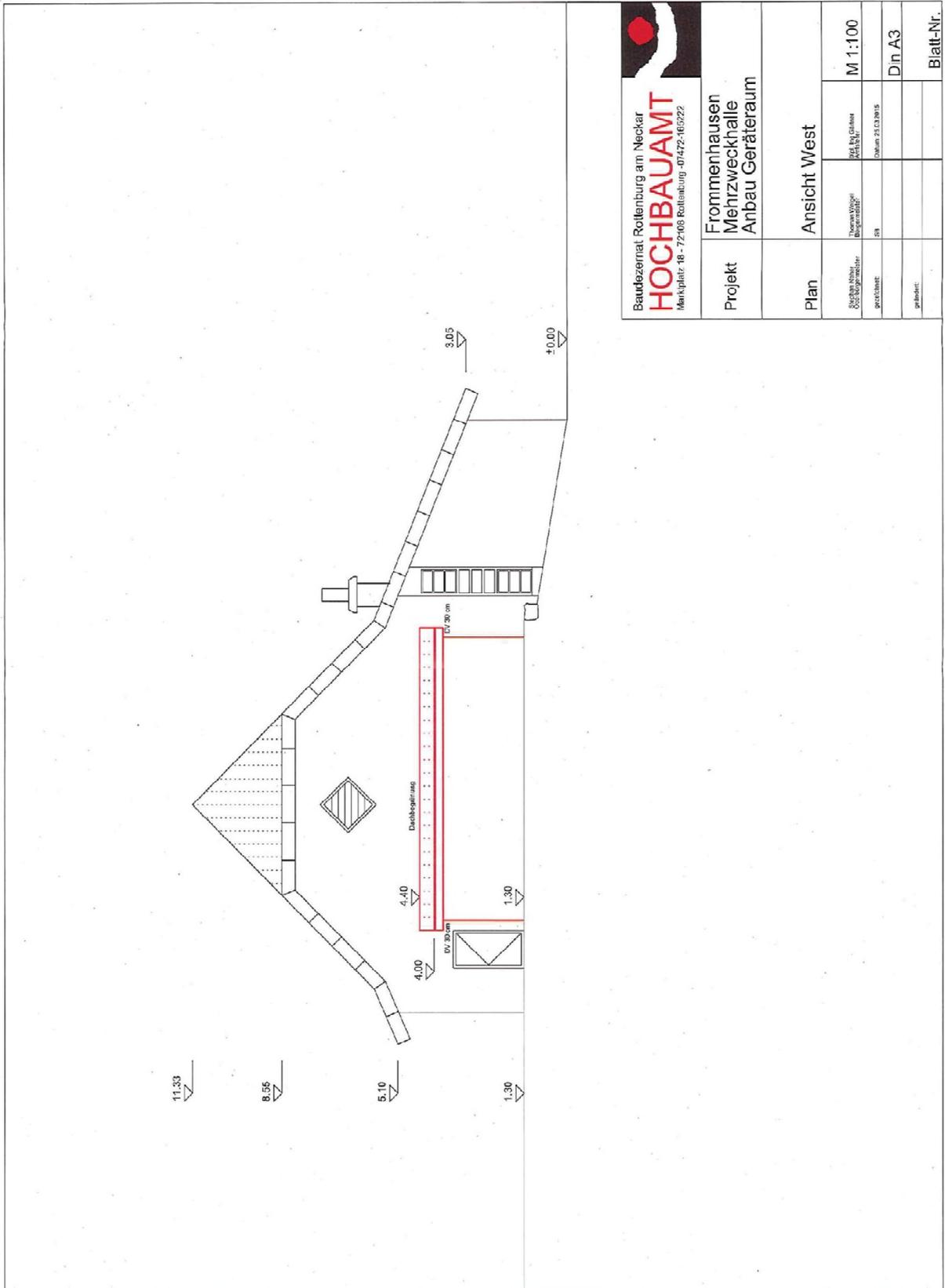




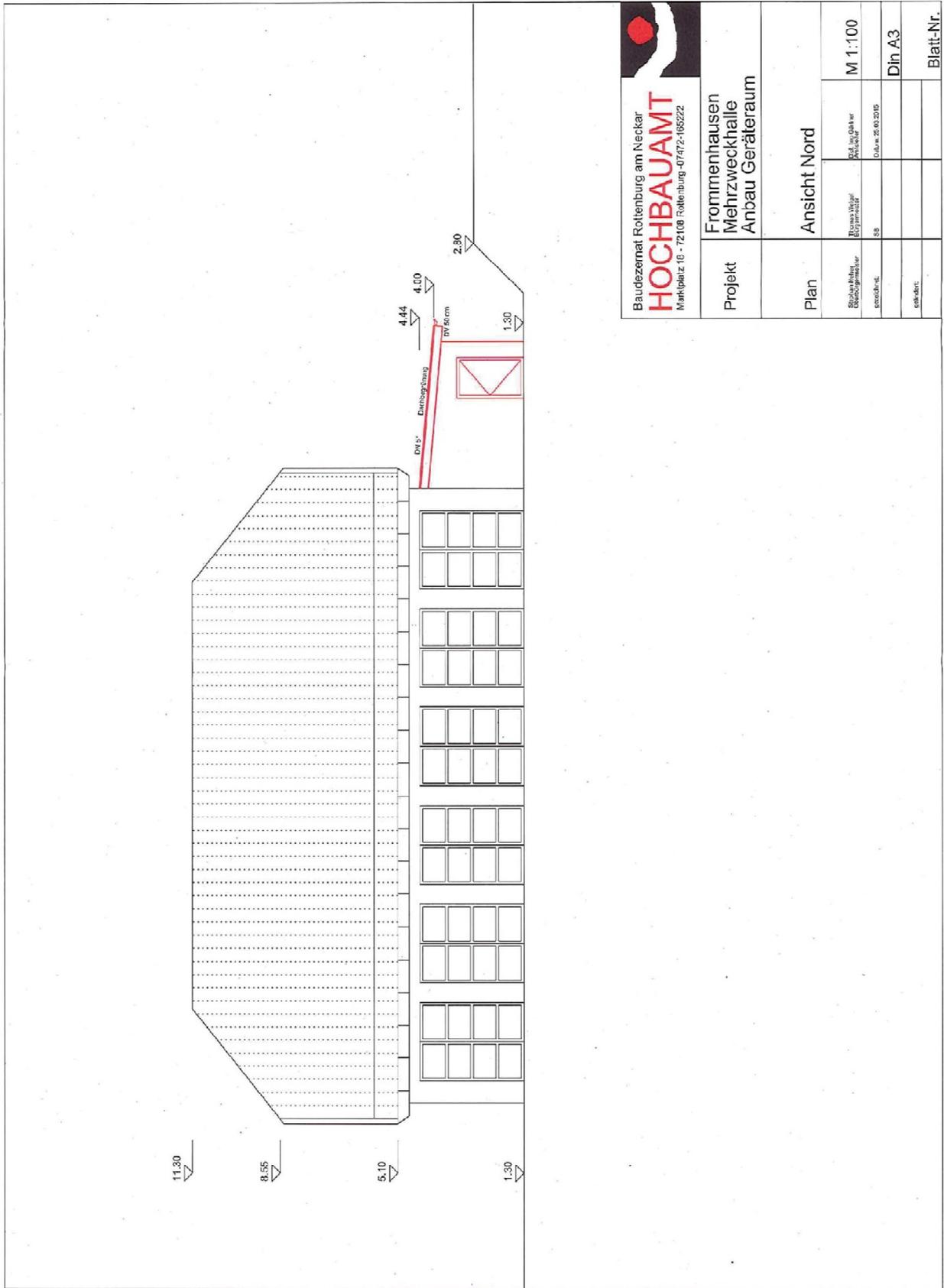
Baudirektor Rottenburg am Neckar HOCHBAUAMT Merkleplatz 16 · 72108 Rottenburg · 07472-185222		Frommenhausen Mehrzweckhalle Anbau	Grundriss EG	M 1:100
Projekt	Blatt-Nr.			
Bogenhöhe Obergeschoss	Bogenhöhe Untergeschoss	Datum: 26.05.2009	Blatt-Nr.	Blatt-Nr.
Zeichner	Gezeichnet	Datum: 26.05.2009	Blatt-Nr.	Blatt-Nr.
Gezeichnet	Blatt-Nr.	Datum: 26.05.2009	Blatt-Nr.	Blatt-Nr.



Baudezernat Rottenburg am Neckar HOCHBAUAMT Marktplatz 16 - 72109 Rottenburg - 07142-165222	
Projekt	Frommenhausen Mehrweckhalle Anbau Geräteraum
Plan	Ansicht Süd
Skizzenzeichner	Städtebauamt
Gezeichnet	BR
Blatt-Nr.	M 1:100
	Datum: 21.09.2012
	Din A3
	Blatt-Nr.



Baudezernat Rottenburg am Neckar HOCHBAUAMT Marktplatz 18 • 72108 Rottenburg • 07472-165222	
Projekt Frommenhausen Mehrzweckhalle Anbau Geräteraum	Ansicht West
Plan Zeichner (Name/Vorname/Initialen) gezeichnet (Name)	M 1:100 Datum 21.03.2015
gezeichnet (Name)	Blatt-Nr.



Baudezernat Rottenburg am Neckar HOCHBAUAMT Marktplatz 10 - 72108 Rottenburg-07172-165222	
Projekt	Frommenhausen Mehrzweckhalle Anbau Geräteraum
Plan	Ansicht Nord
Entwurfsautor: Entwurfsjahr: Entwurf-Nr.	Architekturbüro: M 1:100 SS Datum: 25.09.2015
Gezeichnet: Gezeichnet:	Blatt-Nr.

Anlage 4: Bebauungsplan vom 10.08.2015 (Deckblatt)

