



Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Baisinger Weg“ - 1. Änderung

in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen

Gemeinderat 25. Juli 2017

Abwägungsbeschluss
Zustimmung zur Begründung
Satzungsbeschluss

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



Bebauungsplan / Lageplan

Deckblatt Änderungsbereich 1



Ergänzung Planzeichenerklärung - 1. Bebauungsplanänderung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO):
- WA 1, WA 2
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):
 - B
Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
 - Zufahrt
Ein- und Ausfahrtbereich für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) vorgeschrieben

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



Bebauungsplan / Lageplan

Deckblatt Änderungsbereich 2



Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Verfahrensstand

22.03.2017	OR	Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans und zur Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs (BV 2017/042)
04.04.2017	GR	Änderungs- und Auslegungsbeschluss (BV 2017/042)

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Sachstand

Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 04.04.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Baisinger Weg“ - 1. Änderung und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 24.04.2017 und dem 23.05.2017 statt. Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger wurden insbesondere zu folgenden Themen vorgetragen:

- Verdichtung der Bebauung im Gebiet Baisinger Weg
- Gefahrenpotential aufgrund der Unübersichtlichkeit und des zunehmenden Verkehrs
- Verkehrstechnische Entschärfung der nördlichen Einfahrt
- Mehraufkommen an Fahrzeugen im Baugebiet und Parkplatzsituation
- Empfundene Ungleichbehandlung bei den jetzigen Anwohnern
- Umsetzung verkehrsberuhigter Bereiche
- Nicht mehr gewährleistete Zufahrt zu einer Privatstraße
- Einrichtung einer Notausfahrt aus der Privatstraße

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Sachstand

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

- Die Stellungnahme des Landratsamts Tübingen bezieht sich auf das Thema Naturschutz; es wird auf ein mögliches Vorkommen von Zauneidechsen und den zulässigen Zeitraum für Baumfällungen hingewiesen.
- Das Regierungspräsidium Tübingen verweist hinsichtlich der Belange des Straßenverkehrs auf die im Vorfeld bereits durchgeführten Abstimmungen.
- In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden Hinweise zur Geotechnik vorgetragen.
- Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist auf eine notwendige Abstimmung, sofern die Baukräne eine bestimmte Gesamthöhe ü. NN überschreiten.

In der Anlage 1 sind die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt und mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen.

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs		
Ergänzung des Textteils: Es wurden Hinweise zu den Themen Geotechnik (Ziff. 2.1), Baumfällungen / Artenschutz (Ziff. 4.1) und Luftrechtliche Belange (Ziff. 6.1) hinzugefügt.		
Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen		

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs		
Ergänzung des Textteils: Es wurden Hinweise zu den Themen Geotechnik (Ziff. 2.1), Baumfällungen / Artenschutz (Ziff. 4.1) und Luftrechtliche Belange (Ziff. 6.1) hinzugefügt.		
Ergänzung der Städtebaulichen Begründung: Die Begründung wurde dahingehend angepasst, dass die im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ zeichnerisch festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche als baulich umgesetzt einzuschätzen sind (s. Ziff. 6.5). Im Unterschied zur Eutinger Straße als der inneren Haupteerschließungsstraße des Wohngebiets, wird die Gleichberechtigung der unterschiedlichen Nutzer durch eine einheitliche Gestaltung der Verkehrsfläche verdeutlicht. Straßenbegleitende Gehwege sind nicht vorhanden, zudem wird auf straßenbegleitende Parkplatz- oder öffentliche Grünflächen verzichtet und eine geringere Gesamtbreite umgesetzt. Eine zusätzliche Kennzeichnung der verkehrsberuhigten Bereiche gemäß § 10 StVO ist bisher nicht erfolgt; dies ist jedoch nicht Inhalt des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“.		
Das Kapitel zum Planungsverfahren (Ziff. 4.4) wurde hinzugefügt.		
Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen		



Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Ergänzung des Textteils:

Es wurden Hinweise zu den Themen Geotechnik (Ziff. 2.1), Baumfällungen / Artenschutz (Ziff. 4.1) und Luftrechtliche Belange (Ziff. 6.1) hinzugefügt.

Ergänzung der Städtebaulichen Begründung:

Die Begründung wurde dahingehend angepasst, dass die im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ zeichnerisch festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche als baulich umgesetzt einzuschätzen sind (s. Ziff. 6.5). Im Unterschied zur Eutinger Straße als der inneren Haupteerschließungsstraße des Wohngebiets, wird die Gleichberechtigung der unterschiedlichen Nutzer durch eine einheitliche Gestaltung der Verkehrsfläche verdeutlicht. Straßenbegleitende Gehwege sind nicht vorhanden, zudem wird auf straßenbegleitende Parkplatz- oder öffentliche Grünflächen verzichtet und eine geringere Gesamtbreite umgesetzt. Eine zusätzliche Kennzeichnung der verkehrsberuhigten Bereiche gemäß § 10 StVO ist bisher nicht erfolgt; dies ist jedoch nicht Inhalt des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“.

Das Kapitel zum Planungsverfahren (Ziff. 4.4) wurde hinzugefügt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen nicht berührt, von einer erneuten Auslegung kann daher abgesehen werden.

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 1

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 24.04.2017 bis zum 23.05.2017 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind aus Gründen des Datenschutzes im Folgenden ohne Nennung des Namens aufgelistet. Dem Ortschafts- und Gemeinderat liegt zur Abwägung eine entsprechende Auflistung/ Zuordnung der Namen vor.

Lfd. Nr.	Bürger	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1.	Schreiben mit Eingang am 11.05.2017	1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ in der Fassung vom 22.02.2017 Der Bebauungsplan Baisinger Weg ist seit dem 29.10.1999 rechtsverbindlich. In der Zwischenzeit haben viele Familien Grundstücke in diesem Baugebiet erworben und größtenteils Einfamilienhäuser auf diesen gebaut. Auf einem Geländestreifen an der nördlichen Seite des Baugebietes möchte ein Investor Mehrfamilienhäuser errichten. Dieses lässt jedoch der Bebauungsplan in seiner gültigen Fassung nicht zu. Mit einer Planzeichnung und eines Bebauungsplanentwurfs „Baisinger Weg“ – 1. Änderung in der Fassung vom 22.02.2017 hat der Ortschaftsrat Ergänzungen am 22.03.2017, mit großer Mehrheit, dem Gemeinderat die Empfehlung zur Zustimmung zu diesem erteilt. Hier wurde durch den Ortschaftsrat der politische Wille zu Schaffung von Wohnraum, für Menschen welche eine Wohnung und kein Haus errichten wollen, bekundet. Es wurde vermerkt, dass es dadurch auch zu einer Mehrbelastung des Wohngebiets kommen wird, welches aber in der Abwägung der Sache akzeptiert werden kann.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 2

	Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg hat am 04.04.2017 dieser Empfehlung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen erfolgt bis Ende Mai 2017. Zu dieser Auslegung nehmen wir wie folgt Stellung: Das Baugebiet Baisinger Weg ist bereits jetzt schon stark verdichtet. Eine noch stärkere Verdichtung im nördlichen Bereich führt zu noch mehr Verkehr durch Kraftfahrzeuge im ganzen Gebiet. Die nördliche Einfahrt ist sehr unübersichtlich und birgt ein großes Gefahrenpotential speziell für die zahlreichen in diesem Gebiet wohnenden Kinder. Durch die vielen zusätzlichen Fahrzeuge der Anwohner und Besucher des im nördlichen Bereich des Baugebietes geplanten Mehrfamilienhaus-Komplexes wird es zu vermehrtem Parken auf den Straßen in diesem Gebiet kommen, welches zusätzlich zu einer Unübersichtlichkeit des Verkehrsraums führt. Besonders bei Kindern und älteren Mitbürgern ist hier eine potentielle Unfallgefahr zu sehen. 	Kenntnisnahme Kenntnisnahme/ Zurückweisung Das Baugebiet ist überwiegend mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bebaut, ergänzt durch einzelne Mehrfamilienhäuser. Die Einwohnerdichte beträgt aktuell ca. 53 EW/ha. Unter Berücksichtigung der geplanten 4 Mehrfamilienhäuser (max. 25 Wohneinheiten mit je 2,3 EW/WE) erhöht sich die Einwohnerdichte auf ca. 63 EW/ha. Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ - 1. Änderung enthält differenzierte Festsetzungen, welche eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung sicherstellen (insbes. maximale Gebäudehöhen, vorgeschriebene Tiefgarage, Stellplatzverpflichtung). Auch bei einer Umsetzung der geplanten Neubebauung ist das Baugebiet nicht als stark verdichtet einzuschätzen. Mit der 1. Bebauungsplanänderung vergrößert sich die Anzahl zulässiger Wohneinheiten nördlich der Eutinger Straße von max. 22 auf max. 25. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen umfassende Festsetzungen zur Schaffung privater Stellplätze. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan sind damit zusätzliche Anforderungen umzusetzen. Aufgrund der kurzen Anbindung an die L 356 ist davon auszugehen, dass zusätzliche Verkehrsteilnehmer zumeist diesen direkten Weg wählen und keine relevante Verkehrszunahme im gesamten Gebiet verursachen.
--	---	---

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 3

	Bei der Errichtung der bisherigen Gebäude wurde penibel auf die Einhaltung der Vorschriften des gültigen Bebauungsplans geachtet, was bei vielen Eigentümern zu erheblichen Mehraufwendungen geführt hat. Nun soll dieser Bebauungsplan im Sinne eines Investors für seine zu bebauenden Flächen angepasst werden. Dieses stellt eine grobe Ungleichbehandlung dar!	Im Bereich der nördlichen Einfahrt in das Wohngebiet Baisinger Weg sind, bedingt durch die Kurvensituation, weite Sichtbeziehungen nicht möglich. Dadurch wird eine angepasste Fahrweise gefordert. Das Ordnungsamt schätzt die nördliche Eutinger Straße nicht als Gefahrenstelle ein, entsprechende Bedenken seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden nicht an das Amt herangetragen. Nach polizeilicher Auskunft gab es in dem betreffenden Straßenabschnitt in den vergangenen Jahren keine Verkehrsunfälle. Mit der Umsetzung verkehrsrechtlicher Maßnahmen kann die Sicherheit im Straßenraum erhöht werden. So wurde bereits die maximal zulässige Geschwindigkeit in der gesamten Eutinger Straße auf 30 km/h begrenzt. Unabhängig von der aktuellen Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ ist die Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit einer weiteren Geschwindigkeitsreduzierung ggf. durch das Ordnungsamt zu prüfen. Kenntnisnahme/ Zurückweisung Bei jedem Bauvorhaben wurde die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen nach den gesetzlichen Vorgaben geprüft und entschieden. Die aktuelle 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt aus öffentlichem Interesse zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Es wird ein städtebaulich verträglicher Rahmen vorgegeben, welcher nicht an ein bestimmtes Bauvorhaben gekoppelt ist. Bei der Änderung eines Bebauungsplans handelt es sich um ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Realisierung neuer baurechtlicher Vorschriften.
--	--	---

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 4

Wir möchten hiermit deutlich betonen dass wir sehr an einer guten Nachbarschaft aller, bisherigen und neuen, Bürgern des Baugebietes Baisinger Weg interessiert sind. Nachdem der Ortschaftsrat Ergänzungen den politischen Willen zu Schaffung von neuen Wohnungen bekundet hat und hier Raum für neue Einwohner schaffen möchte, müssen auch die Belange aller Anwohner des Baugebietes Baisinger Weg beachtet werden. Deshalb fordern wir die Umsetzung folgender Punkte: Der rechtsgültige Bebauungsplan vom 29.10.1999 sieht für alle Straßen im Baugebiet Baisinger Weg die Ausführung „Verkehrsfläche mit Besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für Fußgänger/innen, Radfahrer/innen und Kfz als Anliegerverkehr“ vor. Ausgenommen hiervon ist nur die in einem Strang von Nord nach Süd verlaufende Eutinger Strasse. Dieses ist auch umzusetzen! 	Kenntnisnahme Kenntnisnahme/ Zurückweisung Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche unterscheiden sich hinsichtlich Straßenquerschnitt und Gestaltung von der übergeordneten Eutinger Straße. Die Gleichberechtigung der unterschiedlichen Nutzer wird durch eine einheitliche Gestaltung der Verkehrsfläche, den Verzicht auf straßenbegleitende Gehwege und Parkplatzflächen und eine geringere Gesamtbreite der öffentlichen Fläche verdeutlicht. Die verkehrsberuhigten Bereiche im Sinne des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ sind daher baulich bereits umgesetzt. Eine zusätzliche Kennzeichnung der verkehrsberuhigten Bereiche gemäß §10 StVO ist bisher nicht erfolgt. Diese Beschilderung würde u.a. dazu führen, dass das Parken außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig wird, der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einhalten muss und Kinderspiele überall erlaubt sind. Die Entscheidung im Hinblick auf eine verkehrsrechtliche Kennzeichnung gemäß §10 StVO ist nicht Inhalt des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“.
--	---

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 5

Ferner fordern wir das jetzt noch ausgenommene Teilstück der Eutinger Strasse in diese „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ mit einzubeziehen, um auch den neu hinzukommenden Verkehr zu verlangsamen. Weiterhin ist die unübersichtliche nördliche Einfahrt in das Baugebiet Baisinger Weg verkehrstechnisch zu entschärfen, um das Gefahrenpotential zu reduzieren. Diese Maßnahmen führen für alle Bewohner, zukünftige und bisherige, zu mehr Lebensqualität und Sicherheit. Dieses ist besonders wichtig für den besonderen Personenkreis von Kindern und älteren Mitbürgern. Der Ortschaftsrat Ergänzungen und der Gemeinderat Rottenburg sollten mit den entsprechenden Ämtern die Gelegenheit nutzen, hier im Interesse aller eine verträgliche Lösung anzustreben. Eine einseitige Bevorzugung führt zu Unruhe und hinterlässt einen faden Beigeschmack, welcher sicherlich nicht im Interesse der „Volksvertreter“ sein kann – wir haben sie schließlich einmal gewählt!	Kenntnisnahme/ Zurückweisung Im Rahmen regelmäßiger Verkehrsschauen wird insbesondere die Verkehrssicherheit geprüft; dabei wird auf mögliche Unfallschwerpunkte besonders geachtet. Als verkehrsrechtliche Maßnahme wurde die maximal zulässige Geschwindigkeit in der gesamten Eutinger Straße durch das Ordnungsamt bereits auf 30 km/h begrenzt. Eine weitere Reduzierung ist davon abhängig, ob hierfür aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Notwendigkeit besteht. Die Eutinger Straße hat eine übergeordnete Bedeutung als innere Haupterschließungsstraße des Wohngebiets mit direktem Anschluss an die Landesstraße 356. Diese Funktion wird auch an der Gestaltung des Verkehrsraumes sichtbar (u.a. straßenbegleitender Gehweg, Verkehrsgrünflächen, Gesamtbreite). Kenntnisnahme Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ werden umfassende Festsetzungen getroffen, mit denen eine verträgliche Entwicklung des Wohngebiets sichergestellt wird.
---	---

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 6

2.	Schreiben/ Unterschriftenliste Eingang am 11.05.2017 mit 211 Unterschriften	Überschrift: <i>Unterschriftenliste gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans des Baugebiets „Baisinger Weg“</i> Zusammenfassung und Hintergrund der Unterschriftenlistenaktion <i>Nachträgliche Änderung des Bebauungsplanes des Baugebietes „Baisinger Weg“ um eine verdichtete Bauweise im Bereich der Eulinger Straße (vor der Schallschutzmauer) und der Baisinger Str. (hinter dem Kinderspielplatz) zu ermöglichen.</i> Gegenstand der Unterschriftenlistenaktion <i>Wir, die Unterzeichneten, sind gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans des Baugebiets „Baisinger Weg“.</i>	Kenntnisnahme Im Bereich der Eulinger Straße (Änderungsbereich 1) ist eine bauliche Nachverdichtung in einem städtebaulich vertraglichen Umfang geplant. Bei den beiden Bauplätzen an der Baisinger Straße (Änderungsbereich 2) handelt es sich um langjährige Baulücken, welche durch die Bebauungsplanänderung aktiviert werden sollen. Eine Verdichtung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baisinger Weg“ erfolgt nicht, da die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht erhöht wird. Kenntnisnahme
----	---	--	--

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



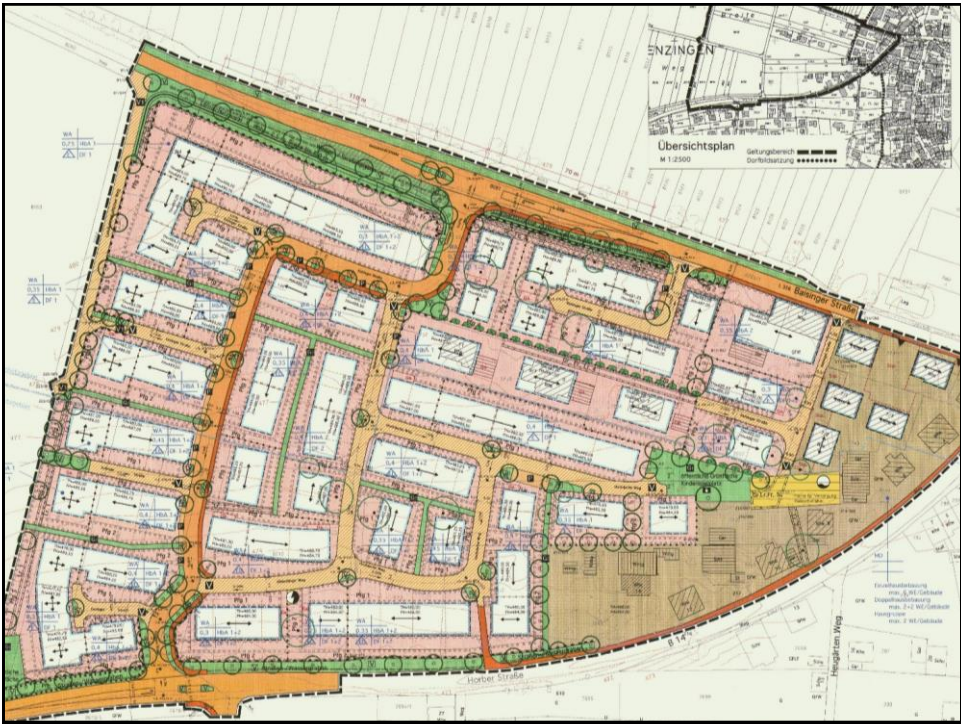
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 7

3.	Schreiben vom 20.01.2017	<i>Wir, die Anlieger der Privatstraße Baisinger Weg (Hausnummer xx-xx), möchten zum obigen Änderungspunkt einen Vorschlag einbringen.</i> <i>Unsere Privatstraße hat an der Ostseite die rechtliche Zufahrt, welche in die Baisinger Straße mündet. Für diese Erschließung haben wir auch bereits unseren Erschließungsbeitrag geleistet. Durch die bevorstehende Bebauung der Grundstücke Flurstück-Nr. 8658 und 8657 wird auf uns ein erhebliches Mehraufkommen an Fahrzeugen, in der an sich schon engen Straße, zukommen. Somit ist ein reibungsloses Zu- und Abfahren auf unsere Privatstraße nicht mehr möglich. Auch ist dann eine Zu- und Abfahrt für Rettungsfahrzeuge nicht mehr gewährleistet.</i> <i>Unser Vorschlag wäre daher, auf der Westseite unserer Privatstraße eine Notausfahrt zu bekommen, die dann durch ein abschließbares Tor in den Bildechinger Weg über die nie vorhandene Grünfläche, ca. 4 x 2 m, führen würde. An der Nordseite würden wir zur Einfriedigung unserer Grundstücke an die angrenzende Grünfläche einen Zaun errichten. Die Kosten für die relativ geringe Baumaßnahme würden wir selbstverständlich übernehmen. Gerne stehen wir für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung, dann können wir unseren Vorschlag Ihnen gerne nochmals erläutern (...).</i>	Kenntnisnahme Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ zielt im Änderungsbereich 2 auf die Aktivierung der beiden städtischen Bauplätze an der Baisinger Straße (Flst.Nr. 8657 u.8658). Eine Bebauung ist hier seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ zulässig, wurde aber insbes. aufgrund des ungünstigen Zuschnitts bisher nicht umgesetzt. Die Neubebauung führt aus städtebaulicher Sicht nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation, da beide Bauplätze über ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung der privaten Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück verfügen. Die Zufahrt zur Privaterschließung (Geh- und Fahrrecht) ist von den Anliegern freizuhalten. Kenntnisnahme/ Zurückweisung Aufgrund des zu erwartenden geringen Mehraufkommens an Fahrzeugen ist aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit zur Realisierung einer zusätzlichen Notausfahrt zu sehen. Zudem befindet sich die davon betroffene öffentliche Grünfläche außerhalb der beiden aktuellen Änderungsbereiche.
----	-----------------------------	--	---



Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



Stadtplanungsamt		Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen		Seite 8	
4.	Schreiben vom 23.03.2017	In Ihrem Schreiben gehen Sie davon aus, dass bei der Bebauung der Grundstücke Flurstück Nr. 8658 und 8657 keine deutliche Verschlechterung der Parksituation eintreten wird. Jedoch ist es jetzt bereits so, dass auf dem unbebauten Grundstück derzeit bis zu 10 Fahrzeuge der jetzigen Anlieger stehen. Die Breite der Baisinger Straße bis zu unserer Privatstraße bietet derzeit keinerlei Parkmöglichkeiten. Die schmalste Stelle ist 3,75m. Sind diese Grundstücke bebaut, so müssen diese Fahrzeuge trotzdem geparkt werden, wo möglich an einer Stelle, an der dann keine Durchfahrt mehr möglich ist. Wir von der Privatstraße als letzte Anlieger der Sackstraße müssen oft stundenlang mit dieser Situation zu Recht kommen. Ich möchte nochmals auf den Vorschlag eingehen, doch eine Besichtigung vor Ort zu machen, damit Sie sich ein Bild von den örtlichen Gegebenheiten machen können und somit mein Anliegen auch besser einordnen können.	Kenntnisnahme Da die städtischen Bauplätze seit vielen Jahren brach liegen, wurde diese Fläche zwischenzeitlich als Abstellplatz genutzt. Infolge der geplanten Bebauung müssen die betroffenen Fahrzeughalter für Ihre PKW geeignete Alternativstandorte finden. Es ist nicht die Aufgabe der Kommune, für die steigende Anzahl an Privatfahrzeugen öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Kenntnisnahme (s. Ziff. 3)
5.	Schreiben vom 03.05.2017	Hiermit stelle ich den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Baisinger Weg zur Realisierung einer Notausfahrt an der Westseite unserer Privatstraße. Mit meinen Schreiben vom 20.01.2017 und 23.03.2017 habe ich bereits auf die Thematik in unserer Angelegenheit hingewiesen und bitte Sie mein Anliegen, wie in obigen Schreiben bereits dargestellt, in die Bebauungsplanänderung Baisinger Weg miteinfließen zu lassen. Ich bitte um einen positiven Bescheid, auch im Hinblick auf die stärkere Bebauung der Grundstücke Nr.: 8657 und 8658.	Kenntnisnahme/ Zurückweisung (s. Ziff. 3) Kenntnisnahme/ Zurückweisung Infolge der Bebauungsplanänderung wird im Bereich Baisinger Straße keine Nachverdichtung ermöglicht. Durch die Herausnahme der bisher zulässigen Doppelhausbebauung wird sichergestellt, dass auch weiterhin maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 9

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2017 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Kell-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 23.05.2017	I. Naturschutz Bedenken und Anregungen <i>Auf den bebaubaren Flächen an der Eutinger Straße sind Zauneidechsen nicht auszuschließen. Es sind Lebensraumstrukturen vorhanden. Über den Verbund zum Straßenbegleitgrün, über den Feldweg ist eine Zuwanderung denkbar.</i> <i>Diese Einschätzung sollte im weiteren Verfahren näher untersucht werden: artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.</i> <i>Die vorhandenen Bäume auf den bebaubaren Flächen an der Eutinger Straße (Änderungsbereich 1) bleiben laut Planung erhalten. Der Birnbaum (Änderungsbereich 2) wurde laut Planung mit negativem Befund auf Höhlen untersucht. Fällung im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar.</i>	Kenntnisnahme/ Zustimmung Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Kenntnisnahme/ Zustimmung Der Hinweis zu den zulässigen Zeiten für Baumrodungen wird den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
2	Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen Schreiben vom 24.05.2017	Belange des Straßenwesens <i>Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine Einwände zu vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange wurden im Vorfeld bereits zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Diese Abstimmung ist im vorliegenden Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.</i>	Kenntnisnahme

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 10

		<i>Die Stadt wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung in einem Abstand von 15 m zur Landesstraße teilweise im Immissionsbereich der L 356, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegt. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 356 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</i>	Kenntnisnahme
3	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg E-Mail vom 31.03.2016	Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i> <i>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i> <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erluf-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), die von Lockstein unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</i> <i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigentonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i>	Kenntnisnahme Zustimmung Der Textteil des Bebauungsplans wird um die entsprechenden Hinweise des LGRB ergänzt.

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 11

	Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offener bzw. lehrerfüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Sicht keine Einwendungen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 12

		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme
4	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 46.2 Luftverkehr Industriestr. 5 70565 Stuttgart Schreiben vom 08.05.2017	Von der uns im Betreff genannten Änderung des Bebauungsplans sind luftrechtliche Belange nicht betroffen, sofern die im Dokument „3_Begründung_Baisinger Weg 1. Änderung.pdf“ ersichtlichen Gebäudehöhen bzw. Gebäudelagen eingehalten werden. Bei Einhaltung vorgenannter Vorgaben ist eine luftrechtliche Zustimmung bez. der geplanten Bebauung nicht erforderlich. Sofern es für das Vorhaben der Stellung von Baukränen bedarf, bedürfte es durch uns keiner Zustimmung, sofern die Kräne eine Gesamthöhe von 524m ü. NN nicht überschreiten. Bei Überschreitungen sind uns (sobald hierzu nähere Daten bekannt sind) die Kräne mit dem Formblatt „https://rp.badenwuerttemberg.de/Themen/Verkehr/Luft/Documents/AntragLuftrechtGenehmigung.pdf“ zu beantragen.	Kenntnisnahme Zustimmung Der Textteil des Bebauungsplans wird um den entsprechenden Hinweis des RPS ergänzt.
5	Zweckverband Gäuwasserversorgung Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf Schreiben vom 23.05.2017	Nach Prüfung können wir mitteilen, dass durch diese Planänderung die Belange der GWV nicht betroffen sind. Wir wünschen dem weiteren Verfahren einen guten Verlauf und stehen für evtl. Rückfragen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Seite 13

6	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen Schreiben vom 10.05.2017	Das NBG (Neubaugebiet) ist in diesem Bereich bereits voll von der Telekom erschlossen.	Kennntnahme
7	Gemeinde Bondorf Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf Schreiben vom 08.05.2017	Die Gemeinde Bondorf hat keine Bedenken oder Anregungen zur vorgelegten Planung.	Kennntnahme

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen



Empfehlungsbeschlüsse

Der Ortschaftsrat von Ergenzingen hat die Empfehlungsbeschlüsse in seiner Sitzung am 19. Juli 2017 wie folgt mehrheitlich gefasst:

- Abwägungsbeschluss: mehrheitlich bei 3 Enthaltungen.
- Zustimmung zur Begründung: mehrheitlich bei 2 Enthaltungen.
- Satzungsbeschluss: mehrheitlich bei 2 Enthaltungen.

Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergenzingen

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Beschlussantrag Der Gemeinderat, – stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu, – stimmt der Begründung in der Fassung vom 29.05.2017 zum Bebauungsplan zu, – beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Baisinger Weg“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.05.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.		
Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen		Beschlussantrag

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen		

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat

Bebauungsplan „Baisinger Weg“



Baugebiet „Baisinger Weg“ - 1. Änderung; Ergänzungen