



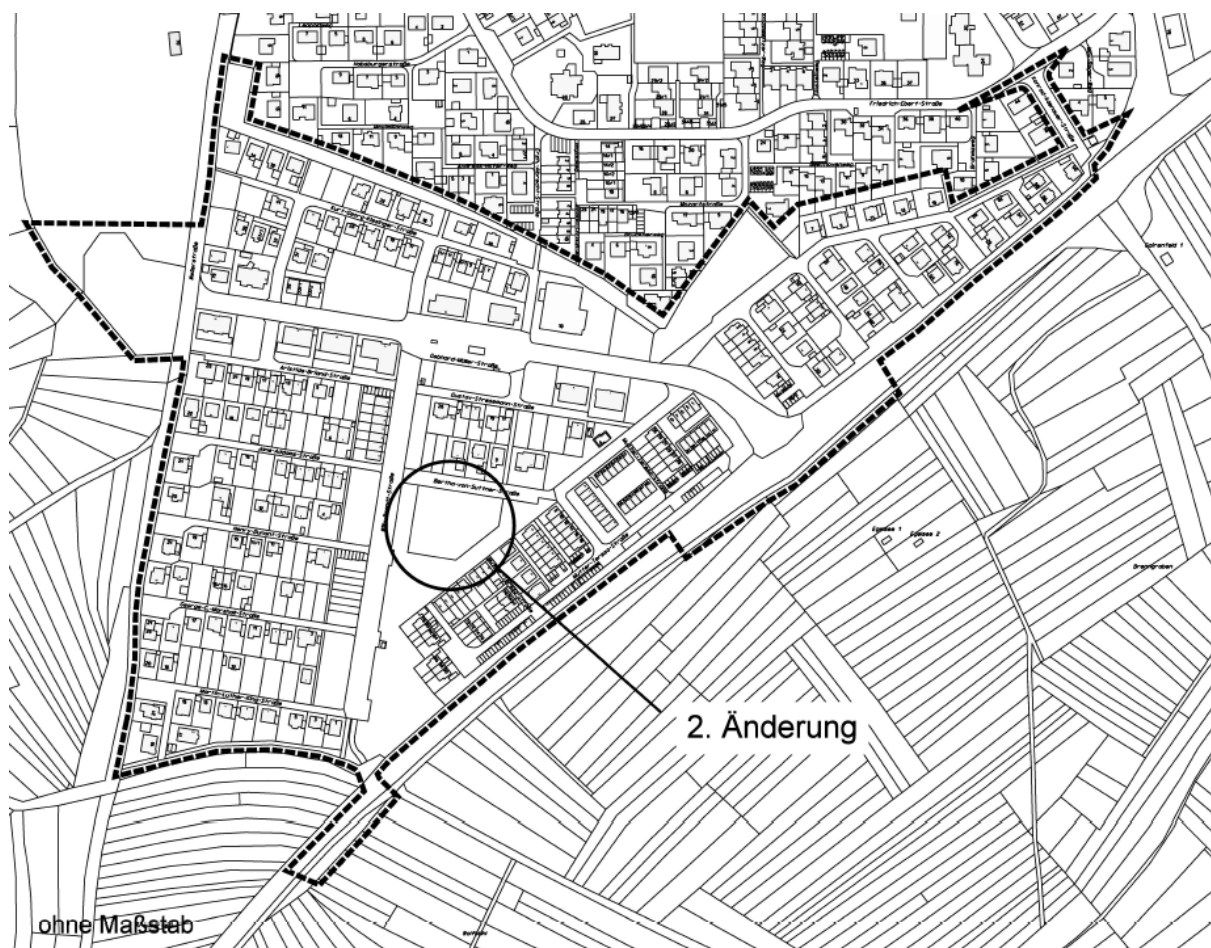
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BV 2019/035 – Anlage 2
ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzerfeld - Süd“ – 2. Änderung

Begründung vom 10.12.2018



Übersichtplan ohne Maßstab

Inhalt

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

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ vom 24.05.2002 (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ der von der aktuellen Änderung betroffenen Parzellen Nr. 12608 und eine Teilfläche von 12607

Anlage 3:

Städtebaulicher Vorentwurf, ausgewählte Variante aus Gemeinderat vom 25.09.2018

Anlage 4:

Bebauungsplan vom 10.12.2018 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planänderung und Planungskonzeption

Am 09.02.1993 fasste der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar den Grundsatzbeschluss das Kreuzerfeld-Süd als nächstes Wohngebiet in der Kernstadt zu entwickeln.

Zur Erlangung einer qualifizierten städtebaulichen Konzeption wurde Ende 1998 ein sogenanntes Mehrfachbeauftragungsverfahren durchgeführt. Zur Realisierung der erarbeiteten Konzeption und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschloss der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 12.06.2001 für den Bereich „Kreuzerfeld-Süd“ einen Bebauungsplan auf der Grundlage der ausgewählten Konzeption aufzustellen.

Mit dem Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ wurde ein gewichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern in Form eines differenzierten Wohnangebotes geleistet: Im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche und die Strukturen des bestehenden Wohngebietes „Kreuzerfeld“ setzt sich das Wohnungsgemeinde aus freistehenden Familienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie zu einem geringen Teil aus Geschossbau zusammen. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.05.2002 rechtsverbindlich (siehe Anlage 1).

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene südlich gelegene Wohnquartier liegt im Bereich des Grünzuges. Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße (Willy-Brandt-Straße) sind Reihenhaushausgruppen, bzw. Geschosswohnungsbau vorhanden bzw. vorgesehen, an der Ost-West-verlaufenden Stichstraße (Bertha-von-Suttner-Straße) Einzel- und Doppelhäuser.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Baugebiet Kreuzerfeld-Süd weitestgehend bebaut.

Aktueller Planungsanlass ist der geminderte Bedarf für einen Kindergarten im Kreuzerfeld-Süd und die ungebrochen große Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau. Aus diesen Gründen soll die Fläche für eine Ergänzung des rundum bestehenden allgemeinen Wohngebiets nutzbar gemacht werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden einen Quartierstreif, der zwischenzeitlich als Provisorium im ehemaligen Sparkassengebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 25 eingerichtet wird, unterzubringen.

Der Gemeinderat hat daher am 25.09.2018 beschlossen den als Variante 3 im Gremium vorgestellten städtebaulichen Vorentwurf als Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung zu wählen (Anlage 3). Dabei soll der Standort des Quartierstreifs flexibel gehalten werden. Dies kann erreicht werden, da die Art der baulichen Nutzung WA sowohl Wohnhäuser, wie auch einen Nachbarschaftstreif ermöglicht (Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO).

Der Entwurf ergibt 8 Baugrundstücke für Wohngebäude in Einzel- und Doppelhausbauweise, sowie ein Grundstück für einen Quartierstreif mit Grundstücksgrößen von 300 bis 410 m². Das ergibt bis zu 16 neue Wohneinheiten, die umgesetzt werden könnten (jeweils 2 je Wohngebäude).

Die durch das städtebauliche Konzept vorgegebene Dichte wird durch eine Nutzbarmachung des Planungsareals für den Wohnhausbau nicht verändert. Die Bebauung orientiert sich an der Umgebung und greift deren Bestimmungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf. Auch werden bei der Bebauungsplanänderung die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe den angrenzenden Baufeldern angepasst. Der ruhende Verkehr ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Öffentliche Parkplätze für den Quartierstreif sind in ausreichender Anzahl bereits in der Willy-Brandt-Straße sowie der Bertha-von-Suttner-Straße vorhanden.

Die Erschließung erfolgt im Norden von der Bertha-von-Suttner-Straße aus und über eine neue Stichstraße im Westen.

Öffentlich zugängliche Spiel- und Sporteinrichtungen liegen direkt angrenzend in der zentralen Grünfläche. Mehrere Wege stellen die Verbindung zum umgebenden Landschaftsraum zu Erholungs- und Freizeit Zwecken her.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an den Landesentwicklungsachsen Stuttgart - Böblingen/Sindelfingen - Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) - Reutlingen/Tübingen - Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 09.08.2018) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche im Bestand“ dargestellt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ liegt im Süden der Ortslage in ca. 1,5 km Entfernung von der Stadtmitte westlich der L 385 in Richtung Stadtteil Weiler.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 19 ha und weist ein geringes Gefälle von rd. 435 müNN am südlichen Rand bis auf rd. 417 müNN im Nordwesten bzw. 405 müNN im Nordosten auf. Mit dem südlichen Gebietsteil ist eine Richtung Weiler nur noch sehr gering ansteigende Hochlage (ca. 100 m oberhalb des Neckars) erreicht.

Im Norden grenzt das Gebiet „Kreuzerfeld-Süd“ direkt an das Wohngebiet „Kreuzerfeld“ an. Die L 385, Südtangente bildet die östliche Gebietsgrenze. Im Süden wird das Plangebiet durch den Feldweg - Flurstück Nr. 7722/3, im Westen durch die Weilerstraße begrenzt.

Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen Parzellen zwischen Jane-Addams-Straße und Henry-Dunant-Straße und die Parzellen zwischen George-C.-Marshall-Straße und Martin-Luther-King-Straße.

Die 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Parzelle Nr. 12608 und einen Teil der Parzelle Nr. 12607 südöstlich der Kreuzung Willy-Brandt-Straße und Bertha-von-Suttner-Straße.

4. Planungsverfahren

Die von der 2. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet und verdichtete Wohnbauflächen an der zentralen Erschließungsachse beidseitig der „Gebhard-Müller-Straße“ fest. Entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Willy-Brandt-Straße ist in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ eine Reihenhausbauung und Geschosswohnungsbau vorgesehen, ebenso im Bereich der östlich gelegenen Wohnbereiche zur L 385. Zum Rand hin und im Übergang zum alten Baugebiet „Kreuzerfeld“ wurde eine aufgelockerte Bebauung vorgegeben.

Im zentralen Bereich liegt eine große, öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Sportflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten, welche mit der 2. Änderung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet werden soll.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind folgende Voraussetzungen eingehalten:

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

Die im Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,5, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das Baugebiet ist zum gegenwärtigen Stand (Oktober 2018) etwa zu 90 % bebaut.

Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten zu einer Fläche mit der Nutzung allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Diese Fläche des von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs umfasst rund 3.700 m² und liegt weit unter dem oben genannten Schwellenwert.

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Freiflächen um vegetationsarme Flächen (Rasenflächen) handelt, für die bereits Baurecht besteht und der Artenschutz sowieso bereits beachtlich ist.

4.3 Auswirkungen der Planung

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Wohnungszahl an den umgebenden Bestand angleichen. Die Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Fünf Grundstücke sind von Norden von der Bertha-von-Suttner-Straße aus erschlossen, eines von Westen von der Willy-Brandt-Straße aus und 2 weitere Baugrundstücke sowie der Quartierstreff werden über die neue Stichstraße, die von der Willy-Brandt-Straße abgeht, erschlossen.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf die östlich der Willy-Brandt-Straße und südliche der Bertha-von-Suttner-Straße gelegenen Parzellen Nr. 12607 (Teilfläche) und 12608. Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- Parzelle 12608: Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten entfällt
- Teilfläche der Parzelle 12607: Grünfläche mit Pflanzgebot entfällt
- Beide Parzellen werden als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt
- Nutzungsschablone Ziffer 8 wird übernommen
- Lage der Zufahrten zu den Grundstücken wird ausgewiesen
- Fläche für offene Stellplätze / überdachte Stellplätze wird teilweise festgesetzt
- Grünfläche mit Pflanzgebot wird am östlichen Rand der Parzelle 12608 im Anschluss an den Bereich des WA festgesetzt
- Anschluss an die Verkehrsfläche mit Zufahrt zum jeweiligen Grundstück
- Vorgabe zum Abstand von baulichen Anlagen, Einfriedigungen etc. zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Vorschlag zur Grundstücksparzellierung wird eingetragen

Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgelegt (aus Nutzungsschablone 8).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Da die beiden Baufenster sich nach Art und Maß der Nutzung am Bestand orientieren wird durch die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude eine städtebaulich verträgliche Dichte erlangt.

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Somit werden die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

5.2 Bestehende Festsetzungen: Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 und der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 22.04.2015 unverändert weiter.

6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 4.800 € brutto.

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

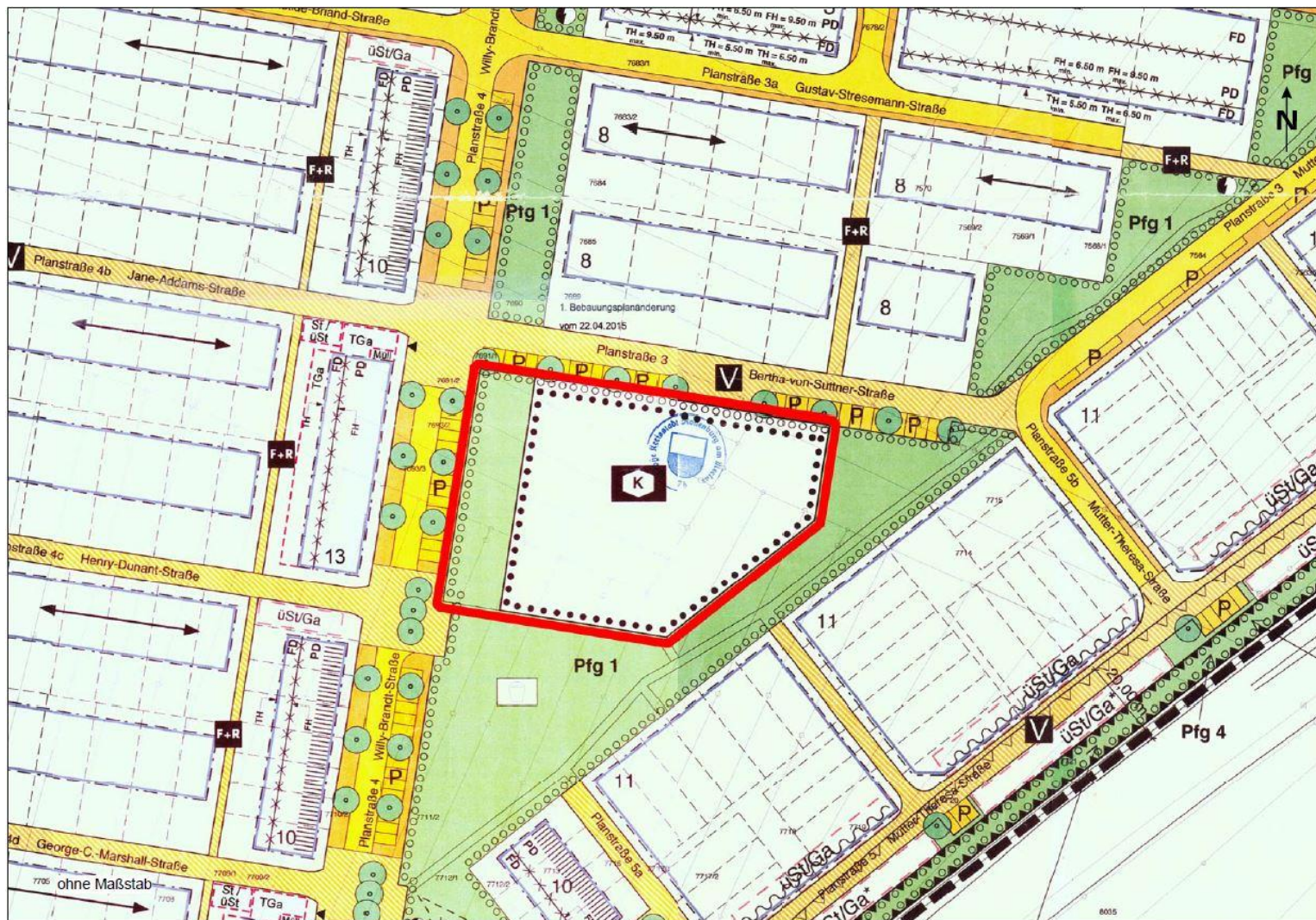
Rottenburg am Neckar, den 10.12.2018

Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

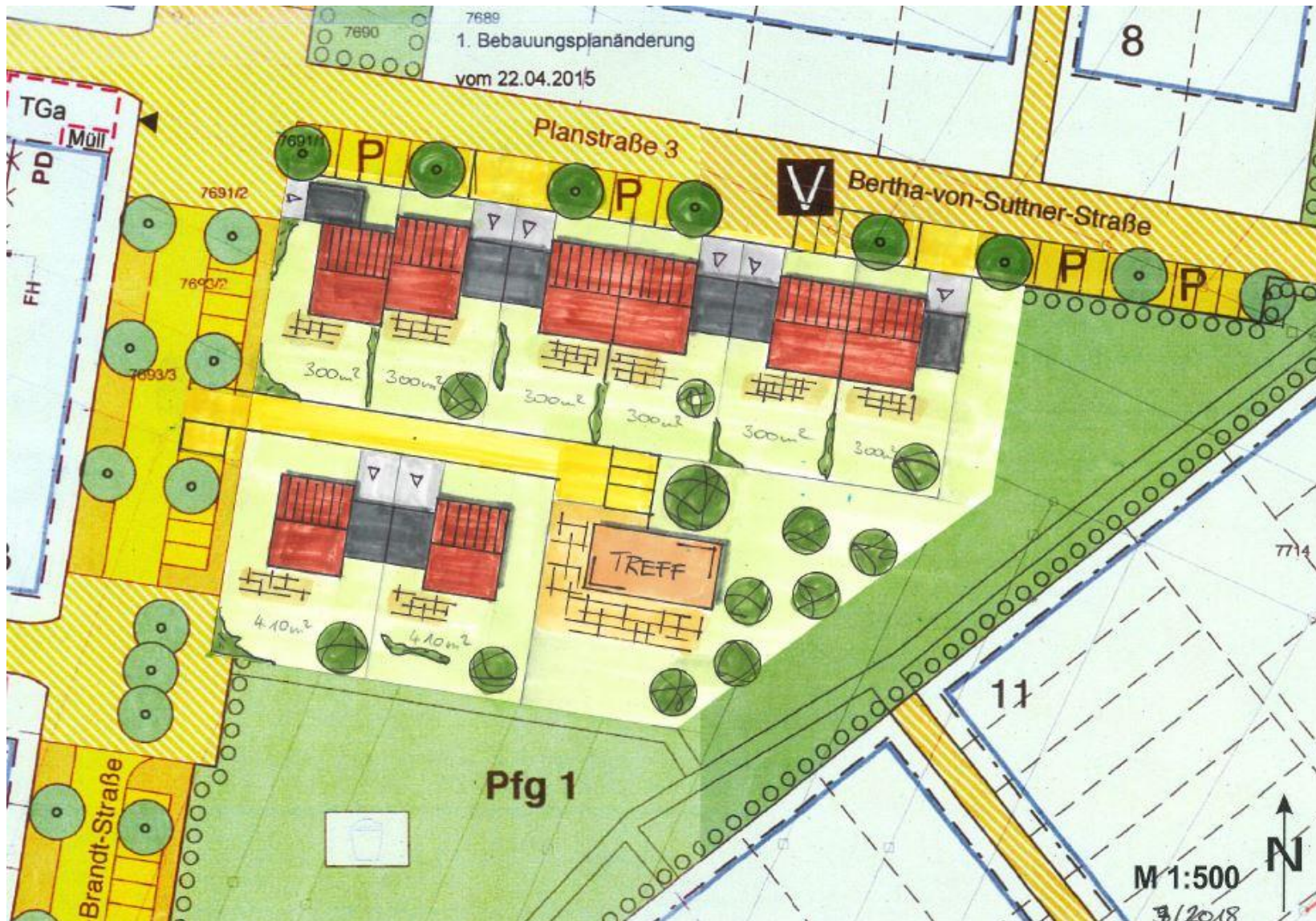
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 (verkleinerte Übersicht)**





Anlage 3: Gewählte Entwurfsvariante (Grundlage für die Bebauungsplanänderung) ohne Maßstab



Anlage 4:
Bebauungsplan vom 10.12.2018 (Deckblatt) ohne Maßstab und Nutzungsschablone 8



8	
WA	FH = 12.00 m max.
0,35	TH = 6.50 m max.
ED	SD 30-42°
2 WE	