



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

„Burgäcker – Äuble II“ – 2. Änderung

Begründung vom 26.04.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
 - 5.1 Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II“
Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Textliche Festsetzungen
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 6.5 Zahl der Wohneinheiten
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 9. Planungskosten**
- 10. Anlage: Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II“ mit Markierung der Änderung**

1. Erfordernis der Planänderung

Das Gebiet „Burgäcker – Äuble II“ bildet ein seit den 1980er Jahren aufgesiedeltes Wohngebiet am westlichen Rand der Kernstadt von Rottenburg am Neckar. Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand, sowie der stadtplanerischen Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die in weiten Teilen des Gebiets geltende Begrenzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung notwendig.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplanänderungsverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II“ mit einer Größe von etwa 14,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- westlich durch den Siedlungsrand
- südlich durch das stark hängige Gelände zwischen der Kalkweiler Steige und der Remmingsheimer Straße, sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“
- östlich durch „Burgäckerstraße“ und „Kalkweiler Tor“
- nördlich durch Magdeburger Straße und Posenweg

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende **Bebauungsplan** „Burgäcker – Äuble II“ (in Kraft getreten am 05.10.1982) muss überarbeitet werden um die gewünschte Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten realisieren zu können.

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan (in Kraft getreten am 08.06.1995) bezog sich auf die Zulassung von Nebenanlagen.

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt,

(Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche sowie Erschließungskonzept bleiben unverändert) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

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:

- 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).
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind somit gegeben.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) wird beibehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung, festgelegt durch die GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zu Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II“ bestehen.

6.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten wird gestrichen.

Neue Festsetzung: Es sind 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Da die Besitzverhältnisse der Flächen durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

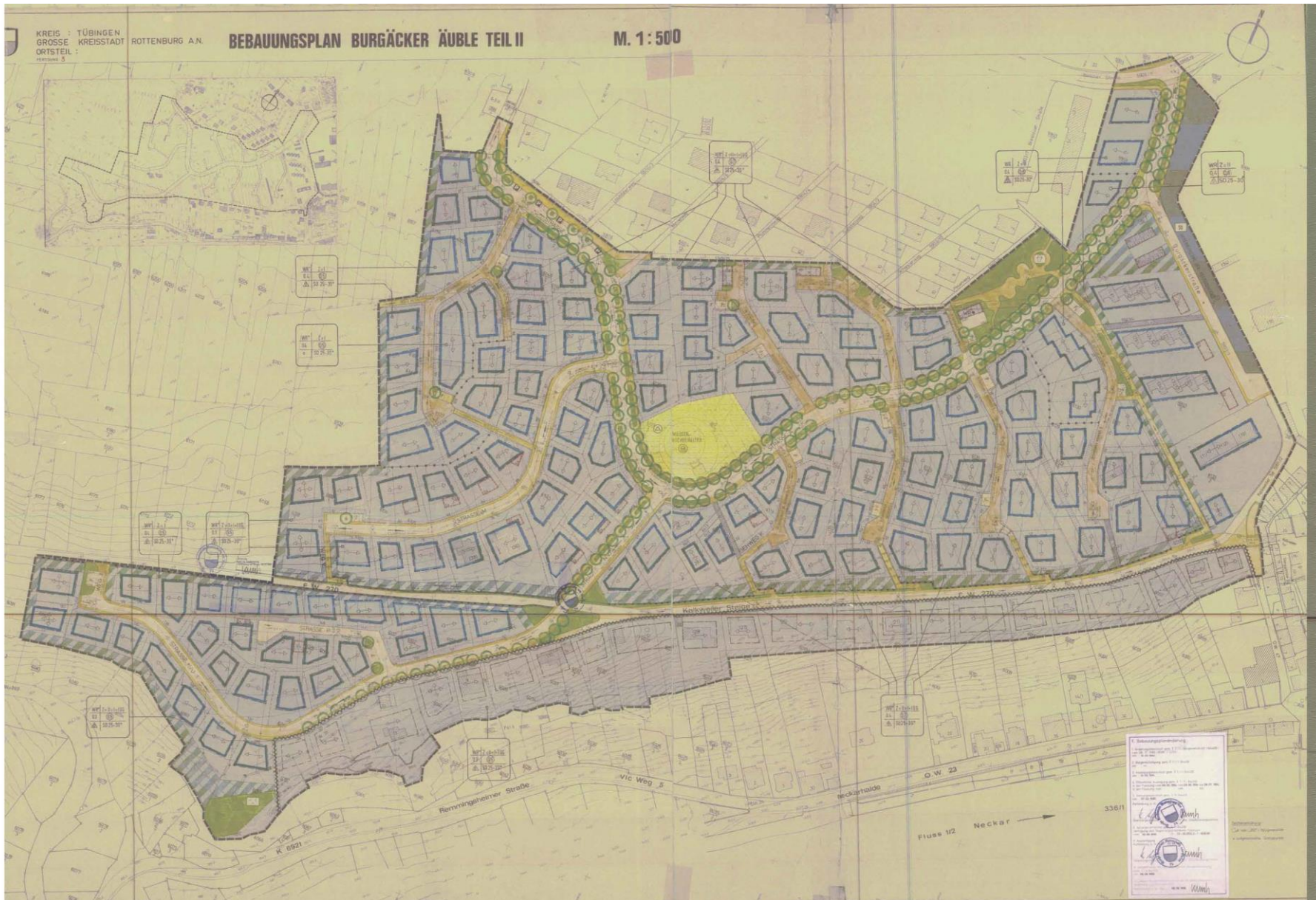
9. Planungs- und Erschließungskosten

Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 4.200 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer). Es sind keine Folgekosten zu erwarten.

Rottenburg am Neckar, den 26.04.2019

Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Anlage