



Beschlussvorlage Nr. 2020/129

25.05.2020

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Oberes Feld - 1. Bauabschnitt" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	30.06.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt das städtebauliche Konzept vom 14.05.2020 als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans (Anlage 1).
- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberes Feld - 1. Bauabschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 14.05.2020 (Anlage 3) umgrenzten Bereich.

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf - 1. Bauabschnitt Variante 1 (Stand 14.05.2020)
2. Städtebaulicher Entwurf - 1. Bauabschnitt Variante 2 (Stand 14.05.2020)
3. Abgrenzungsplan vom 14.05.2020 (ohne Maßstab)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Entwurf für das Gesamtareal ca. 15.000 € (brutto)
Bauleitplanung/Bebauungsplan ca. 27.200 € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ca. 19.200 € (brutto)
Ergänzende tierökologische Untersuchungen ca. 3.000 € (brutto)
Ausgleichskonzept ca. 20.000 €

Schalltechnische Untersuchung Verkehr ca. NN € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten NN € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020	5110610061	42710850	140.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	29.793 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	110.207 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Oberes Feld - 1. Bauabschnitt“ wurde im Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am nördlichen Stadtrand der Kernstadt soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen in der Kernstadt gesichert werden. Im Flächennutzungsplan ist eine „geplante Wohnbaufläche“ mit insgesamt 12,8 ha dargestellt. Eine städtebauliche Untersuchung hat ergeben, dass diese Fläche in vier Bauabschnitte (siehe Punkt 4) realisiert werden könnte.

In Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberes Feld - 1. Bauabschnitt“ sollen die Bereiche entwickelt werden, die sich direkt nördlich angrenzend an den östlichen Teil der Bischof-Moser-Straße und den östlichen Teil der Bischof-von-Linsenmann-Straße befinden. Der 1. Bauabschnitt des Oberen Felds dehnt sich Richtung Nord-Osten zum straßenbegleitenden Feldweg der B 28 aus. Der heute dort vorhandene hochwertige Gehölzbestand wird weitgehend erhalten. Es können insgesamt ca. 17 Bauplätze geschaffen werden.

Der ca. 2,6 ha große Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Parzelle Flst.Nr. 4655/2,
- im Osten durch die Wegeparzelle Flst.Nrn 4776/24, 4776/25, Seebronner Straße (4776/26) und 4670/4,
- im Süden durch die Bischof-von-Linsenmann-Straße (4836/13) und Bischof-Moser-Straße (4837)
- im Westen durch Westgrenzen der Parzellen Flst.Nrn 4661, 4660, 4659, 4653 und 4652.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als geplante Wohnbaufläche und Verkehrsfläche dargestellt. Die Entwicklung des Gebiets erfolgt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Landschaftsplan enthält zur weiteren Baugebietsentwicklung den Vorschlag, dass der Ortsrand einzugrünen sei und die bestehenden Gehölze zwischen der Bischof-Moser-Straße und der alten Seebronner Straße zu erhalten. Er enthält keine Aussagen, die der Entwicklung des Gebietes entgegenstehen. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Nördlicher Schelmen II“, rechtsverbindlich seit dem 10.11.1973.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberes Feld - 1. Bauabschnitt“ erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

4. Planungskonzeption

Für die geplanten Bauflächen des Flächennutzungsplans liegt ein Gesamtkonzept zur baulichen Entwicklung vor.

Der 1. Bauabschnitt soll den östlichen Teil des Areals zwischen Bischof-Moser-Straße, Bischof-von-Linsenmann-Straße und dem straßenbegleitenden Feldweg zur B 28 entwickeln.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:

4656/1, 4657, 4658/1, 4658/2, 4659, 4660, 4661, 4662/1, 4662/2,

Im Westen Teilflächen von:

4652, 4653,

Im Süden Teilflächen von

4836/13 - Bischof-von-Linsenmann-Straße,

4837 - Bischof-Moser-Straße

Im Osten Teilflächen von

4776/24, 4776/25, 4776/26 - Seebronner Straße, 4670/4.

Das neue Baugebiet soll sich zum einen aus der südlich vorhandenen Bebauung entwickeln, gleichzeitig aber als eigenständiges, modernes Baugebiet wahrnehmbar sein.

Die vorhandene Bebauung im Baugebiet „Nördlicher Schelmen II“ besteht überwiegend aus freistehenden, großen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen auf großzügigen Grundstücken. Für das Baugebiet „Oberes Feld - 1. Bauabschnitt“ sind angelehnt an die vorhandenen Grundstücksgrößen auch Grundstücke für Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen (Z=III) vorgesehen. Um die Strukturen aufzulockern sind ebenfalls Grundstücke mit klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen (Z=II+D) geplant.

Direkt nördlich an das Plangebiet in den angrenzenden vorhandenen Grünstrukturen befindet sich das Jagdgebiet des „Grauen Langohrs“ (Fledermaus). Dieser Bewuchs ist in jedem Fall zu erhalten und wird sich in Teilen auch in das geplante Baugebiet hineinziehen. Deshalb sind einige vorhandene Bäume als Habitatbäume zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene, aber neu zu gestaltende Erschließungsstraße, die vom bestehenden Anschluss der Seebronner Straße abzweigt. Hier soll zur besseren verkehrlichen Abwicklung ein Kreisverkehrsplatz angelegt werden. Der neue Knotenpunkt an der Seebronner Straße wird somit zu einem leistungsfähigen Verkehrsknoten umgeplant. Die geplante Erschließungsstraße führt im 1. Bauabschnitt durch das Neubaugebiet zurück auf die Bischof-von-Linsenmann-Straße, von der auch die weiteren Bauabschnitte erschlossen werden sollen.

Bei der Variante 1 (Anlage 1) zweigt der geplante Wohnweg nach dem Kurvenbereich der Bischof-Moser-Straße in das geplante Quartier ab und erschließt mit einer Spange, die dann in die Bischof-von-Linsenmann-Straße führt, die neuen Bauplätze, die im Norden mehrgeschossige Punkthäuser vorsehen und zum Bestandsgebiet klassische Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke.

Bei der Variante 2 (Anlage 2) zweigt der geplante Wohnweg direkt im östlichen Kurvenbereich der Bischof-Moser-Straße ab und ermöglicht so eine langgestreckte, eigenständige Erschließung des

1. Bauabschnitts. Möglich wäre hierbei auch die Stellung eines größeren, langgestreckten Baukörpers als Mehrfamilienhaus.

Da diese Erschließungsvariante aber stark in den benachbarten topografisch eher schwierigen Hang eingreift, wird die Variante 1 von der Verwaltung bevorzugt.

Insgesamt sind 17 Bauplätzen für den ersten Bauabschnitt vorgesehen.

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in der Kernstadt folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 193,55 ha	193,55 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 45,33 ha (nur mit 50% ansetzen!)	22,67 ha	
Einwohner/innen:	19.910 (31.05.2020)	216,22 ha	Ø 92 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Offerdingen, Rottenburg am Neckar.

Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Untzentrum	70 Ew/ha
Kleinzentrum	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde.

Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept - als Grundlage für einen Bebauungsplan - muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten und zum anderen das direkte Umfeld berücksichtigen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte - sprich die Bruttowohndichte - bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im Städtebaulichen Entwurf sind 17 Baugrundstücke mit 45 bis zu 86 Wohneinheiten (WE; je Gebäude/Baugrundstück; Einzelhäuser bis 3 WE, Mehrfamilienhäuser 5 bis 8 WE) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2018 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,2 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE) 1. BA		Einwohner 1. BA	
	Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
Minimalvariante	45	45	99	99
Maximalvariante	86	86	189	189

Plangebietsgröße: 1,7 ha (der Geltungsbereich umfasst im Osten bereits überplante Bereiche)

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Kernstadt
Minimalvariante	59 EW / ha	92 EW / ha
Maximalvariante	112 EW / ha	92 EW / ha
Mittelwert	85 EW / ha	92 EW / ha

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen bereits beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchungen. Die Gutachten liegen vor.

Auszug aus Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, faktorgruen, Rottweil 12.04.2017:

Im Westen und Süden unmittelbar oder in geringem Abstand angrenzend befinden sich folgende Schutzgebiete: Biotop „Trockenmauern W Rottenburg, Weggental“, FFH-Gebiet „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ und das Naturschutzgebiet „Trichter-Ehehalde“. Im NSG und im FFH-Gebiet werden Zielarten genannt, die auch potenziell im Plangebiet vorkommen könnten.

Vor allem die Streuobstwiesen mit teils altem Baumbestand stellen wertvolle Lebensräume für verschiedene Arten dar. Es ist mit Vorkommen folgender Arten(-gruppen) zu rechnen:

- Vögel
- Fledermäuse
- Reptilien, insbesondere Zauneidechse
- Käfer, insbesondere Eremit

Für diese Arten(-gruppen) sind faunistische Kartierungen als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.

Nach Abschluss der Kartierungen können ggf. notwendige Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen konzipiert werden, mit denen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verhindert werden kann.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde ebenfalls vom Büro faktorgruen, Rottweil durchgeführt. Der Bericht vom 07.12.2017 kommt zu folgendem Ergebnis (auszugsweise):

Vögel	Es wurden insgesamt 43 Vogelarten erfasst, davon sind 14 Arten planungsrelevant. 24 Arten brüten im Plangebiet, eine Art brütet potenziell im Plangebiet. Drei Arten brüten im engeren Umfeld, 15 Vogelarten wurden als regelmäßige Nahrungsgäste erfasst. Bei den planungsrelevanten Brutvogelarten handelt es sich um die Arten Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grünspecht,
-------	---

	<p>Haussperling, Neuntöter, Star und Wendehals. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind zahlreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Für den Wendehals ist zudem ein Monitoring durchzuführen. Umfang und Dauer des Monitorings muss im Einzelfall mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p>
Fledermäuse	<p>Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung acht Arten sicher nachgewiesen. Darunter mit dem Grauen Langohr eine vom Aussterben bedrohte Art. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind zahlreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Für das Graue Langohr, für dessen Erhalt die Gemeinde Rottenburg eine besondere Verantwortung hat, wird ein gezieltes Schutz- und Managementsystem notwendig. Dies ist mit einem Artenexperten, sowie der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>
Reptilien	<p>Schlingnattern konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Von der Zauneidechse gelangen mehrere Nachweise. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Für die Planung und Umsetzung der Maßnahmen, einschließlich des Umsiedelns der Eidechsen, ist eine Ökologische Baubegleitung durch einen Artexperten nötig. Ggf. muss für die Maßnahme, in Abstimmung mit der UNB, auch ein Monitoring durchgeführt werden.</p>
Totholzkäfer	<p>Es konnten keine Arten der FFH-Anhänge nachgewiesen werden. Es fanden sich jedoch zahlreiche potentielle Habitatbäume für höhlenbewohnende Käferarten. Einige Bäume sind Brutbäume besonders geschützter Arten. Auch auf den Blüten der Wiesen wurden besonders geschützte Arten gefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden für die Artengruppe nicht erfüllt, da keine planungsrelevanten Arten (Anhang IV FFH-Richtlinie) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden.</p>
Fazit	<p>Bei Weiterverfolgung der geplanten Wohnbaufläche ist mit erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien) zu rechnen und es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in großem Umfang notwendig. Für einige Arten ist ein Monitoring durchzuführen, was zu größeren Verzögerungen bei der Planung führen kann. Die Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen kann sich unter Umständen ebenfalls sehr langwierig und schwierig gestalten. Sollte eine Bebauung der Fläche oder Teile davon weiter verfolgt werden, ist für die Erstellung eines endgültigen Ausgleichskonzepts die zuständige Naturschutzbehörde miteinzubeziehen.</p>

Das Büro faktorgruen ist mit der Erarbeitung des Ausgleichskonzepts beauftragt. Dieses wird im laufenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich (1. BA) aufgekauft; ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat werden die Erarbeitung eines Baugrundgutachtens und die Erschließungsplanung in Auftrag gegeben. Das Stadtplanungsamt wird anschließend die Ausarbeitung des Bebauungsplans beginnen