KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DEM SCHLOSS - 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom: 08.11.2013

Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planänderung

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

4.2 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

5. Planänderungen

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

5.2 Auswirkungen der Planung

6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Anlagen

Anlage 1:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ der von der aktuellen Änderung betroffene Parzelle Nr. 5943

Anlage 3:
Gebäudeplanung, Ackermann + Raff, Tübingen (Lageplan, Schnitte, Ansichten)

Anlage 4:
Spezielle Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zusammenfassung
Gutachten Nr. 2133047, HPC, Rottenburg am Neckar *(getrennt beigefügt)*

Anlage 5:
Bebauungsplan-Entwurf vom 08.11.2013 (Deckblatt)

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Hinter dem Schloss" wurde in den 1970er Jahren so erstellt, dass Wohnbaugrundstücke (als reine und allgemeine Wohngebiete) und das Wohnen ergänzende Gemeinbedarfsflächen (Schulen und Kindergarten) bereitgestellt wurden; er ist in seiner Neufassung seit dem 21.07.1982 rechtskräftig (siehe Anlage 1).

Im Bereich zwischen Weggentalstraße/Berliner Straße/Leipziger Straße ist eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule und zum Teil Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt (siehe Anlage 2).

Aktueller Anlass zur vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans ist gegeben, damit die geplante Neubebauung des Kath. Kindergartens St. Michael entsprechend den Planunterlagen vom 21.10.2013 genehmigt werden kann.

Die Bauherrschaft - die Domgemeinde St. Martin - beabsichtigt, den bisherigen viergruppigen Kindergarten abzubrechen und durch einen Neubau für einen sechsgruppigen Kindergarten auf dem gleichen eigenen Grundstück (Parzelle Nr. 5943 mit 1.940 m² Fläche) zu ersetzen. Voruntersuchungen hatten deutlich gemacht, dass der vorhandene Altbau nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand hätte saniert und erweitert werden können. Daher verständigten sich die Kirchengemeinde und die Stadt nach Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen auf einen größeren Neubau.

Der Lösungsvorschlag für den Neubau des Kindergartens wurde in einem Wettbewerbsverfahren entwickelt. Aus fünf Beiträgen eines kleinen Architektenwettbewerbs wurde das Konzept des Architekturbüros Ackermann + Raff aus Tübingen mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der erste Preisträger wurde mit der weiteren Ausarbeitung beauftragt.
In den verschiedenen Gebäudebereichen werden drei Betreuungsformen untergebracht. Zwei Gruppen werden für den Ganztagesbetrieb, zwei Gruppen mit verlängerten Öffnungszeiten und zwei Kleinkindgruppen angeboten werden. Bis zu 110 Kinder mit ihren ErzieherInnen sollen in den Neubau einziehen können.

Der geplante L-förmige Baukörper zeigt eine eindeutige Raumkante zur Berliner Straße (siehe Anlage 3). Das Gebäude wird zur Leipziger Straße eingeschossig, an der Nordwestecke zur Berliner Straße und zur Weggentalschule zweigeschossig erscheinen. Die Außenbereiche im südlichen und südöstlichen Grundstücksteil nehmen die topographische Situation mit ihrer Höhenstaffelung zur Eingangssituation auf, so dass für alle Gruppen terrassierte Freibereiche auf zwei Ebenen entstehen.
Kurzzeitstellplätze sollen für den „Hol- und Bring-Dienst“ zur Kindertageseinrichtung längs der Berliner Straße im Bereich der bislang festgesetzten Verkehrsgrünfläche eingerichtet werden

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Der geplante zweigeschossige Neubau liegt jedoch geringfügig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, überschreitet die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für die Parzelle Nr. 5943, Leipziger Straße 1, wie folgt ab:

- von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
  Bestandsorientiert ist maximal ein Vollgeschoss festgesetzt; der Neubau soll zweigeschossig unter Nutzung der topographischen Verhältnisse errichtet werden;

- von der festgesetzten Traufhöhe:
  Die Traufhöhe darf laut Festsetzung bei zwei Vollgeschossen (z = II) maximal 6,00 m (über Erdgeschossfußbodenhöhe) liegen; die vorgesehene Höhe einschließlich Attika beträgt 7,16 m;

- von der festgesetzten Geschossflächenzahl:
  Die Nutzungsziffer (GFZ = 0,5) war bestandorientiert entsprechend dem seinerzeit vorhandenen Baukörper festgesetzt und bildet die bisher eingeschossig mögliche Bebauung ab; der Neubau benötigt eine GFZ von ca. 0,7;

- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
  Der „Erker“ an der nordwestlichen Gebäudeecke im Obergeschoss überschreitet die Baugrenze zur Berliner Straße um ca. 2 m auf einer Länge von ca. elf Meter; die Stützmauer mit kleiner „Hof“-Fläche zur Berliner Straße überschreitet um ca. 2,30 m auf einer Länge von ca. sechs Meter; die südliche Gebäudekante hält die parallel zur Leipziger Straße verlaufende Baugrenze ein, die nördliche Baugrenze wird ebenfalls eingehalten;

- von der festgesetzten Aufteilung des Straßenraums:
  Am östlichen Rand der Berliner Straße ist eine ca. 1,50 m breite Verkehrsgrünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg festgesetzt; auf einer Länge von ca. 35 Meter sollen dort fünf Längsparkstände für Kurzzeitparker angelegt werden.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat daher am xxxx beschlossen, den seit dem 21.07.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ zum dritten Mal zu ändern, um die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten Neubau des Kindergartens St. Michael zu schaffen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der größte Teil des Plangebietes als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren sind dort bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Schule und Kindergarten, dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 3. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Darstellungen des Landschaftsplans widersprechen der Planung nicht.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das ca. 9 ha große, mittlerweile weitestgehend bebaute Gebiet „Hinter dem Schloss“ befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar - Kernstadt. Im Nordwesten und Westen wird das Wohngebiet durch die Weggentalstraße, im Nordosten durch den Weggentalbach, im Osten zum Teil durch die Frauengasse, im Südosten durch das Baugebiet „Am Burggraben“ bzw. die Justizvollzugsanstalt begrenzt. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis zur Magdeburger Straße.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das von der 3. Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Kath. Kirchengemeinde St. Martin.

4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

Der Bebauungsplan setzt unterschiedlich verdichtete Wohngebiete (als reine und allgemeine Wohngebiete) und Gemeinbedarfsflächen fest.

Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“, der ursprünglich als „Sondergebiet für das angrenzende reine Wohngebiet nicht beeinträchtigende Anlagen und Einrichtungen der Justizvollzugsanstalt“ festgesetzt war, wurde durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ (ein allgemeines Wohngebiet, rechtsverbindlich seit 04.07.1997, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 15.12.2006) ersetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ (rechtsverbindlich seit 20.02.1998) wurden Festsetzungen zur Wohneinheitenbegrenzung und Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt.

Mit der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 12.11.2004) wurde der Bebauungsplan für die Parzellen Nr. 5948/3 (alt; neu: 5944) und 5944/3 geringfügig geändert, damit die vorhandene Lindenschule umgebaut und erweitert werden konnte.

Für das aktuell von der 3. Änderung betroffene Grundstück Parzelle Nr. 5943, Leipziger Straße 1 setzt der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ entsprechend des seinerzeit bereits vorhandenen eingeschossigen Kindergartens mit Flachdach bestandsorientiert eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ der Kath. Kirchengemeinde fest; des Weiteren eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5, offene Bauweise und maximal ein Vollgeschoss (mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m). Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 4,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt; dort verläuft eine 20 KV-Leitung zur benachbarten Trafo-Station (siehe Anlage 2).

Für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ gelten die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 21.07.1982, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 20.02.1998, 2. Änderung rechtsverbindlich seit 12.11.2004 weiter.

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften in diesem Gebiet bleibt unverändert (mit Ausnahme der neuen Traufhöhe für die betreffende Parzelle Nr. 5943) und gilt daher weiter.

4.2 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Die vorliegende 3. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ nicht berührt; d. h. die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Hinter dem Schloss“ wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet. Die erweiterte Kindertageseinrichtung wird entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf, Kindergarten“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Kindergarten“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden. Der planerische Grundgedanke bleibt durch den Neubau des Kindergartens St. Michael erhalten.
Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

5. Planänderungen

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs (Ecke Berliner Straße/Leipziger Straße). Folgende Punkte werden geändert (siehe Anlage 5):

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Das Maß der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird in der Form verändert, dass die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 entfällt. Dadurch wird ermöglicht, dass die standortgebundene Raumentwicklung auf zwei Ebenen unter Ausnutzung des Geländes realisiert werden kann.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Parzelle Nr. 5943 auf zwei erhöht (z = II). Für die östlich angrenzende Parzelle ist bereits eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, so dass der städtebauliche Zusammenhang gewahrt ist.

- Für die Parzelle Nr. 5943 wird die maximale Traufhöhe in der Nutzungsschablone bei z = II entsprechend den Raumanforderungen ergänzt: TH max = 7,50 m.

- Die überbaubare Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 5943 wird nach Westen erweitert, so dass die westliche Baugrenze einen Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze an der Berliner Straße einhält. Die Flächeninanspruchnahme vergrößert sich nicht, da die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird.

- Die Aufteilung des Straßenraums wird in der Form geändert, dass parallel zum Gebäude auf einer Länge von ca. 35 Meter statt der bisherigen „Verkehrsgrünfläche“ „Verkehrsfläche“ festgesetzt wird.

5.2 Auswirkungen der Planung

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien werden mit der 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ berücksichtigt.
Mit dem Neubau des Kindergartens St. Michael wird eine für die Allgemeinheit wichtige Einrichtung wesentlich gestärkt.

6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich. Kosten entstehen durch die 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ nur durch das erforderliche Verfahren in Höhe von 5.950 € (brutto).

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

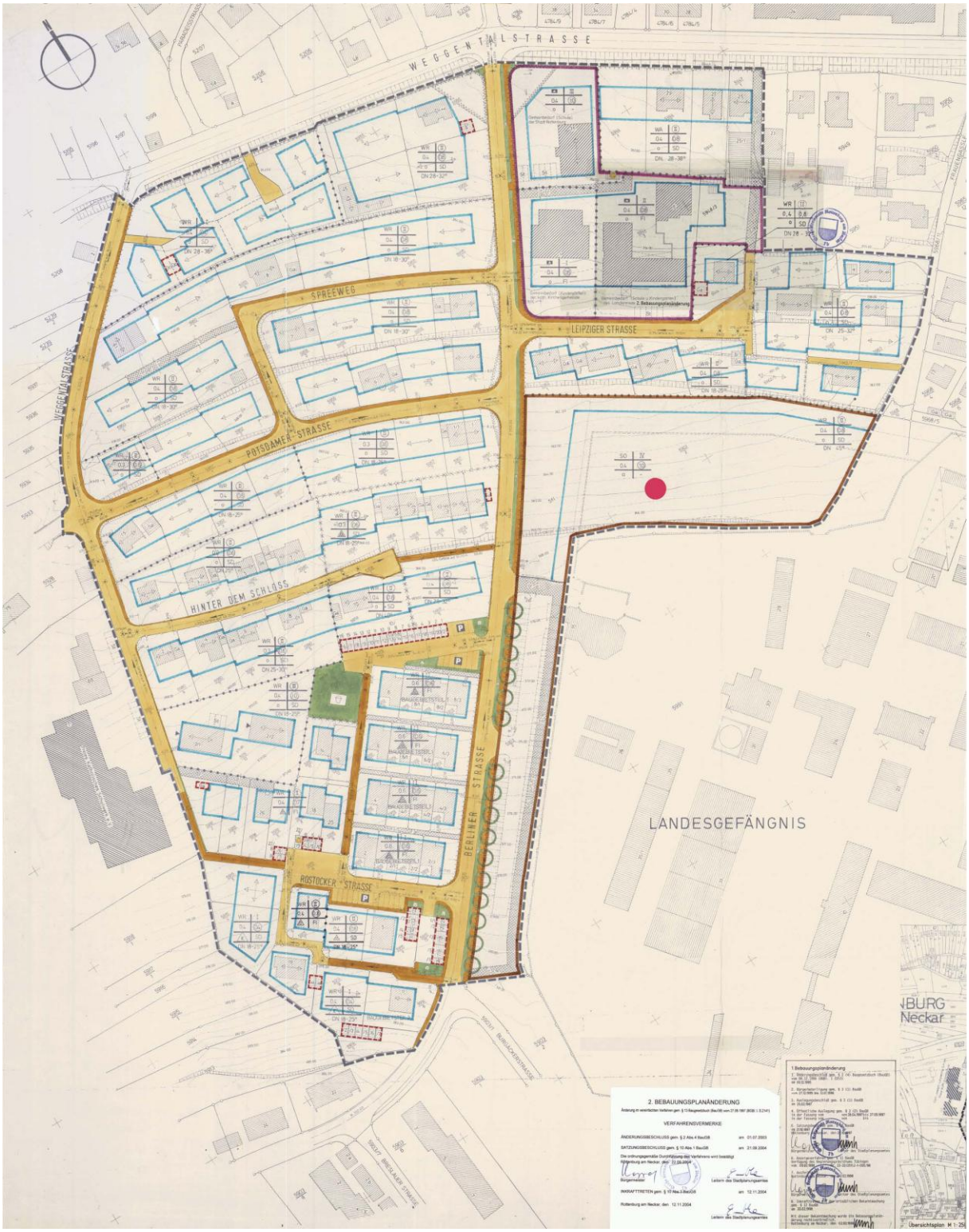
Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im September 2013 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben bestätigt, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind (vgl. die Zusammenfassung in Anlage 4).

Rottenburg am Neckar, den 08.11.2013

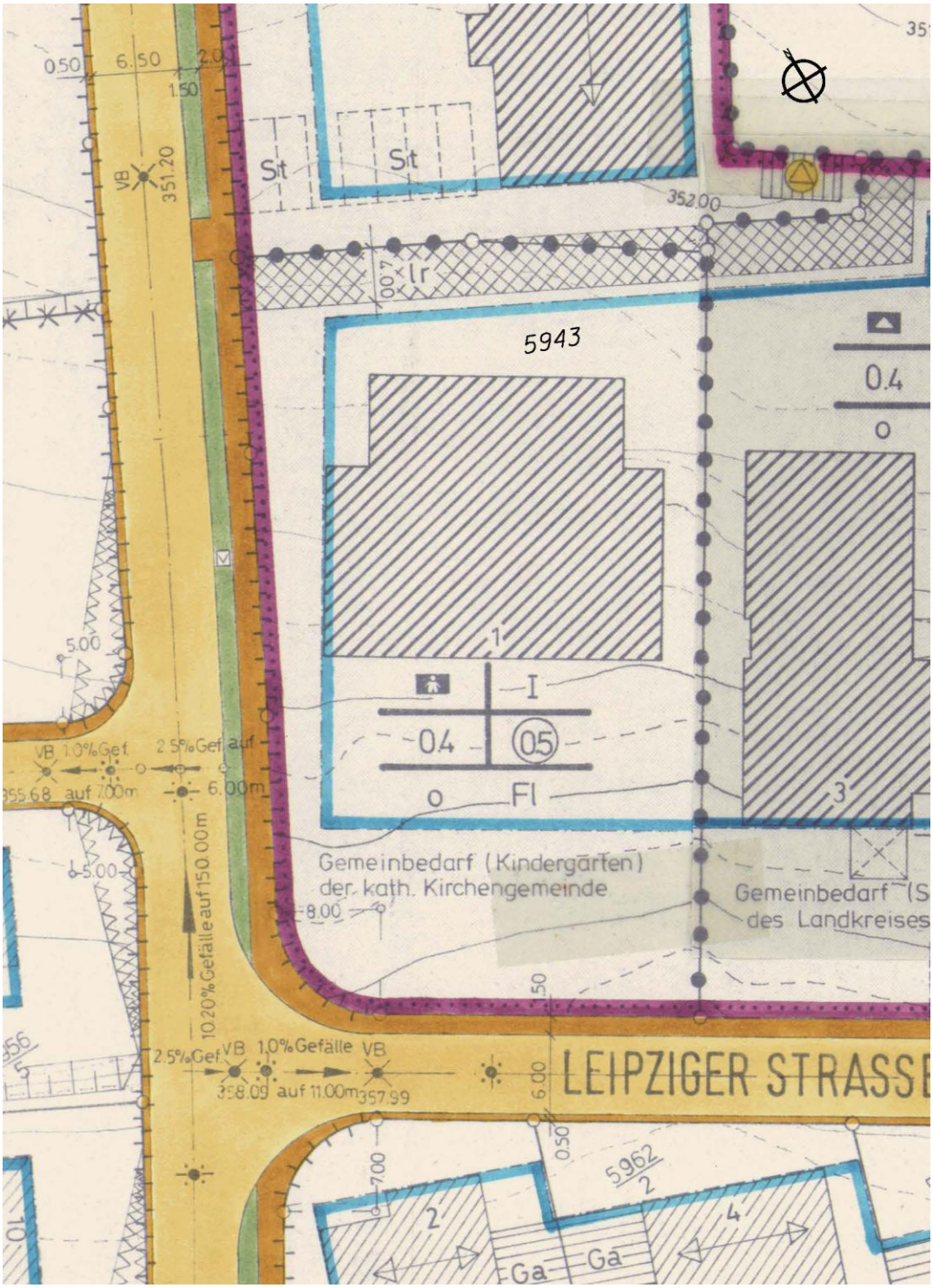
Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

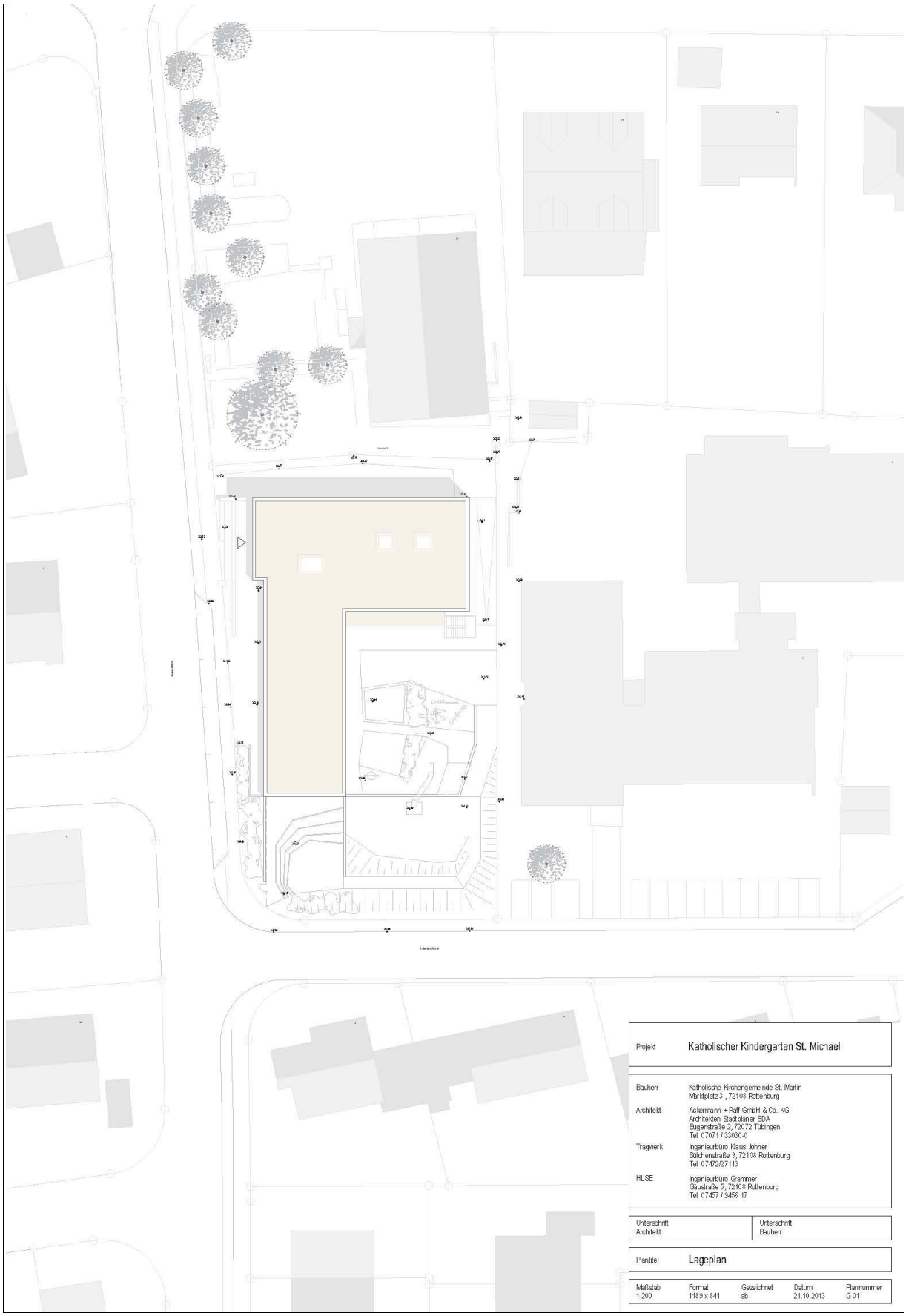
Anlage 1:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ (verkleinerte Übersicht)



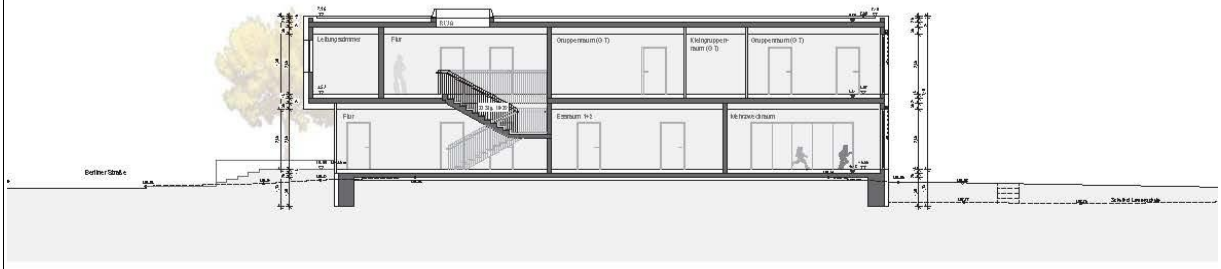
Anlage 2:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ der von der aktuellen Änderung betroffene Parzelle Nr. 5943



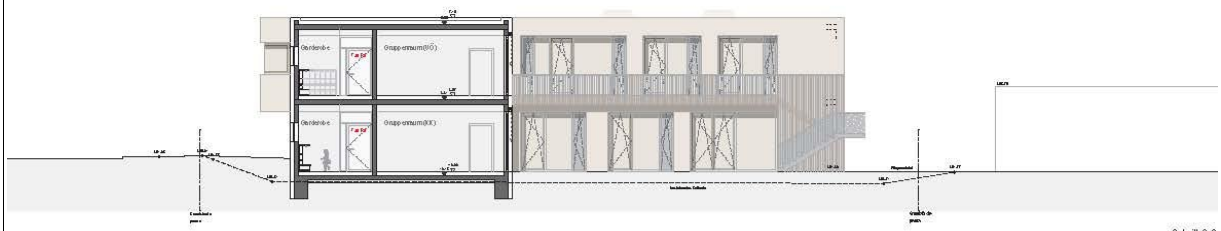
Anlage 3:
Gebäudeplanung, Ackermann + Raff, Tübingen (Lageplan, Schnitte, Ansichten)



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

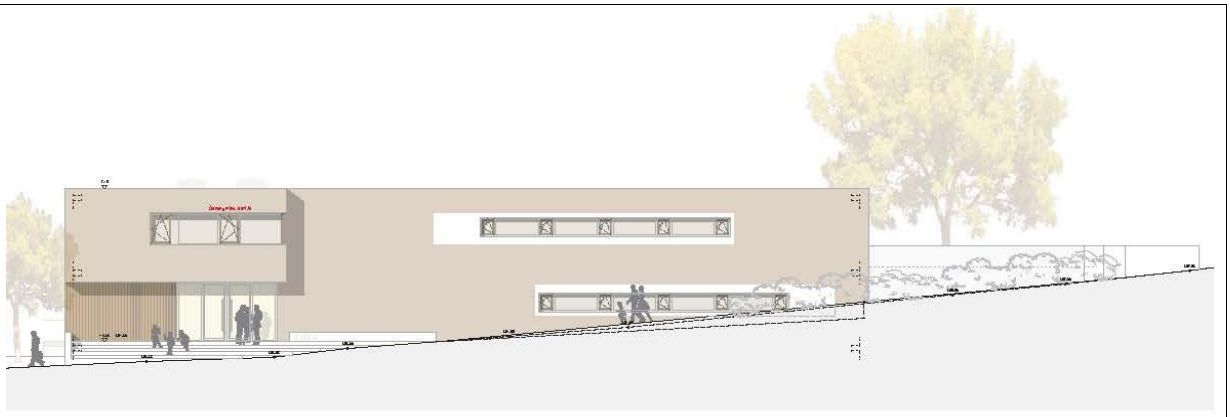
Schnitt D-D

Projekt	Katholischer Kindergarten St. Michael
Bauherr	Katholische Kirchengemeinde St. Martin Marktplatz 3, 72108 Rottenburg
Architekt	Ackermann + Raff GmbH & Co. KG Architekten Stadtplaner BDA Eugenstraße 2, 72072 Tübingen Tel 07071 / 33030-0
Tragwerk	Ingenieurbüro Klaus Johner Sülchenstraße 9, 72108 Rottenburg Tel 07472/27113
HLSE	Ingenieurbüro Grammer Gärtnstraße 5, 72108 Rottenburg Tel 07457 / 9456 17

Unterschrift Architekt	Unterschrift Bauherr

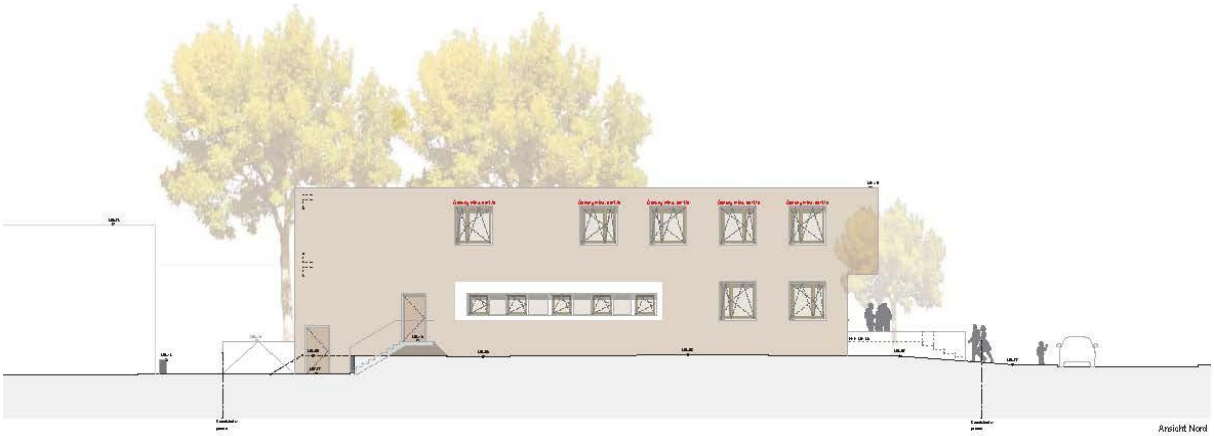
Planttitel	Schnitte

Maßstab	Format	Gezeichnet	Datum	Plannummer
1:100	1189 x 841	ab	21.10.2013	G 04



Ansicht West

Ansicht Ost



Ansicht Nord

Ansicht Süd

Projekt	Katholischer Kindergarten St. Michael
Bauherr	Katholische Kirchengemeinde St. Martin Marktplatz 3, 72108 Rottenburg
Architekt	Ackermann + Raff GmbH & Co. KG Architekten Stadtplaner BDA Eugenstraße 2, 72072 Tübingen Tel 07071 / 33030-0
Tragwerk	Ingenieurbüro Klaus Johner Sülchenstraße 9, 72108 Rottenburg Tel 07472/27113
HLSE	Ingenieurbüro Grammer Gäustraße 5, 72108 Rottenburg Tel 07457 / 9456 17

Unterschrift Architekt	Unterschrift Bauherr

Planttitel	Ansichten

Maßstab	Format	Gezeichnet	Datum	Plannummer
1:100	1189 x 841	alb	21.10.2013	G 05

Anlage 4:
Spezielle Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zusammenfassung
Gutachten Nr. 2133047, HPC, Rottenburg am Neckar *(getrennt beigefügt)*

Zusammenfassung

Der Kindergarten St. Michael im Stadtgebiet von Rottenburg am Neckar soll abgerissen und durch einen Neubau auf demselben Grundstück ersetzt werden. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ notwendig. Die HPC AG, Niederlassung Rottenburg, wurde beauftragt, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)[1] auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse zu prüfen.

Das betroffene Grundstück (Parzelle Nr. 5943) befindet sich in der Ecke Berliner Straße/Leipziger Straße, in Hanglage. Das Kindergartengebäude ist von Freiflächen mit lückigem Baumbestand umgeben, wobei der südliche Bereich schwerpunktmäßig als Außenspielfläche dient. Die nördlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke gehören ebenfalls zu einem Areal für Gemeinbedarf (Schule und Kindergarten). Mit den entsprechenden Freiflächen liegen sie innerhalb des zu ändernden Bebauungsplans. Im Umfeld des Standorts sind Wohngebäude mit Hausgärten vorhanden. In der weiteren Umgebung, südlich gelegen, befindet sich die Justizvollzugsanstalt.

Um beurteilen zu können, ob mit der vorgesehenen Bebauung die artenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, wurde das Plangebiet im September 2013 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten hin untersucht. Dabei wurde das Lebensraumpotenzial des Grundstücks sowie die mögliche Funktion der betroffenen Gebäude und Gehölze erörtert und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Konflikte betrachtet.

Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass Höhlungen und Rindenspalten in den Bäumen oder vorhandene Gebäudevorsprünge bzw. -ritzen kurzzeitig als Ruhequartiere (Tagesverstecke) für einzelne Fledermäuse, z.B. die Kleine Bartfledermaus oder die Zwergfledermaus, dienen. Diese Strukturen bieten zudem Nutzungspotenzial als Sommerquartiere bzw. Wochenstuben für gebäudebewohnende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus). Nachweise waren aufgrund des Begehungszeitpunktes nicht möglich. Auf Winterquartiere dieser streng geschützten Arten bestehen jedoch keine Hinweise. Die Freiflächen weisen aufgrund der geringen Größe und des Nutzungsdrucks eine suboptimale und daher nur eingeschränkte Bedeutung als Jagdrevier für Fledermausarten des Siedlungsbereichs auf.

Weiterhin gibt es Hinweise, dass die Vorhabensfläche und das Umfeld von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird. Ein Nachweis war aufgrund des Begehungszeitpunktes nicht möglich. Durch den hohen Nutzungsdruck auf dem Kindergartenareal ist sein Habitatpotenzial für Vögel, insbesondere für eine Vogelbrut, allerdings eingeschränkt.

[1] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. Nr. 51, 2009

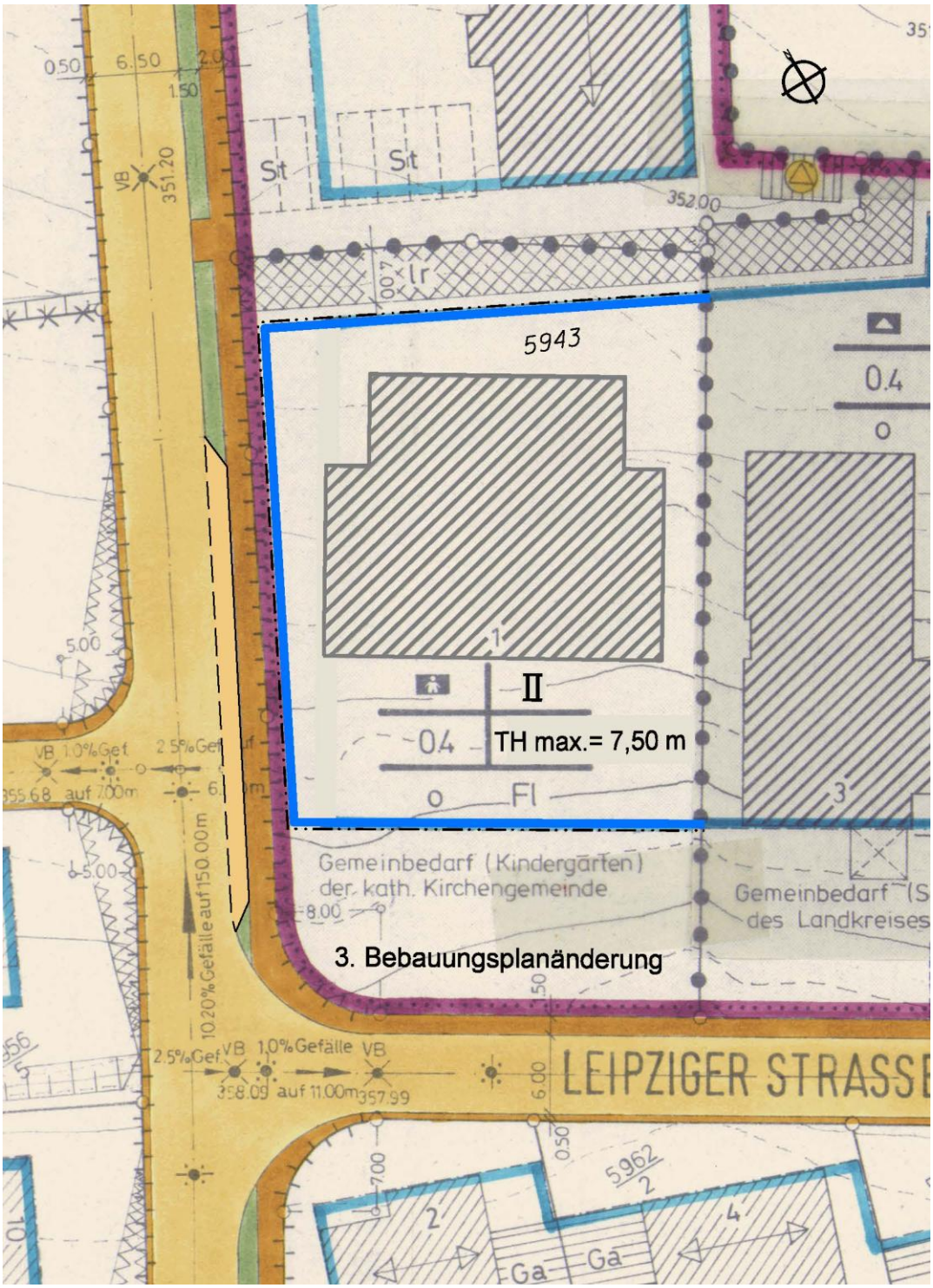
Für weitere streng geschützte Arten bestehen auf dem Grundstück keine geeigneten Lebensbedingungen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der hier möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Die Baufeldbereinigungen – Gehölzrodungen und Abrissmaßnahmen sollten daher im Herbst/Winter (November bis Februar), d.h. außerhalb der Hauptaktivitäts-/Fortpflanzungsperiode der betroffenen Tierarten durchgeführt werden.

Sollten sich während der Baufeldbereinigung über die derzeit mögliche Abschätzung hinausgehende Erkenntnisse zu geschützten Arten ergeben, ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen. Gegebenenfalls sind dann entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, z.B. in Form von Fledermauskästen, festzulegen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unabhängig davon wird angeregt, auf insekten- bzw. fledermausschonende Beleuchtungen zurückzugreifen, wenn eine Außenbeleuchtung vorgesehen ist. Als Maßnahme zur Erhöhung der Attraktivität des Geländes für Fledermaus- und Vogelarten wird in jedem Fall angeregt, an den verbleibenden Bäumen Nistmöglichkeiten für Vögel zu schaffen sowie Fledermauskästen anzubringen.

Die vorliegende Prüfung erfolgte vorhabensbezogen. Sollte zukünftig ein weiterer Teil der Freifläche für Anbaumaßnahmen genutzt werden, so muss dieses Vorhaben abhängig vom bis dahin verstrichenen Zeitraum ggf. erneut geprüft werden.

Anlage 5:
Bebauungsplan-Entwurf vom 08.11.2013 (Deckblatt)