



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung

Begründung vom 25.05.2021



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Wasserschutzgebietsverordnung

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

4.2 Übersichtskarte der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“

5. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

5.1 Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“

5.1.1 Zeichnerische Festsetzungen

5.1.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.3 Redaktionelle Änderung

6. Auswirkungen der Planung

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

8. Örtliche Bauvorschriften

9. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet „Hinter dem Schloss“ bildet seit den 1970er Jahren ein aufgesiedeltes Wohngebiet am westlichen Rand der Kernstadt von Rottenburg am Neckar. Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche die Aufstockung im Bestand zum Ziel hat.

Die stadtplanerische Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die in weiten Teilen des Gebietes geltende Begrenzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in 4 Wohnungen je Wohngebäude geändert werden. Dafür ist es erforderlich die maximale Traufhöhe in Teilen des Gebietes zu erhöhen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Aufstockungsmöglichkeiten im Planungsgebiet geschaffen werden sowie das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung weiter verfolgt werden.

Die 4. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach stellt den größten Teil der Flächen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ einschließlich der Änderungsbereiche als Wohnbauflächen dar. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung Schule und Kindergarten, dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 4. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassungen Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe (Schutzverordnung des Landratsamtes Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007).

Die Plangebietsbereiche entlang des Weggentalbachs befinden sich innerhalb der Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das ca. 9 ha große, mittlerweile bebaute Gebiet „Hinter dem Schloss“, welches überwiegend als reines und im östlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, befindet sich am westlichen 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.

Das Plangebiet selbst ist über die Berliner Straße und die Weggentalstraße optimal an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen, die teilweise als Stichstraßen (Spreeweg, Potsdamer Straße, Hinter dem Schloss, Rostocker Straße, Leipziger Straße und Frauengasse) realisiert wurden. Im Gebiet „Hinter dem Schloss“ sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 14 Wohneinheiten entstanden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

Der **Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 21.07.1982) setzt unterschiedlich verdichtete Wohngebiete, als reine und allgemeine Wohngebiete fest. Im Bereich zwischen Weggentalstraße / Berliner Straße / Leipziger Straße ist eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und zum Teil mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

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.

Der damalige Planungswille bestand darin, die Höchstgrenzen der baulichen Nutzung nach der damals geltenden BauNVO zu ermöglichen. Dies äußerte sich in der überwiegenden Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen und in der Festsetzung einer verdichteten Bauweise, wo abschnittsweise nur Hausgruppen zulässig sind (siehe Abbildung).

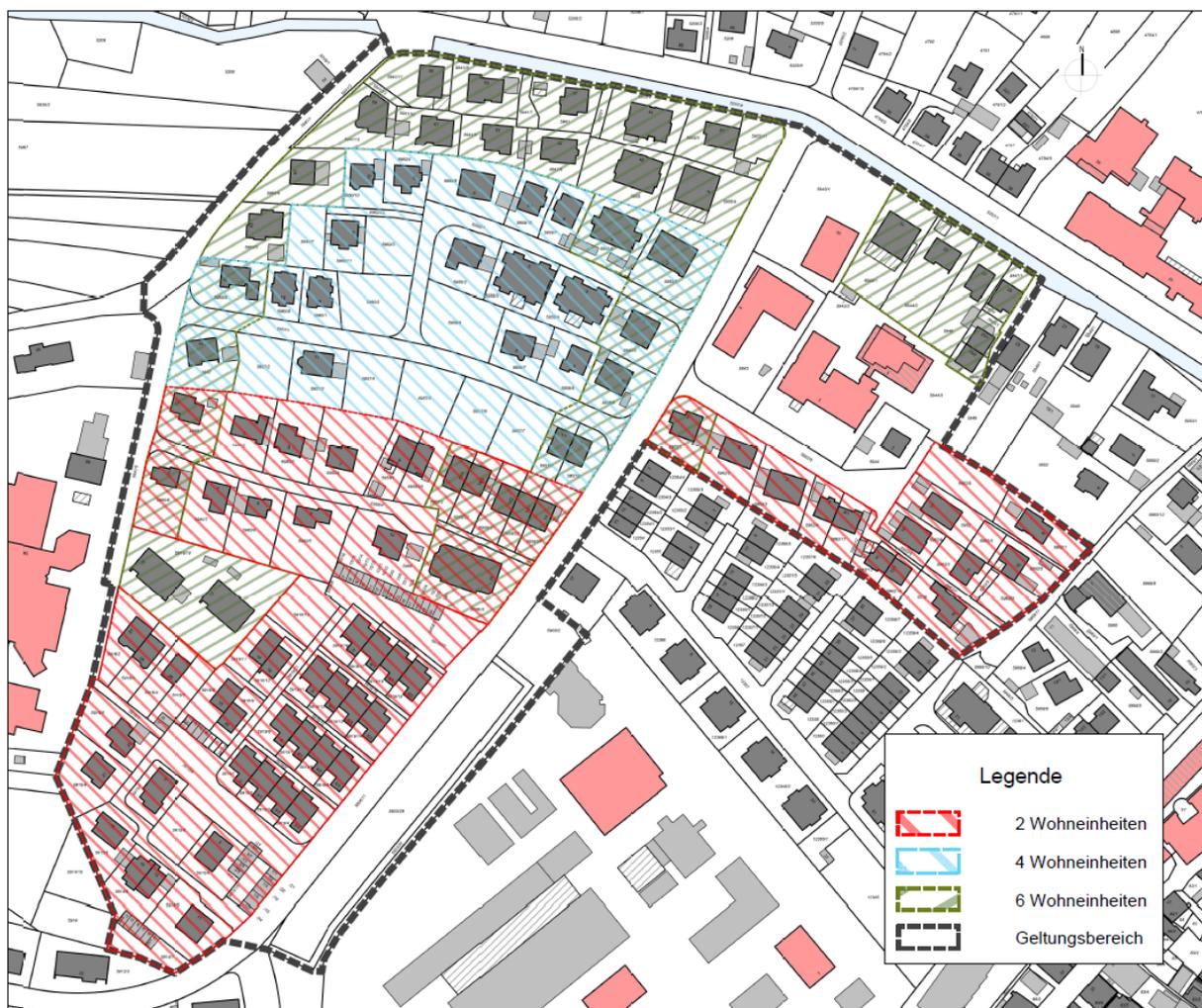


Übersichtsplan ohne Maßstab

Mit der **1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 20.02.1998) wurde die Anzahl der Wohneinheiten im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wie nachfolgend dargestellt beschränkt. Des Weiteren wurde die Gaubensatzung Bestandteil des Bebauungsplanes und um die Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt.

Bei der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wurde in Abhängigkeit von der jeweiligen Qualität der Erschließungsstraße eine Staffelung der Wohneinheiten vorgenommen. So wurden im Bereich von Haupterschließungsstraßen (Weggentalstraße und Berliner Straße) maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

Im Bereich von Anliegerstraßen (Potsdamer Straße und Spreeweg), die an die Haupterschließungsstraßen angebunden sind wurden maximal 4 Wohneinheiten zugelassen und im Bereich, die über Stichstraßen und Fußwege erschlossen sind (An der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss) wurden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen (siehe Abbildung).



Übersichtsplan ohne Maßstab

Des Weiteren sind im Gebiet Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 45 Grad zugelassen, wobei mit ansteigendem Gelände die Dachneigungen niedriger festgesetzt wurden. Dachaufbauten waren zulässig, aber ohne gestalterische Regelungen. Mit der Gaubensatzung konnte im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes gestalterische Vorgaben konkretisiert werden.

Mit der **2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 12.11.2004) verfolgte die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, den Umbau um die Erweiterung der Lindenschule planungsrechtlich zu sichern.

Für den Umbau und die Erweiterung der Lindenschule wurde der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ für die Flst. Nr. 5948/3 (alt; neu: 5944) und 5944/3 geringfügig geändert.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche der Flst. Nr. 5948/3 wurde verlagert und mit der Flst. Nr. 5944/3 vereinigt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde beibehalten.
- Die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück, Flst. Nr. 5948/3, wurde von einem reinen Wohngebiet (WR) in eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 5944/3 war bereits als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

- Für das Grundstück Flst. Nr. 5948/3 wurde die Dachform von einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 32° in ein Flachdach geändert. Für das Grundstück Flst. Nr. 5944/3 war bereits ein Flachdach festgesetzt.

Des Weiteren erfuhren die ursprünglichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine redaktionelle Änderung, indem der Festsetzungstext über die gesonderte Darstellung als Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgte. Die Inhalte blieben unverändert.

Mit der **3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 16.06.2014) wurde der Neubau des katholischen Kindergartens St. Michael in der Leipziger Straße 1 bauplanungsrechtlich gesichert.

Der bestehende viergruppige Kindergarten zwischenzeitlich abgebrochen und wurde durch einen Neubau für einen sechspruppigen Kindergarten auf demselben Grundstück mit der Flst. Nr. 5943 ersetzt. Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ setzte entsprechend dem bereits bestehenden eingeschossigen Kindergarten mit Flachdach bestandsorientiert eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Des Weiteren wurden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5, eine offene Bauweise und maximal ein Vollgeschoss mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt.

Für den Neubau des Kindergartens wurde der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ wie folgt geändert:

Zeichnerische Festsetzungen

- die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 entfällt
- Erhöhung der Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung der maximalen Traufhöhe von 3,50 m auf 7,50 m, bedingt durch die Erhöhung der Vollgeschosse von I auf II
- überbaubare Grundstücksfläche des Grundstückes Nr. 5943 wird nach Westen erweitert
- nördliche Baugrenze um 60 cm in Richtung des festgesetzten Leitungsrechts verschoben
- Änderung Aufteilung des Straßenraums, parallel zum Gebäude auf einer Länge von ca. 35 Meter statt der bisherigen „Verkehrsgrünfläche“ „Verkehrsfläche“ festgesetzt

Redaktionelle Änderung

- Nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebietes in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“
- Aufnahme des Hinweises zu § 20 DSchG

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in diesem Gebiet blieben mit Ausnahme der neuen Traufhöhe für das Grundstück Flst. Nr. 5943 unverändert und gelten daher unverändert weiter.

4.2 Übersichtskarte der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss

In der Übersichtskarte sind die Änderungen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ zusammenfassend dargestellt.



Übersichtsplan ohne Maßstab

5. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Bebauungsplanänderung im Sinne der Innenentwicklung handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen somit vor. Die beabsichtigte Änderung dient der Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand durch Zulassung einer Aufstockung von Wohnungen je Wohngebäude und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der Nachverdichtung und effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Denn die überbaubaren Flächen und auch die zulässige Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 werden nicht geändert. Dadurch erhöht sich auch die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht. Ein Eingriff im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB ist folglich nicht gegeben.

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs.7 LBO i.V.m. § 13a BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren geändert.

5.1. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“

Die Änderungsbereiche der 4. Änderung befinden sich in Bezug auf die Aufstockung von 2 auf 4 Wohneinheiten der Bestandsgebäude in der Rostocker Straße, Hinter dem Schloss sowie in der Frauengasse und Leipziger Straße, die im Gebiet „Hinter dem Schloss“ als Stichstraßen festgesetzt wurden.

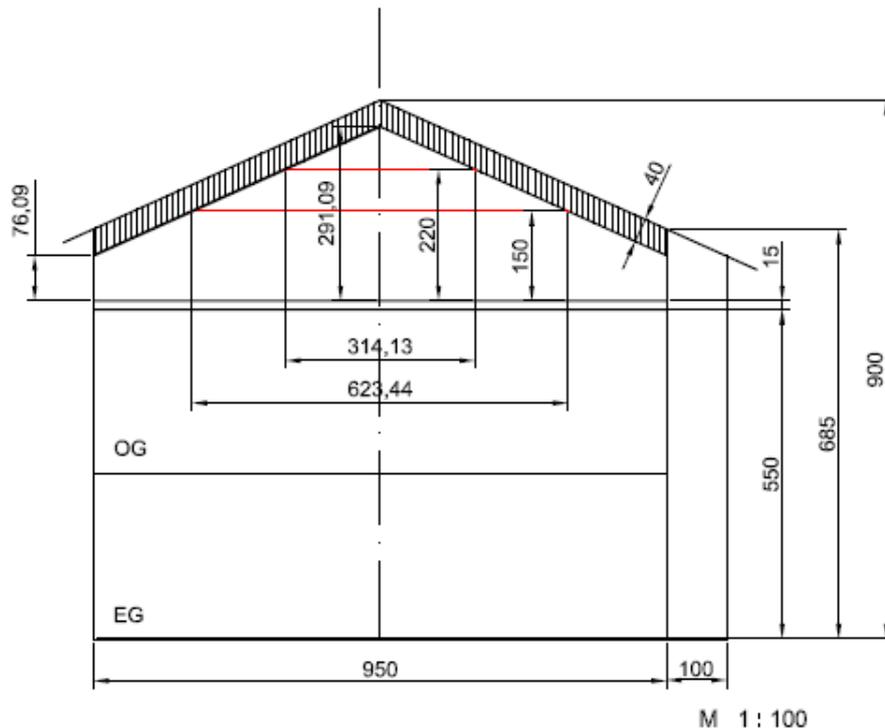
Bei der 1. Änderung ging es darum, die Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der jeweiligen Qualität der Erschließungsstraße festzusetzen. Bei der 4. Änderung geht es darum den wachsenden Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt von Rottenburg am Neckar durch Erhöhung der Wohneinheiten zu decken. In diesem Zusammenhang wird die Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsstraße in Bezug auf die Stichstraßen geändert, indem statt 2 Wohneinheiten 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Für Hausgruppen bleibt unabhängig von der Dachform die Vorgabe mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bestehen. Durch die geringfügige Änderung der Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der Straßenhierarchie, wird das städtebauliche Gesamtbild, im Hinblick auf die Wohneinheiten, nicht beeinträchtigt. Denn die festgesetzte Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der Haupt- und Anliegerstraßen bleibt unverändert. Die mit der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude einhergehende Verkehrszunahme (ruhender Verkehr) kann sicher nicht nur im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Mit der Änderung der Wohneinheiten je Wohngebäude ergibt sich in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsstraße an den Haupterschließungsstraßen maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude sowie an den Anliegerstraßen und Stichstraßen jeweils 4 Wohneinheiten je Wohngebäude. Durch die Aufstockung der Gebäude wird eine behutsame Nachverdichtung von Wohnraum erzielt und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit der Ressource Bauland sichergestellt.

Um die Erhöhung der Wohneinheiten je Wohngebäude bauplanungsrechtlich zu sichern, soll die maximale Traufhöhe bei II Vollgeschossen im Bereich der Rostocker Straße von derzeit 6,0 m auf maximal 6,90 m geändert werden.

Die Dachlandschaft der Gebäude sind überwiegend Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25°. Auch im Bereich der Rostocker Straße wird die Dachlandschaft überwiegend von Satteldächern gekennzeichnet mit einer Ausnahme, dass auf dem Flst. Nr. 5915/7 ein Flachdach festgesetzt wurde. Mit der 4. Änderung wird das Flachdach in ein Satteldach geändert.

Durch die Erhöhung der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit dem Satteldach kann zum einen ein zusätzliches Geschoss als Nichtvollgeschoss zu Wohnraumzwecken ermöglicht werden. Zum anderen ermöglicht die planungsrechtliche Änderung des Flachdaches in ein Satteldach eine städtebaulich einheitliche Dachlandschaft. Die Erhöhung der maximalen Traufhöhe bei Gebäuden mit I Vollgeschoss und Satteldach ist nicht erforderlich, da mit einer Traufhöhe von 3,50 m und dem Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 25° ein weiteres Geschoss als Nichtvollgeschoss realisierbar ist.



Zwischen Rostocker Straße und Berliner Straße wurde ein Gebiet für Gartenhofhäuser (Baugebietsteil 1) festgesetzt, in dem nur Hausgruppen mit Flachdach zulässig sind. Das Gebiet der Gartenhofhäuser ist eine besondere städtebauliche Form, die der Idee einer sehr kompakten und flächensparenden Bauweise folgt. In diesem Zusammenhang ist der Siedlungscharakter wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung des Gebietes für Gartenhofhäuser. Eine Aufstockung mit Wohneinheiten je Wohngebäude ist nur im Gesamtzusammenhang oder durch Neubau mit geänderten Grundrissen möglich.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen unter den Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird gestrichen und unter den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO festgesetzt. Da die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird, sondern ein weiteres Geschoss als Nichtvollgeschoss realisiert werden soll, ist es zwingend erforderlich die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe unter die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festzusetzen. Dadurch wird die Überprüfung des Nichtvollgeschosses durch die Baurechtsbehörde sichergestellt.

Folgende Punkte werden zeichnerisch und textlich geändert:

5.1.1 Zeichnerische Festsetzungen (Flst. Nr. 5915/7, 5915/8, 5915/9)

- Änderung der Nutzungsschablone – von Flachdach in Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 25°

5.1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16,17,18 BauNVO)

- Erhöhung der festgesetzten maximalen Traufhöhe bei II Vollgeschossen von 6,0 m um 0,90 m auf 6,90 m im Bereich der Rostocker Straße (Flst. Nr. 5915/7, 5915/8, 5915/9)

Zahl der Wohneinheiten (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- von 2 auf 4 Wohneinheiten an der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss

5.1.3 Redaktionelle Änderung

Die Einfriedungen werden unter einem separaten Punkt (Punkt 3) unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die Inhalte bleiben unverändert.

6. Auswirkungen der Planung

Die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung), werden mit der 4. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ berücksichtigt. Mit der Aufstockung von Gebäuden wird der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gestärkt, ohne dabei weiteren Grund und Boden zu versiegeln.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Bei Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Brutstätten dürfen durch diese Maßnahmen nicht zerstört und Arten nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Im Vorfeld einer Bau- oder Abbruchmaßnahme muss geprüft werden, ob beispielsweise Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Vorliegen einer Brutstätte oder Wochenstube ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Darüber hinaus gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Hinter dem Schloss“ rechtsverbindlich seit 21.07.1982, die der 1. Änderung „Hinter dem Schloss“, rechtsverbindlich seit 20.02.1998, die der 2. Änderung „Hinter dem Schloss“, mit Ausnahme der neuen Dachform, Flst. Nr. 5948/3, rechtsverbindlich seit 12.11.2004 und der 3. Änderung über die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme der neuen Traufhöhe Flst. Nr. 5943, rechtsverbindlich seit 16.06.2014 unverändert weiter.

9. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

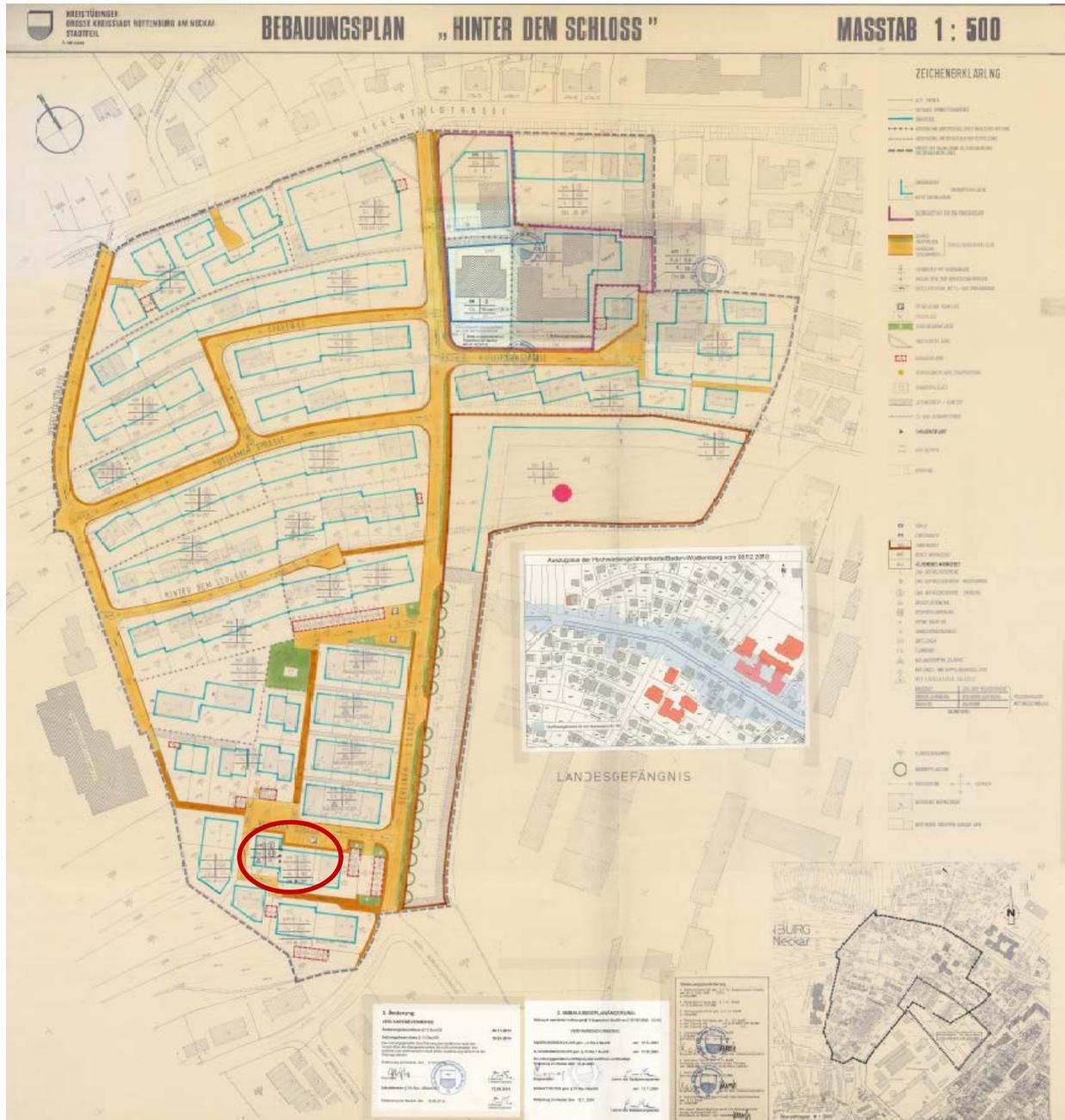
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich. Kosten entstehen durch die 4. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ nur durch das erforderliche Verfahren in Höhe von rd. 6.000 € (brutto).

Rottenburg am Neckar, den 25.05.2021

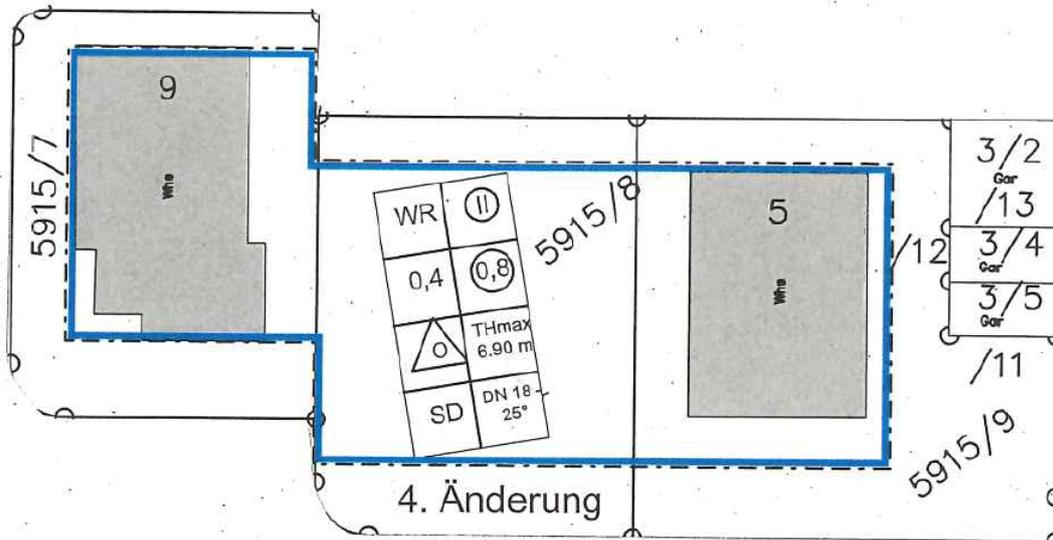
Nadin Rückmann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

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



Anlage 2 - Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung Deckblatt vom 25.05.2021



25.05.2021
M 1: 500