

**GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BIERINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"HÖRNLEWEG, 3. ÄNDERUNG"**

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

Stand: 18.04.2013

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Hörnleweg, 2. Änderung“ ist seit dem 09.07.2004 rechtsverbindlich.

Das städtebauliche Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans lag darin, möglichst schnell Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Aus diesem Grund wurde eine Straßenplanung erarbeitet, welche auf die Einbeziehung privater Grundstücke verzichtete.

Im östlichen Bereich des Hörnlewegs setzt der Bebauungsplan „Hörnleweg, 2. Änderung“ eine Straßenbreite von 6,0 m fest (4,75 m Fahrbahn zzgl. 1,25 m Gehweg). Da sich die Straßenplanung auf die städtischen Grundstücke beschränkte, waren im westlichen Straßenabschnitt zwei Einengungen des Straßenquerschnitts erforderlich. Nördlich des Flurstück Nr. 1886 (Hörnleweg 2) wurde die geplante Fahrbahnbreite auf 4,25 m und westlich auf 3,55 m reduziert (s. Abb. 1).

Mit dem Erwerb des Flurstücks Nr. 1886 durch die Stadt Rottenburg am Neckar wird es möglich, eine optimierte Straßenplanung umzusetzen. Die aktuelle Ausbauplanung sieht einen einheitlichen Straßenquerschnitt von 6,0 m vor.

Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen des Bebauungsplans „Hörnleweg, 2. Änderung“ entsprechen somit nicht mehr den aktuellen Planungszielen und sollen angepasst werden. Die geänderte Straßenausbauplanung im westlichen Teilbereich des Hörnlewegs ist der wesentliche Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hörnleweg“.

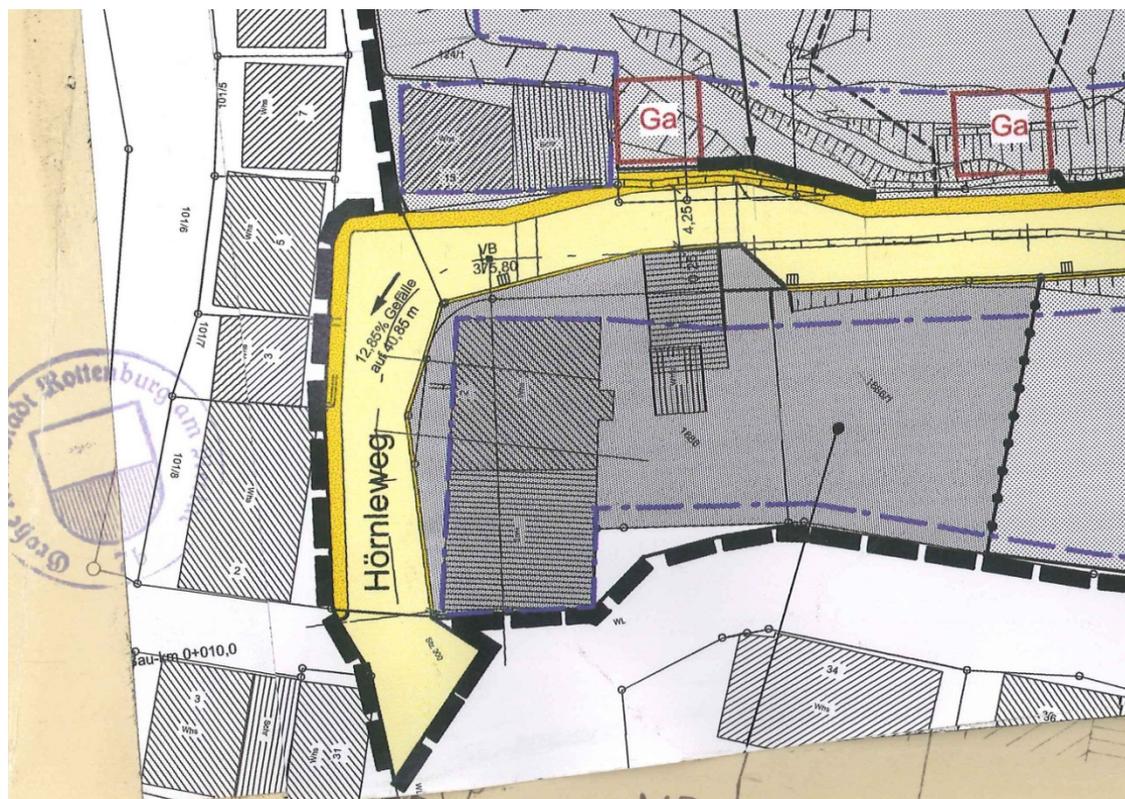


Abb. 1: Bebauungsplan „Hörnleweg, 2. Änderung“ vom 09.07.2004, ohne Maßstab, westlicher Bereich

Im Zuge der notwendigen Bebauungsplanänderung können gleichzeitig weitere Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen vollzogen werden, welche sich auf den mittleren Bereich des Plangebiets beziehen (s. Abb. 2).

Es handelt sich dabei um folgende Änderungen (s. Ziffer 4 der Begründung):

- Lageanpassung der südlichen Stichstraße
- Festsetzung eines Abschnitts der nördlichen Stichstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg
- Änderung einer Öffentlichen Grünfläche zum Allgemeinen Wohngebiet
- Festsetzung einer Fläche für Garagen und Stellplätze



Abb. 2: Bebauungsplan „Hörnleweg“, 2. Änderung vom 09.07.2004, ohne Maßstab, mittlerer Bereich

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Anpassungen zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar der Bebauungsplan „Hörnleweg, 2. Änderung“ zu ändern.

2. Beschreibung des Planbereichs

Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hörnleweg, 3. Änderung" entspricht der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hörnleweg, 2. Änderung“. Die Flächen sind bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplans sind zwei Teilflächen betroffen. Ein Änderungsbereich befindet sich ganz im Westen des Plangebiets und reicht von der Anbindung an die Burkhardtstraße bis zur aktuellen Engstelle nördlich des Gebäudes „Hörnleweg 2“ (s. Abb.1). Die zweite Fläche umfasst den mittleren Bereich mit den beiden Stichstraßen und der Öffentlichen Grünfläche (s. Abb.2).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach stellt das Plangebiet bereits als bestehende "Wohnbaufläche" dar, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

3.2 Bebauungsplan "Hörnleweg, 2. Änderung"

Der Bebauungsplan "Hörnleweg, 2. Änderung" der Stadt Rottenburg am Neckar ist seit dem 09.07.2004 rechtsverbindlich.

Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest und ist demnach i.S.d. § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan zu betrachten.

3.3 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 (keine Umweltprüfung, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- 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 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).

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

4. Planänderungen

4.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hörnleweg, 2. Änderung“ werden im Zuge der dritten Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

4.2 Zeichnerische Festsetzungen

Bei folgenden zeichnerischen Festsetzungen erfolgt eine Anpassung:

- Im westlichen Bereich des Hörnlewegs wird die **Verkehrsfläche einschließlich des Gehwegs** an die aktuelle Straßenplanung angepasst. Da die bisher notwendigen Engstellen entfallen, kann eine einheitliche Straßenbreite von 6,0 m umgesetzt werden. Der straßenbegleitende Gehweg von 1,25 m Breite verläuft parallel zur Fahrbahn. Die Straßenverkehrsfläche zwischen dem geplanten Gehweg und den Privatgrundstücken dient der Höhenanpassung (s. Anlage 1).

- Die Lage des **südlichen Stichweges** (Flst.Nr. 1898) wurde im Rahmen der Straßenplanung optimal an die Geländeverhältnisse angepasst. Dadurch ergibt sich eine Verschiebung der dargestellten Verkehrsfläche um bis zu 1,5 m in nördlicher Richtung (s. Anlage 2).
- Der gesamte **nördliche Stichweg** ist im Bebauungsplan „Hörnleweg, 2. Änderung“ als Verkehrsfläche / Fahrbahn festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist der ursprünglich vorgesehene Ausbau im westlichen Abschnitt nicht erforderlich, somit kann dort der vorhandene Feldweg erhalten und das betreffende Teilstück als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg festgesetzt werden (s. Anlage 2).
- Im westlichen Bereich des Flst.Nr. 1890 setzt der Bebauungsplan „Hörnleweg, 2. Änderung“ eine **Öffentliche Grünfläche** ohne Zweckbestimmung fest. Derzeit befindet sich hier ein privat genutzter Carport. Die Grünfläche ist aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung des Baugebiets nicht erforderlich und kann dem direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Durch die zeichnerische Festsetzung einer **Fläche für Garagen und Stellplätze** wird die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungsplanung rechtlich gesichert (s. Anlage 2).

Die **Zeichenerklärung** des Bebauungsplans „Hörnleweg, 3. Änderung“ wurde bei den Verkehrsflächen entsprechend den o.g. Änderungen angepasst. Die bisherige Bezeichnung Fahrbahn wurde in Straßenverkehrsfläche geändert; hinzugefügt wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg.

5. Kosten / Umsetzung

Durch die Planänderung fallen für die Stadt Rottenburg am Neckar keine zusätzlichen Kosten für den Straßenausbau an, da die endgültige Herstellung des Hörnlewegs erst im Zusammenhang mit der aktuellen Bebauungsplanänderung erfolgt.

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 5.700 € anfallen.

Für den erforderlichen Zwischenerwerb des Gebäudes Hörnleweg 2 fallen Kosten von ca. 70.000 Euro an, welche durch den geplanten Wiederverkauf ausgeglichen werden sollen. Zusätzliche Kosten von ca. 15.000 € brutto entstehen durch den notwendigen Abbruch des ehemaligen Stallgebäudes auf dem Flst. Nr. 1886 (Hörnleweg 2).

Die Bauleitplanung wird durch das Stadtplanungsamt durchgeführt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörnleweg“, 2. Änderung ist eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Bebauungsplanänderung ändert hieran nichts. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird lediglich ein zusätzlicher Bereich für zwei Garagen oder Stellplätze hinzugefügt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demzufolge als zulässig; ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Um nicht in eine Verbotslage hinein zu planen, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese hat das Habitatpotenzial des abzubrechenden Stalles für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten mit folgendem Ergebnis geprüft:

Vogelarten, die in/an Gebäuden brüten (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Schwalbenarten)

Von außen waren keine Nistplätze nachweisbar.

Generell mögliche Schwalbennester innerhalb des der Straße zugewandten ehemaligen Stalls waren nicht erreichbar (Türe verschlossen, Fenster mit engmaschigem Draht bzw. mit Latten verschlossen).

Die fachgutachterliche Einschätzung sieht keinen weiteren Handlungsbedarf.

Fledermausarten des Siedlungsbereichs (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus)

Von außen (Dachvorsprung) waren keine Hinweise auf Quartiere feststellbar.

Innerhalb des Dachstuhls wurden konkrete Hinweise auf ein Sommerquartier (Wochenstubenquartier) von Fledermäusen festgestellt. Vor dem Hintergrund der beginnenden Besiedlung von Sommerquartieren seien die Verbotstatbestände der unabsichtlichen Tötung / Verletzung sowie der Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten bei einem Abriss des Stalles nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung wurden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Zugänglichkeit des Stalles sollte baldmöglichst verhindert werden. Geeignet wäre z. B. ein engmaschiges Netz, welches über das Gebäude gehängt wird. Die Einnistung von Fledermäusen könne auch durch den Abriss des Schuppens verhindert werden. Vorab ist zu prüfen, ob sich bereits Fledermäuse im Gebäude aufhalten, welche dabei versehentlich eingeschlossen oder getötet werden könnten. Ggf. könnten diese, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, umgesiedelt werden.
- Im nahen Umfeld des Stalles sollten zudem baldmöglichst Ersatzlebensräume geschaffen werden; aufgrund der notwendigen Pflege solcher „Fledermauskästen“ bevorzugt an öffentlichen Gebäuden.

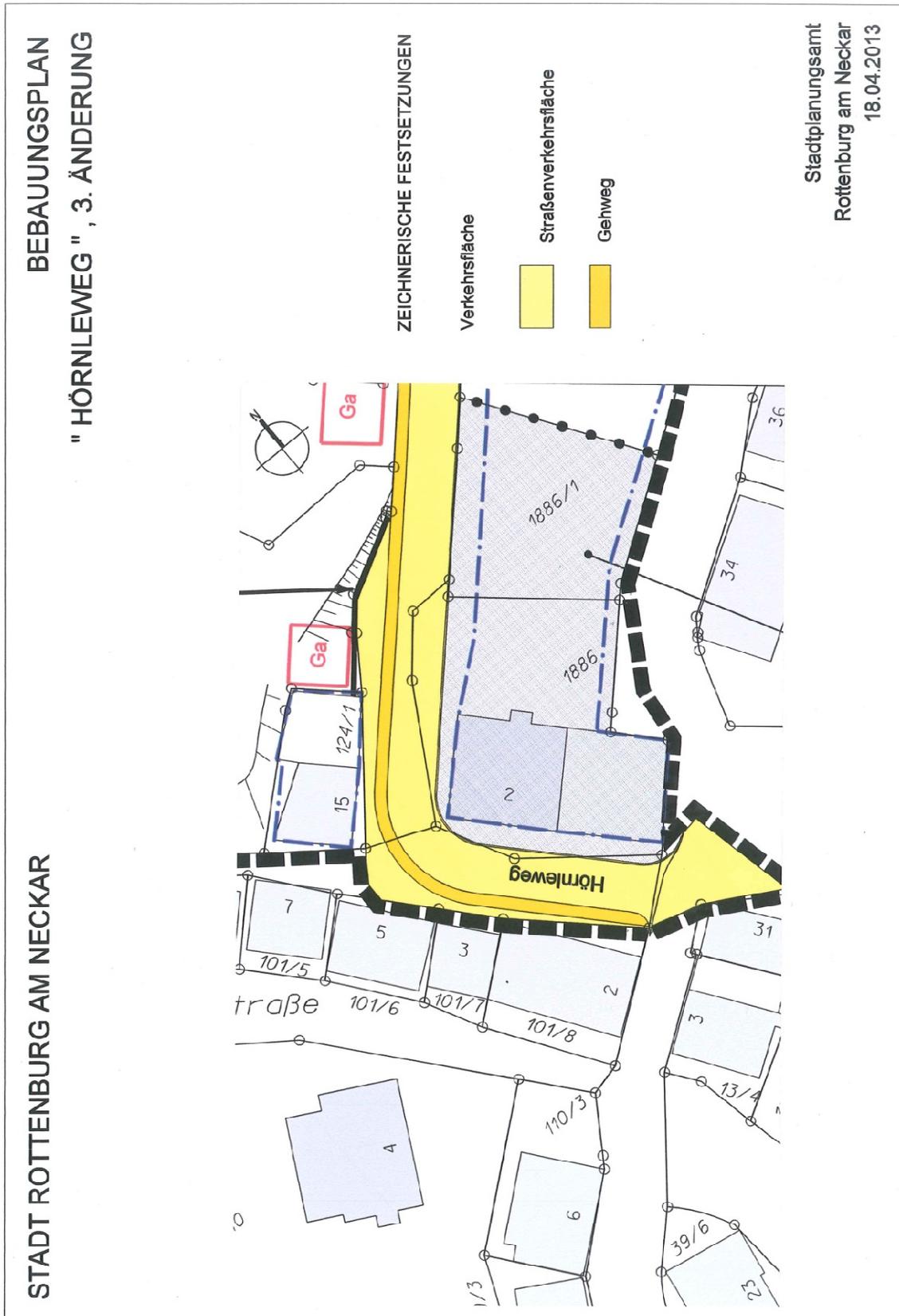
Die in der fachgutachterlichen Einschätzung dargelegten Empfehlungen werden von der Stadt Rottenburg am Neckar umgesetzt.

Rottenburg am Neckar, den 18.04.2013

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1:
Bebauungsplan-Entwurf vom 18.04.2013, Deckblatt 1



Anlage 2:
Bebauungsplan-Entwurf vom 18.04.2013, Deckblatt 2

