

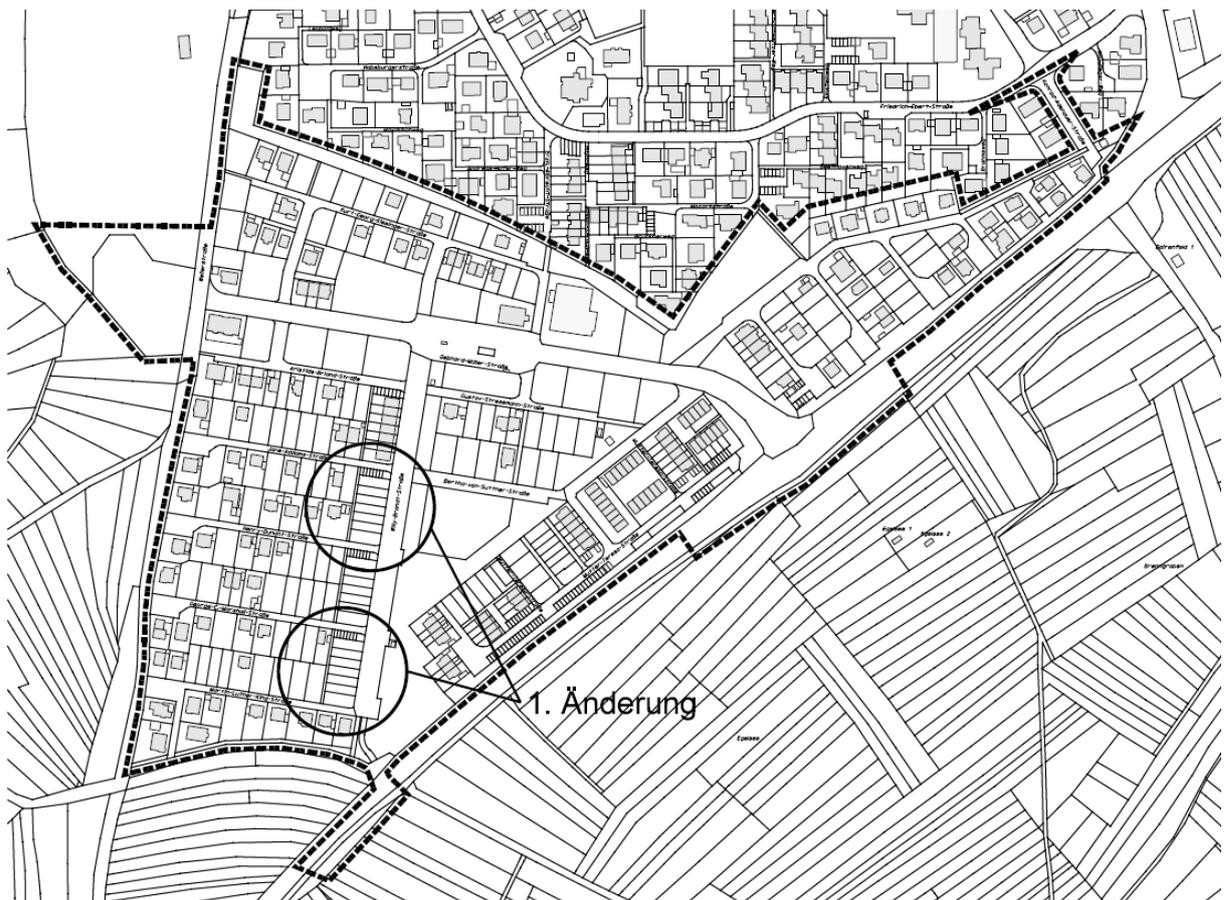


**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT**

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzerfeld-Süd“ – 1. Änderung

Begründung vom 22.04.2015



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Textliche Festsetzungen
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ vom 24.05.2002 (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ der von der aktuellen Änderung betroffenen Parzellen Nr. 12687, 12687/1 - /7, 12688 - 12694 und 12746, 12746/1 - /7, 12747 - 12753

Anlage 3:

Gebäudeplanung, Planungswerkstatt Dietz - Kirelli, Hildrizhausen (Lageplan, Schnitt, Grundrisse, Ansichten vom 17.04.2015)

Anlage 4:

Bebauungsplan vom 22.04.2015 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungskonzeption

Am 09.02.1993 fasste der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar den Grundsatzbeschluss, das Kreuzerfeld-Süd als nächstes Wohngebiet in der Kernstadt zu entwickeln.

Zur Erlangung einer qualifizierten städtebaulichen Konzeption wurde Ende 1998 ein sogenanntes Mehrfachbeauftragungsverfahren mit sieben Planungsbüros durchgeführt; das Verfahren war anonym. Auf Empfehlung des Gutachtergremiums hat der Gemeinderat am 11.05.1999 das Planungsbüro OR-plan mit der Erstellung dieser Planung beauftragt. Zur Realisierung der erarbeiteten Konzeption und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 12.06.2001 beschlossen, für den Bereich „Kreuzerfeld-Süd“ einen Bebauungsplan auf der Grundlage der ausgewählten Konzeption aufzustellen.

Mit dem Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ wird ein gewichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern in Form eines differenzierten Wohnangebotes geleistet: Im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche und die Strukturen des bestehenden Wohngebietes „Kreuzerfeld“ setzt sich das Wohnungsgemenge aus freistehenden Familienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie zu einem geringen Teil aus Geschossbau zusammen. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.05.2002 rechtsverbindlich (siehe Anlage 1).

Das Plankonzept sieht in zentraler Lage des Gebietes, im Bereich der Haupterschließungsstraße (Gebhard-Müller-Straße), eine größere Dichte mit Geschosswohnungsbau und gemischten Nutzungen der privaten Wohnfolgeeinrichtungen in Form von Einzelhandelnutzungen und Dienstleistungen vor.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene südlich gelegene Wohnquartier ist von Grünzügen umgeben. Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße (Willy-Brandt-Straße) sind Reihenhausergruppen, an den Ost-West-verlaufenden Stichstraßen Einzel- und Doppelhäuser mit einheitlichen Grundstückstiefen vorgesehen.

Die Reihenhauserbebauung entlang der Willy-Brandt-Straße wurde bislang nur im nördlichen Bereich zwischen der Astride-Briand-Straße und der Jane-Addams-Straße realisiert. Die drei südlich gelegenen Reihenhauserquartiere liegen brach. In Planung ist das Quartier zwischen Henry-Dunant-Straße und George-C.-Marshall-Straße.

Aktueller Planungsanlass ist die ungebrochene Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen, insbesondere auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Im Jahr 2014 wurden in Rottenburg am Neckar 141 Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgestellt, im Jahr 2012 waren es 118. Im Jahr 2014 waren bei der Stadtverwaltung 300 Wohnungsuchende für eine Sozialwohnung vorgemerkt, in 2012 waren es noch 250. Die Nachfrage ist somit innerhalb von 2 Jahren um rund 20 % gestiegen. Die aktuelle Entwicklung im Bereich der Flüchtlinge und Asylbegehrenden lässt einen weiteren Anstieg an Wohnraumbedarf erwarten.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Mietförderung von Mietwohnungen derart zu unterstützen, dass die Stadt die Deckungslücke zwischen Kostenmiete und der Verbilligung durch das Landesmietwohnraumförderprogramm im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auffängt. Im Rahmen der Förderung erhält die Stadt dann ein Belegungsvorschlagsrecht für die geförderten Wohnungen. Die Stadt hat unter anderem mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH bereits im „Spitalhof“ eine solche Vereinbarung getroffen.

Die Stadt will daher die Kooperation mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH in gleicher Weise auch im Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ fortsetzen. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH verfügt dort über zwei Areale mit insgesamt rd. 2.830 m², auf denen eine verdichtete Bebauung in Form einer Reihenhauserbebauung mit insgesamt 28 Wohneinheiten (jeweils 2 Wohneinheiten je Reihnhaus) umgesetzt werden könnte.

Die Reihenhausergrundstücke sind aufgrund ihrer Größe nicht marktgängig, da die Zielgruppe „junge Familien“ diese großzügigen Reihenhausergrundstücke mit Wohnflächen um 160 m² und mehr trotz der derzeit günstigen Zinsentwicklungen nicht finanzieren kann oder für die-

sen Kaufpreis bereits ein frei stehendes Einfamilienhaus gleicher Größenordnung erwerben kann.

Dem gegenüber steht die große Nachfrage nach Wohnungen in unterschiedlichen Größen für die unterschiedlichen Nutzergruppen (Alleinerziehende, ältere Menschen, Familien).

Nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan beläuft sich die zu realisierende Wohnungszahl für die beiden Areale auf jeweils 14 Wohnungen. Ein Geschosswohnungsbau bietet dabei eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung als eine Reihenhausbauung mit einem Achsmaß von 7 m und würde gleichzeitig auch eine gut durchmischte Belegungsstruktur im Gebäude ermöglichen.

Die durch das städtebauliche Konzept vorgegebene Dichte darf durch eine Änderung der Gebäudetypologie jedoch nicht verändert werden. Auch die vorgegebene Gebäudehülle - vorgegeben durch die überbaubare Fläche und die zulässige Höhe der baulichen Anlage - darf aus städtebaulichen Gründen nicht geändert werden. Hier gilt es den städtebaulichen Maßstab zu wahren, den die Umgebungsbebauung vorgibt.

Daher wird bei der Bebauungsplanänderung weder die überbaubare Grundstücksfläche noch die Gebäudehöhe geändert. Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) unterzubringen, die zwingend von der Willy-Brandt-Straße aus erschlossen ist.

Öffentlich zugängliche Spiel- und Sporteinrichtungen liegen direkt gegenüber in der zentralen Grünfläche. Mehrere Wege stellen die Verbindung zum umgebenden Landschaftsraum zu Erholungs- und Freizeitzwecken her.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart - Böblingen/Sindelfingen - Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) - Reutlingen/Tübingen - Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar).

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche im Bestand“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ liegt im Süden der Ortslage in ca. 1,5 km Entfernung von der Stadtmitte westlich der L 385 in Richtung Stadtteil Weiler.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19 ha und weist ein geringes Gefälle von rd. 435 müNN am südlichen Rand bis auf rd. 417 müNN im Nordwesten bzw. 405 müNN im Nordosten auf. Mit dem südlichen Gebietsteil ist eine Richtung Weiler nur noch sehr gering ansteigende Hochlage (ca. 100 m oberhalb des Neckars) erreicht.

Im Norden grenzt das geplante Gebiet direkt an das Wohngebiet „Kreuzerfeld“ an, im Einzelnen mit den Flurstücken 7673/1, 7667, 7570/1, 7569/5, 7569/6, 7571/1, 7555, 7554, 7553, 7552, 7551, 7550, 7549/1, 7548, 7547/1, 7546/1 (jeweils innerhalb des Geltungsbereiches). Die L 385, Südtangente - Flurstück Nr. 8323 - bildet die östliche Gebietsgrenze.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Feldweg - Flurstück Nr. 7722/3, im Westen durch die Weilerstraße - Flurstück Nr. 7283/1 - (jeweils außerhalb des Geltungsbereiches) bzw. Flurstück Nr. 7468 (zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches) begrenzt.

Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen Parzellen Nr. 12687, 12687/1 - /7, 12688 - 12694 (zwischen Jane-Addams-Straße und Henry-Dunant-Straße) und die Parzellen Nr. 12746, 12746/1 - /7, 12747 - 12753 (zwischen George-C.-Marshall-Straße und Martin-Luther-King-Straße).

4. Planungsverfahren

Die von der 1. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kreisbau-gesellschaft Tübingen mbH.

4.1 Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet und verdichtete Wohnbauflächen an der zentralen Erschließungsachse beidseitig der „Gebhard-Müller-Straße“ fest. Entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Willy-Brandt-Straße ist im in einem „Allgemeine Wohngebiet“ eine Reihenhausbebauung vorgesehen, ebenso im Bereich der östlich gelegenen Wohnbereiche zur L 385. Zum Rand hin und im Übergang zum alten Baugebiet „Kreuzerfeld“ wurde eine aufgelockerte Bebauung vorgegeben.

Im Zentralen Bereich liegt eine große, öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Sportflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Kindergarten.

4.2 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 (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere 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 BauGB 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).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die Bebauungsplan-änderung hat keine Auswirkungen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und schafft keine zusätzliche Baumöglichkeit.

Die im Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,5, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich in der Aufsiedlungsphase und ist etwa zu 60 % bebaut.

Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Bauweise geändert und die Parkierung unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen.

Das Plangebiet umfasst rd. 19 ha, die Bruttobaufläche liegt bei 12,2 ha (65 %). Durch den Bebauungsplan wird die zulässige festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht verändert, der Eingriff nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässig.

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Freiflächen um vegetationsarme Flächen (Rasenflächen) handelt, für die bereits Baurecht besteht und der Artenschutz sowieso bereits beachtlich ist.

4.3 Auswirkungen der Planung

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Wohnungszahl nicht ändern. Die Parkierung wird auf drei oberirdische überdachte Stellplätze beschränkt, der ruhende Verkehr ist ansonsten in der Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) unterzubringen. Beide sind von der Willy-Brandt-Straße anzufahren. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt die zentrale Grünfläche an.

Auch der mindestens 30 % Anteil an Wohnungen an der Gesamtwohnfläche, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, wird als verträglich eingestuft. Diese Wohnungen sind in allen Wohngebieten (WR, WA, etc.) zulässig, unabhängig von der Gebäudetypologie. Der Stigmatisierung des Sozialwohnungsstatus kann nur entgegengewirkt werden, wenn diese nicht immer in Randlagen gedrängt wird. Die Integration ist auch im allgemeinen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf die westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen Parzellen Nr. 12687, 12687/1 - /7, 12688 - 12694 (zwischen Jane-Addams-Straße und Henry-Dunant-Straße) und die Parzellen Nr. 12746, 12746/1 - /7, 12747 - 12753 (zwischen George-C.-Marshall-Straße und Martin-Luther-King-Straße). Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Fläche für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (TGa = Tiefgarage) wird ausgewiesen
- Lage der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage wird ausgewiesen
- Fläche für Nebenanlage (Sammlung von Müll / Abfall) wird ausgewiesen
- Fläche für offene Stellplätze / überdachte Stellplätze wird verkleinert
- Zwingende Parkierung in der Erdgeschosszone wird entfernt
- Vorschlag zur Grundstücksparzellierung wird entfernt
- Nutzungsschablone Ziffer 13 wird aufgenommen; Bauweise, zulässige Zahl der Wohnungen und der nachzuweisende Anteil an Wohnungen mit öffentlicher Förderung wird geändert bzw. ergänzt

5.2 Textliche Festsetzungen

- Vorgabe zur Lage und Gestaltung der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen
- Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen; mindestens auf 30 % der Gesamtwohnfläche müssen Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Anschluss an die Verkehrsfläche mit der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche)
- Vorgabe zum Abstand von baulichen Anlagen, Einfriedigungen etc. zur öffentlichen Verkehrsfläche

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 unverändert weiter.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 4 BauNVO

Die Vorgabe der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage (= Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) ist für den Gebäudetypus Familienhäuser/Geschosswohnungsbau angemessen. 14 Stellplätze können, bei Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur und -kubatur, auf diesen Grundstücksabmessungen oberirdisch nicht verträglich angeordnet werden. Die Rampe der Zu-/Abfahrt zur Tiefgarage darf bis maximal 0,5 m parallel zur nördlich angrenzenden Verkehrsanlage herangeführt werden. Die Zu-/Abfahrt erfolgt zwingend von der Willy-Brandt-Straße. Die Tiefgarage kragt im Westen 4,0 m über das Baufeld des Hauptbaukörpers/-gebäude. Das Dach der Tiefgaragen bzw. des Untergeschosses soll jeweils als Gartenzone genutzt werden, daher ist diese mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, das Gelände neigt sich von Süden nach Norden, kragt das Untergeschoss/Tiefgarage im nordwestlichen Bereich über die bestehende Geländeoberfläche aus. Beim nördlichen Baufeld sind es 1,4 m und beim südlichen Baufeld 1,1 m. Diese oberirdische Bauteile der Tiefgarage sind mit einer begrüneten Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L = 1m Höhenunterschied wird auf 2 m horizontale Länge verzogen) in das Gelände einzubinden. Somit wird gewährleistet, dass die Tiefgaragen städtebaulich nicht zu stark in Erscheinung treten (Böschungen/Stützmauern) und damit zufriedenstellend in das Ortsbild integriert werden können. Aus diesem Grund sind auch die Zu-/Abfahrten zur Tiefgarage jeweils im Norden mit einem begrüneten Sichtschutz (lebende [Hecke] oder tote Einfriedigung [Drahtzaun]) in Höhe von 1,0 m von Beginn der Rampe bis zur Fläche der oberirdischen Stellplätze zu versehen.

Die Flächen für offene, oberirdische Stellplätze / überdachte Stellplätze werden auf drei Plätze reduziert, um auch für Besucher Parkmöglichkeiten bereit zu stellen.

Die Sammelplätze für Abfall/Müll werden im Zusammenhang mit der Zufahrt der Tiefgarage als eine bauliche Einheit angeordnet. Die Kurvenbereiche der öffentlichen Verkehrsanlagen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, so dass bei Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage gute Sichtverhältnisse gegeben sind.

6.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Entlang der Haupteinfriedigung (Willy-Brandt-Straße) wurde 2002 eine abweichende Bauweise festgelegt. Bei dieser abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit sollen größere Gebäude

realisiert, ein nicht unterbrochenes Aneinanderbauen über Grundstücksgrenzen hinweg aber verhindert werden.

Künftig gilt nur noch die offene Bauweise, die Beschränkung auf Hausgruppen entfällt. Die überbaubare Fläche wird nicht geändert (49 m Länge und 14 m Tiefe). Gleiches gilt für die Höhe baulicher Anlagen. Hinsichtlich der Gebäudemasse/-kubatur ergeben sich oberhalb der Geländeoberfläche keine Veränderungen. Die Tiefgarage kragt im Norden über die natürliche Geländeoberfläche. Dieser Geländeversprung ist mittels einer Böschung an das Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen anzugleichen.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 (WA*) ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 14 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Dies entspricht den derzeit zulässigen planungsrechtlichen Vorgaben für die Hausgruppen/Reihenhäuser. Seither waren 2 Zeilen mit jeweils 7 Reihenhäuser und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Da die Mehrfamilienhäuser im Wechsel mit den Hausgruppen realisiert werden, ist eine höhere Dichte als nach Planungsrecht bereits heute zulässig aus städtebaulicher Sicht nicht verträglich.

6.4 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

WA*: Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, in denen auf mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln des öffentlichen Wohnungsbaus (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten. Zur Begründung siehe auch Ausführungen unter Pkt. 1.

Mit der Durchmischung von geförderten, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen an einem Treppenhaus hat die Kreisbau Tübingen mbH bisher sehr gute Erfahrungen gemacht. Dies setzt allerdings voraus, dass bei der Belegung dieser Wohnungen ganz besonders auf die Belegungsstrukturen geachtet wird.

In einem Gebäude mit zwei Zugängen können insgesamt

- 4 Zweizimmer-Wohnungen,
- 4 Dreizimmer-Wohnungen,
- 4 Vierzimmer-Wohnungen und
- 2 Fünzimmer-Wohnungen

entstehen.

Die Kreisbaugesellschaft würde von diesen jeweils 14 Wohneinheiten 4 - 5 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen entwickeln.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und nutzbar. Die Nebenräume im Untergeschoss (Abstellräume, Wasch- Trockenräume, Fahrradabstellflächen), sowie die Parkierung in der Tiefgarage können über das jeweils eigene Treppenhaus bzw. den jeweiligen Aufzug direkt erreicht werden.

Für sämtliche Bäder und Küchen ist eine natürliche Belichtung und Belüftung vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, die Gebäude nach dem Energiestandard KfW-Energieeffizienzhaus 55 (EnEV 2009) zu errichten.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrt der Garage unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) ist nur in dem im Bebauungsplan angegebenen Bereich an der Willy-Brandt-Straße möglich.

Bei den Hausgruppen hätten die Garagen ebenfalls in der Erdgeschoss-Zone im Hauptgebäude mit Zufahrt von der Willy-Brandt-Straße realisiert werden müssen. Die Zufahrt liegt im Bereich in dem seither bereits überdachte Stellplätze und Garagen zulässig waren.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Somit werden die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

6.6 Bestehende Festsetzungen: Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“ und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet, jeweils rechtsverbindlich seit 24.05.2002 unverändert weiter.

7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 5.500 € brutto.

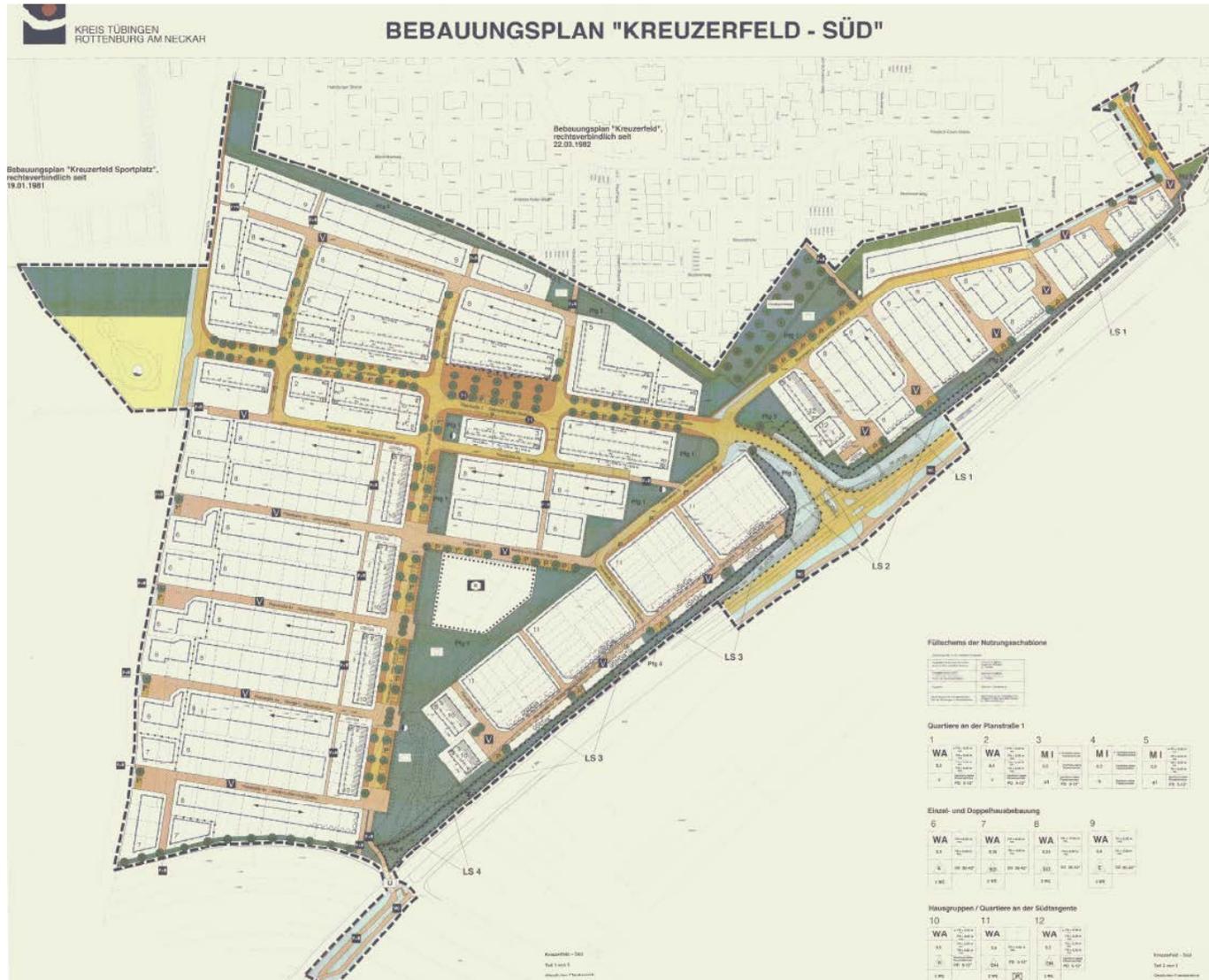
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 22.04.2015

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 (verkleinerte Übersicht)



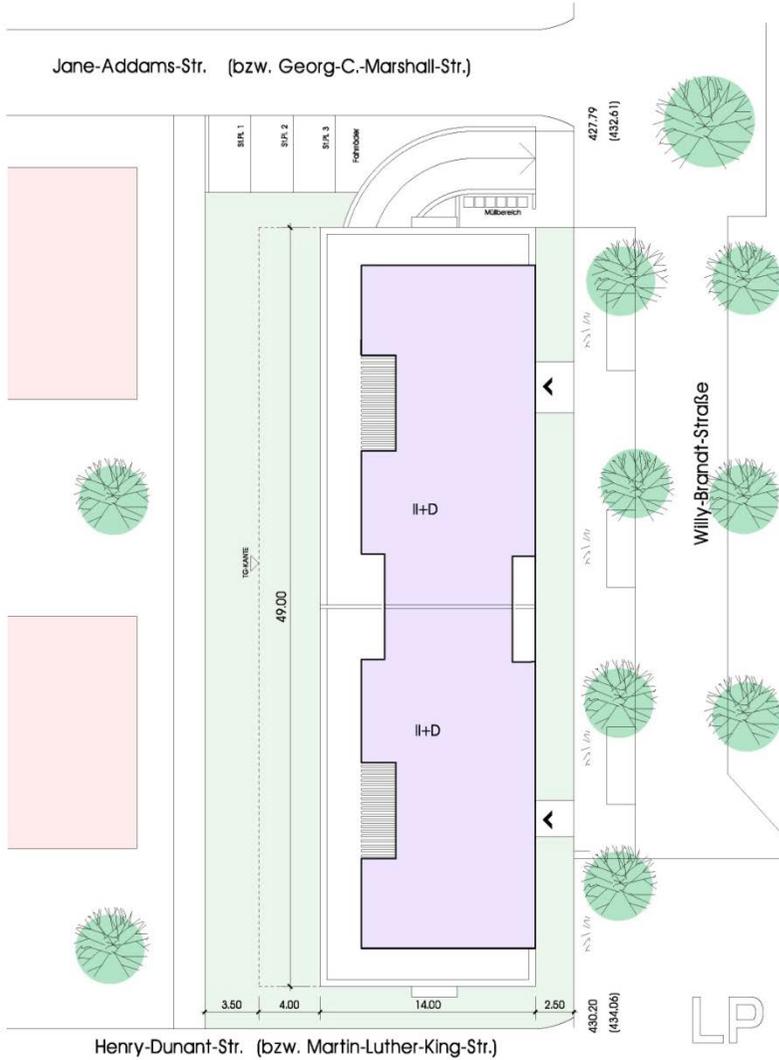
Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ der von der aktuellen Änderung betroffenen Parzellen Nr. 12687, 12687/1 - /7, 12688 - 12694 und 12746, 12746/1 - /7, 12747 - 12753



Anlage 3: Gebäudeplanung, Planungswerkstatt Dietz - Kirelli, Hildrizhausen (Lageplan, Schnitt, Grundrisse, Ansichten vom 17.04.2015; unmaßstäblich)

Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

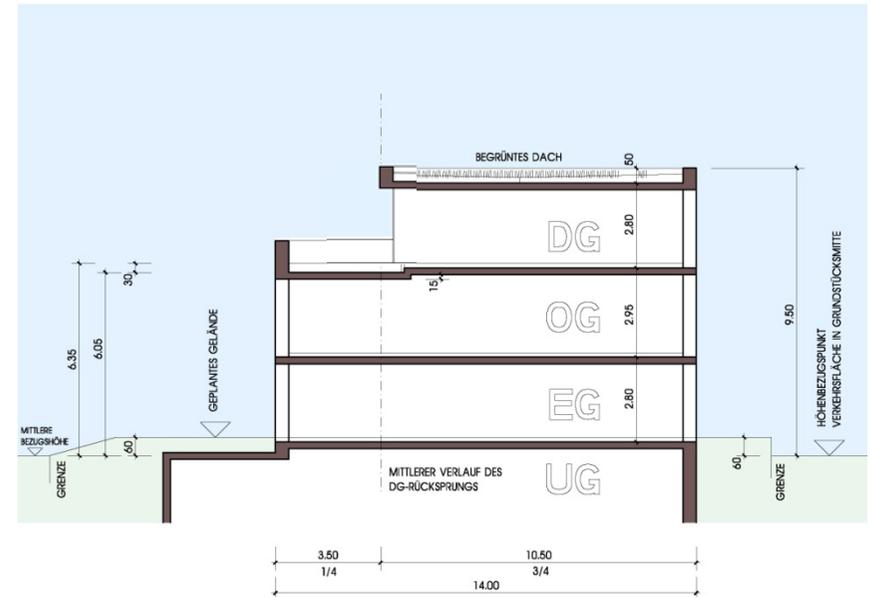


Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli

Lageplan

17. April 2015

Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH



GRUNDSTÜCK 12694-12687 bzw,
GRUNDSTÜCK 12753-12746

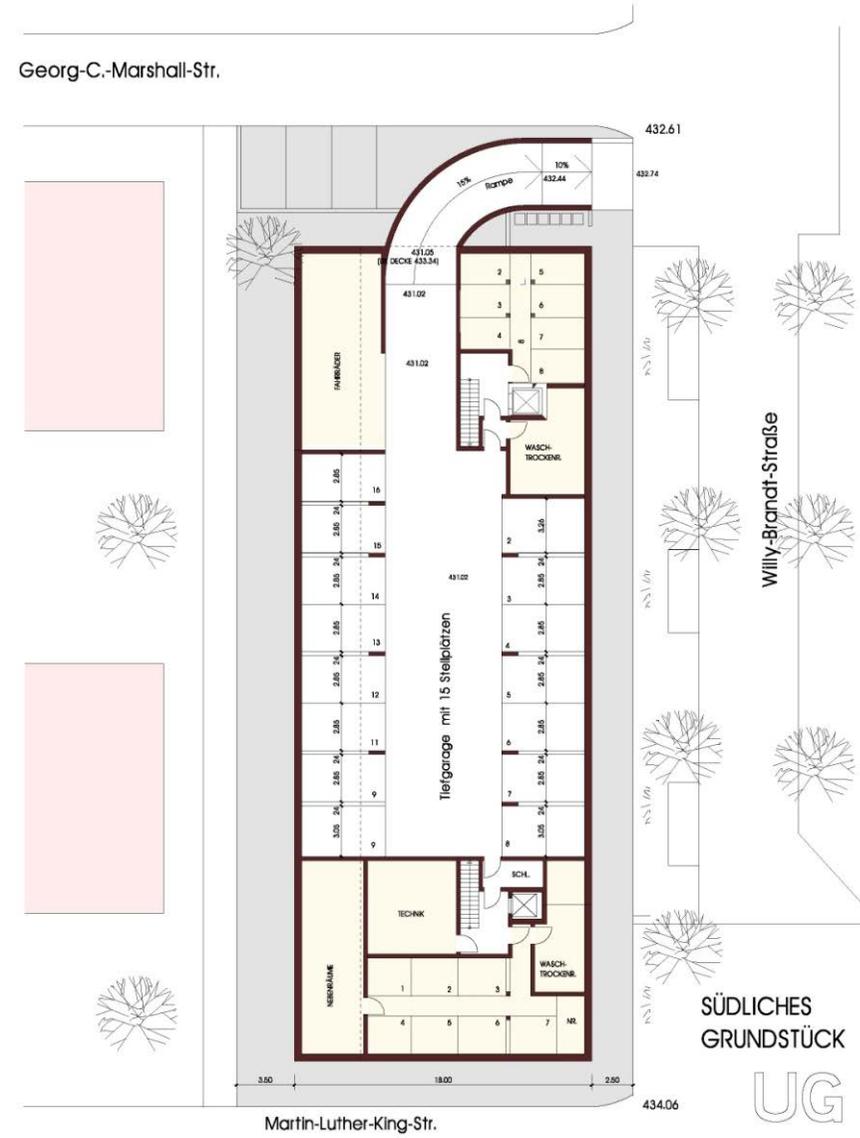
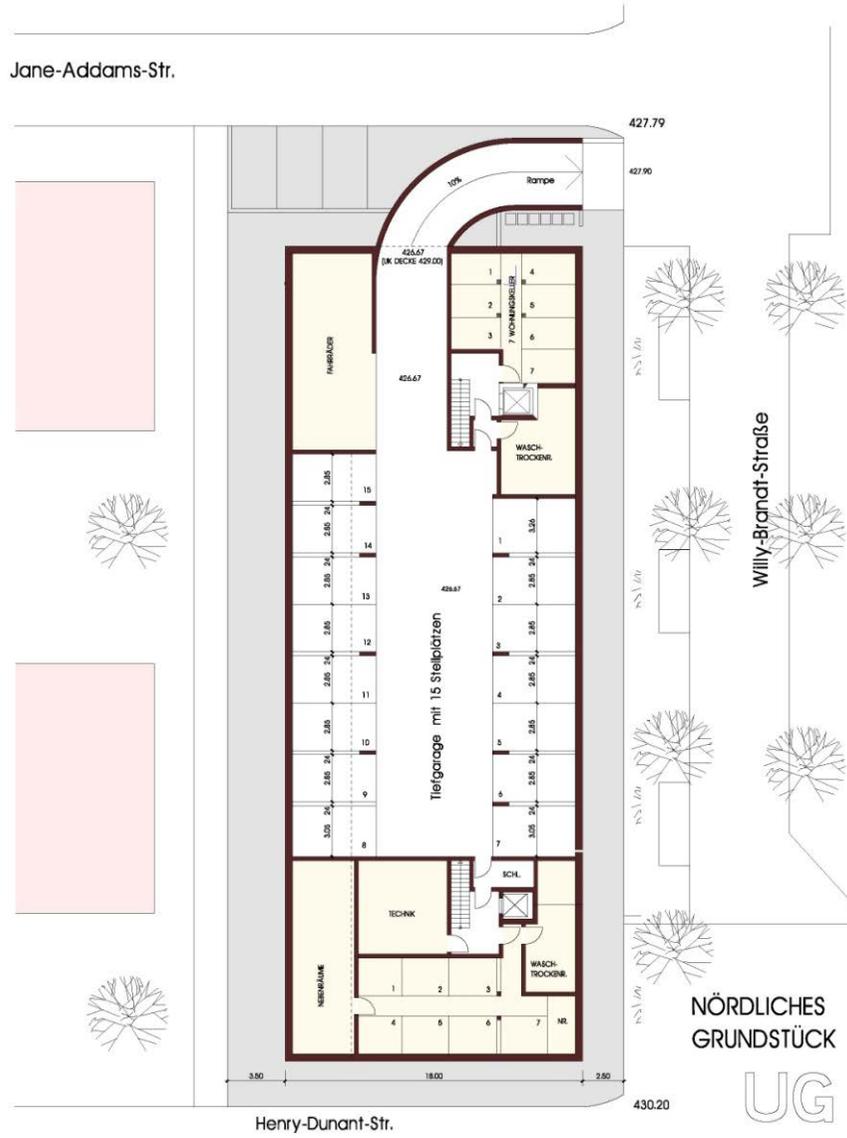
SYSTEMSCHNITT

Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli

17 April 2015

Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
 Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
 Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH



Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli Untergeschoss

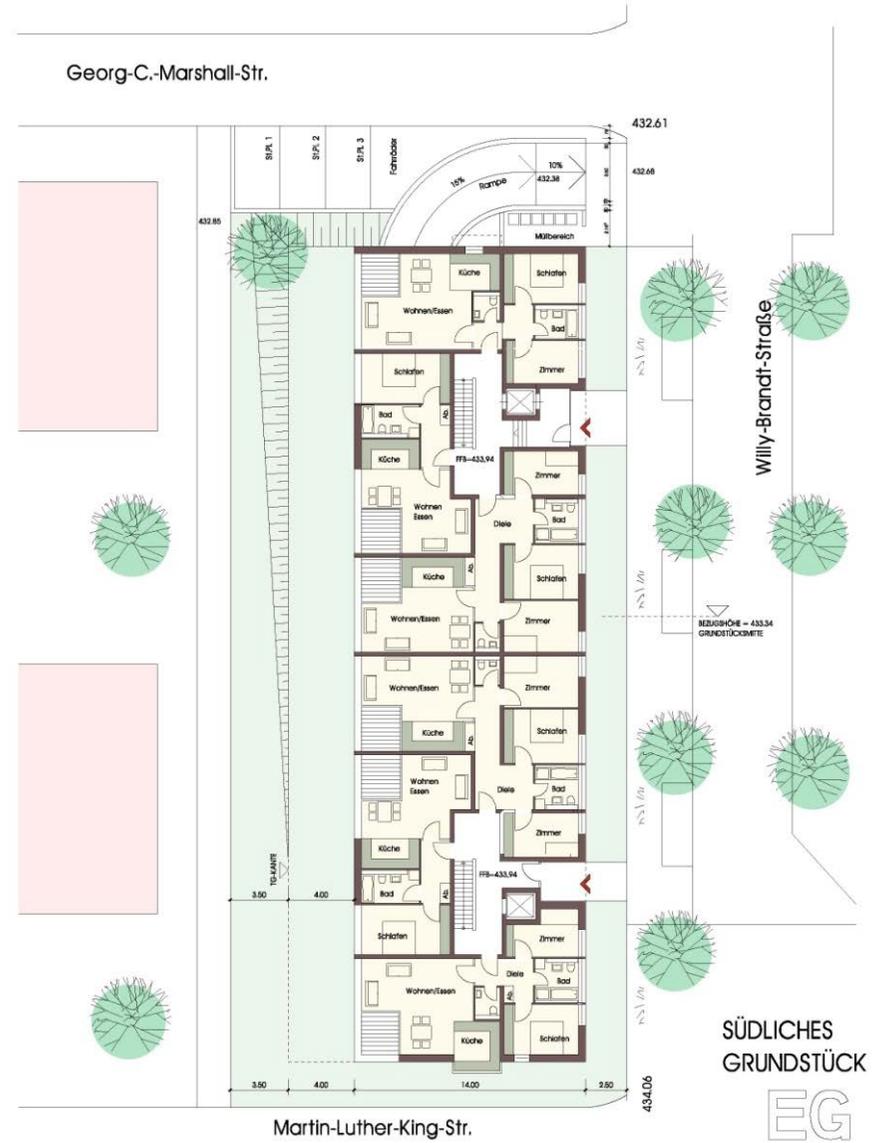
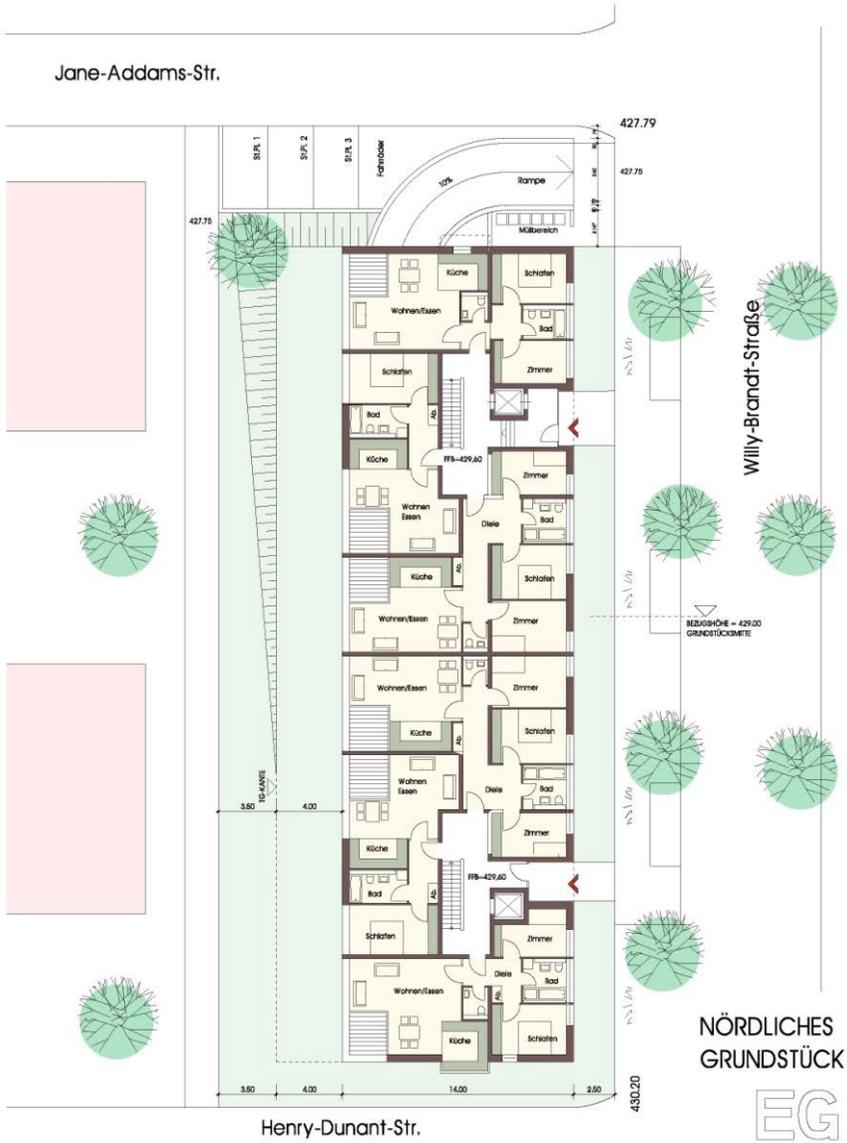
Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli Untergeschoss

17. April 2015

17. April 2015

Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
 Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
 Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH



Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli

Erdgeschoss

17. April 2015

Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli

Erdgeschoss

17. April 2015

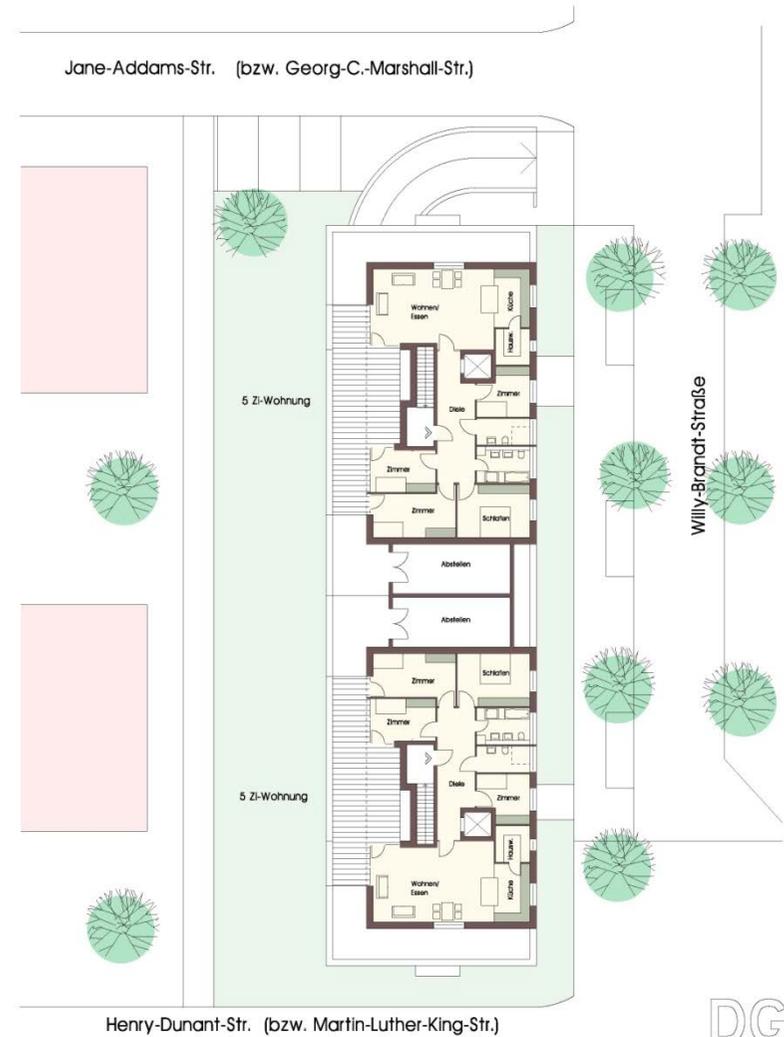
Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
 Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH



Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli Obergeschoss

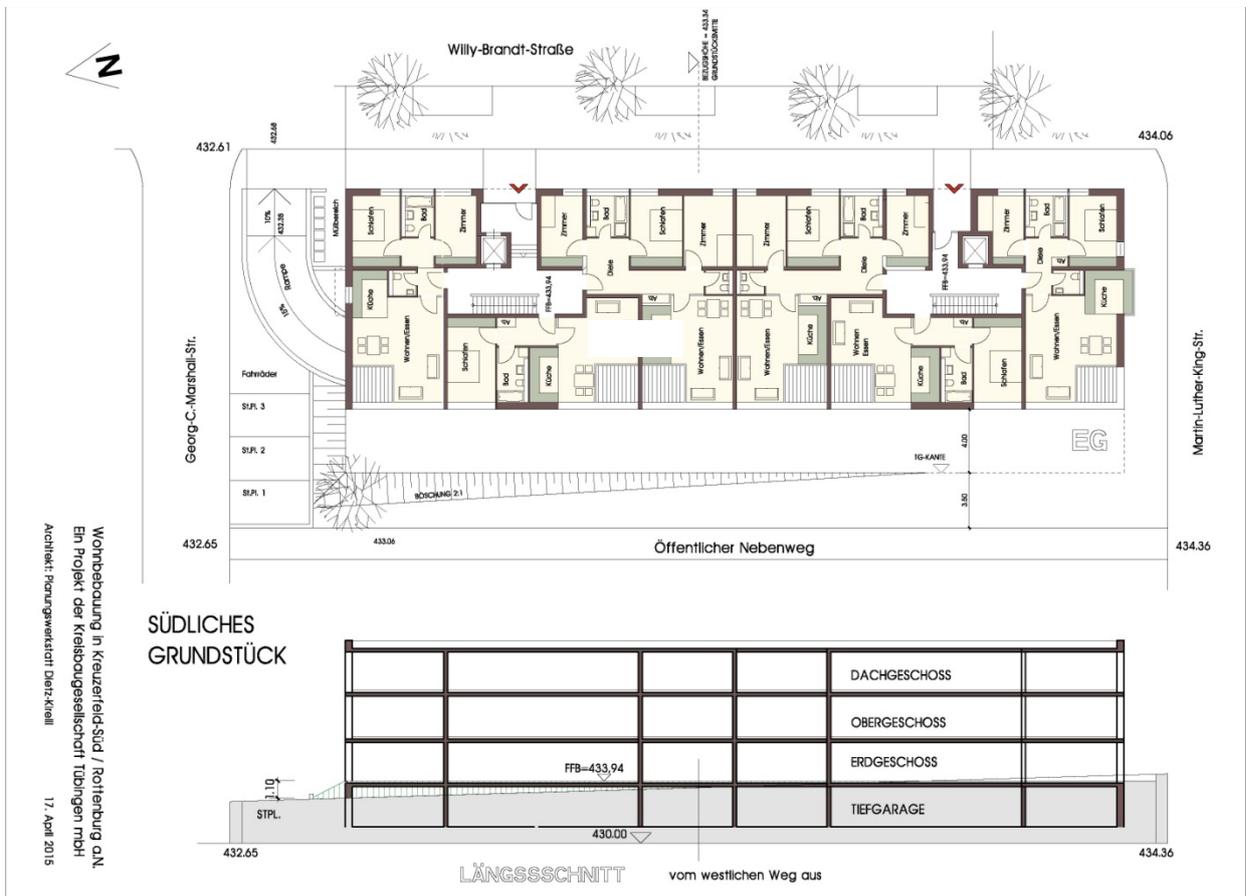
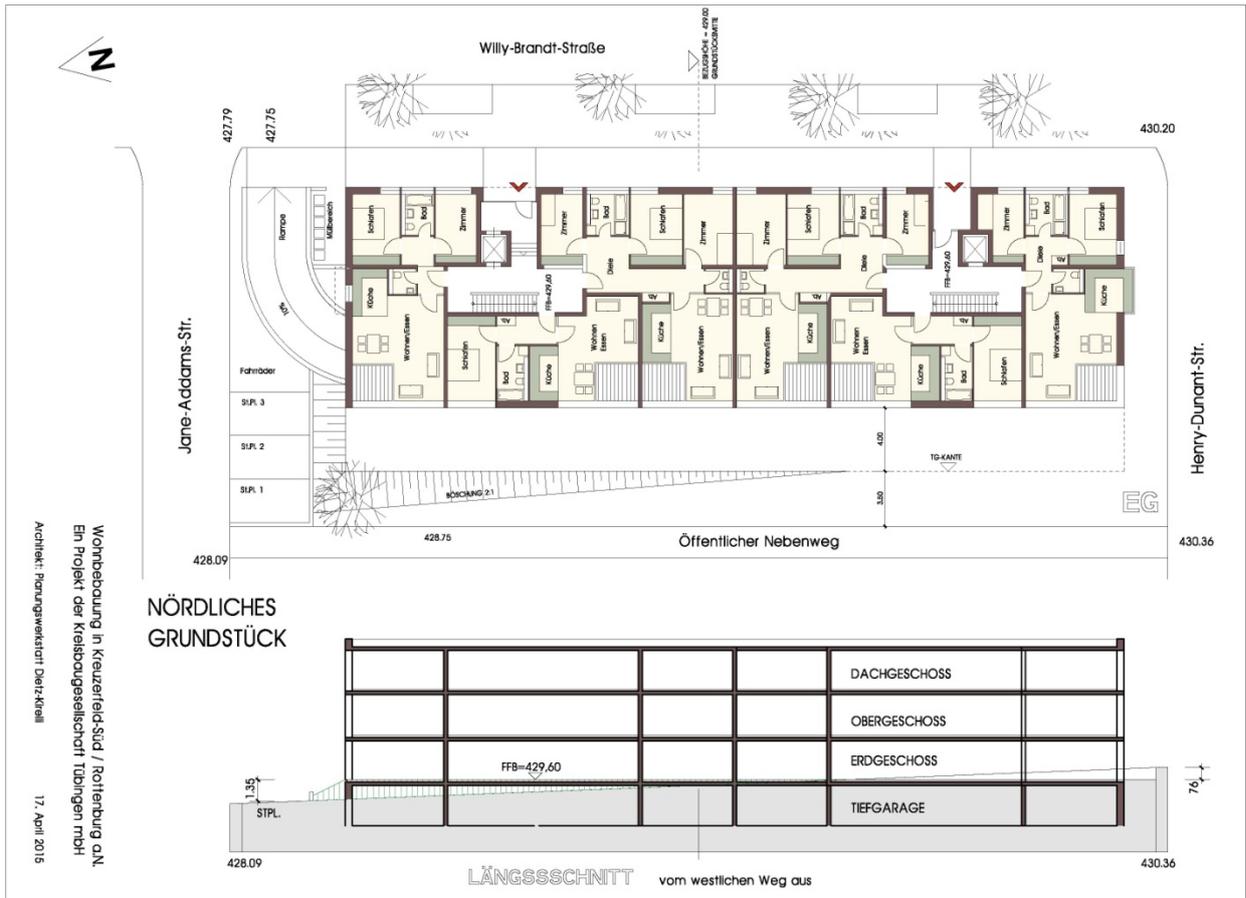
17. April 2015

Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N.
 Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH



Architekt: Planungswerkstatt Dietz-Kirelli Dachgeschoss

17. April 2015



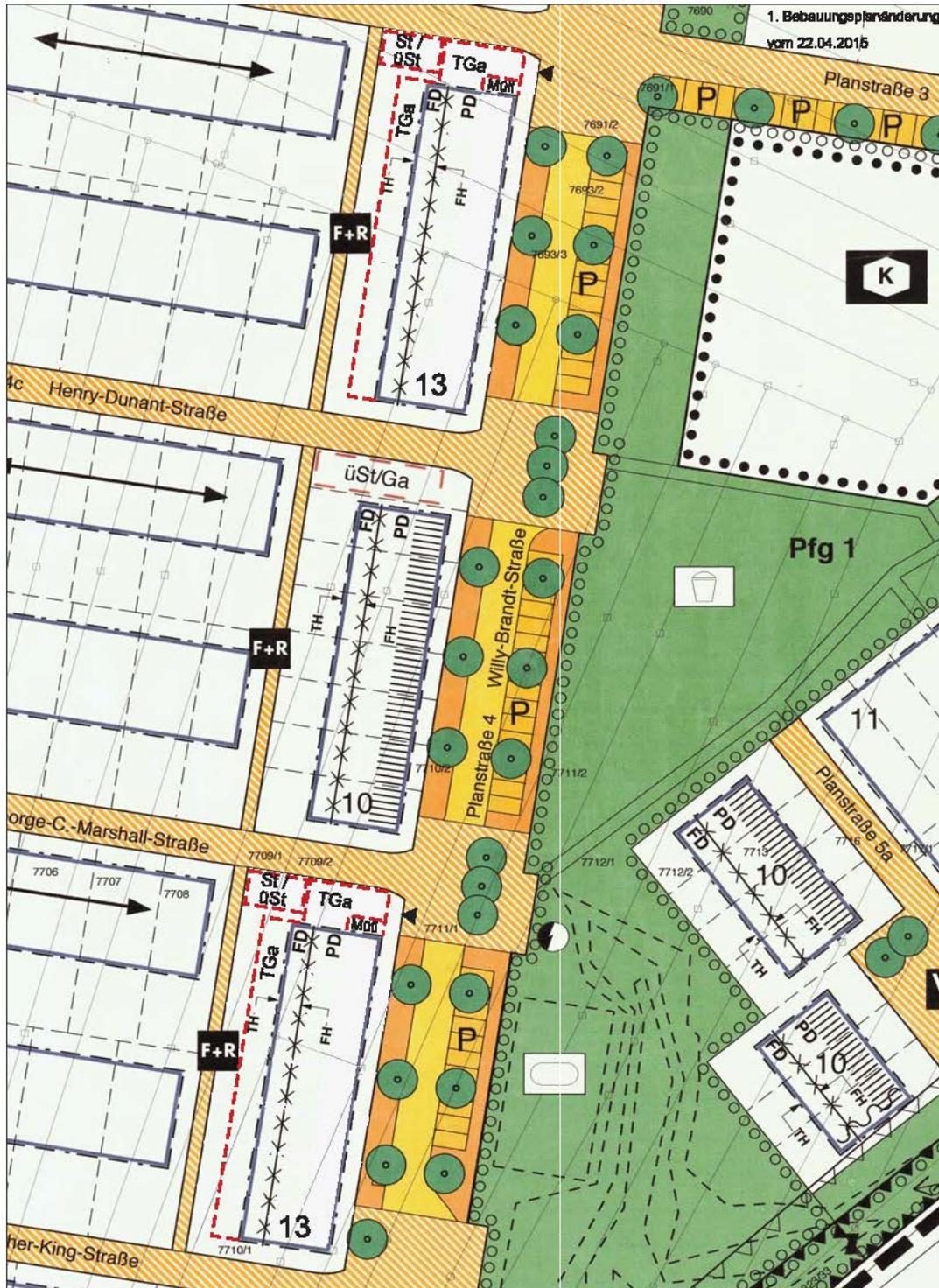


Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N. Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH Architekt: Planungswerkstatt Hildrizhausen Febr 2015



Wohnbebauung in Kreuzerfeld-Süd / Rottenburg a.N. Ein Projekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH Architekt: Planungswerkstatt Hildrizhausen Febr 2015

Anlage 4:
Bebauungsplan vom 22.04.2015 (Deckblatt)
Maßstab: 1 : 1.000



Ist:

10	
WA	★ FH = 6.50 m <small>min.</small> FH = 9.50 m <small>max.</small>
0,5	TH = 5.50 m <small>min.</small> TH = 6.50 m <small>max.</small>
	Dachform siehe Pläneinschrieb PD 5-12°
2 WE	

Soll:

13	
WA*	*FH=6.50 m <small>min.</small> FH=9.50 m <small>max.</small>
0,5	TH=5.50 m <small>min.</small> TH=6.50 m <small>max.</small>
0	PD 5-12°
14 WE	

Ergänzung Planzelerklärung - 1. Bebauungsplanänderung

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TGa Flächen für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche

Müll Flächen für Nebenanlagen zur Sammlung von Abfall/ Müll

Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

WA* tellwelter Vorbehalt für förderfähige Wohnungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▼ Einfahrt / Ausfahrt