



## Beschlussvorlage Nr. 2013/003

07.01.2013

**Federführend:** Stadtplanungsamt  
Angelika Garthe

**Beteiligt**  
:

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Siebentälerstraße" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar - Weiler: Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Weiler	10.12.2012	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	29.01.2013	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

18.01.2011 GR Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Siebentälerstraße“ und zur Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für dieses Gebiet, Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Entwurf – Variante 1

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Siebentälerstraße“ in Rottenburg am Neckar – Weiler gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung der örtlichen Bauvorschriften (Entwurf) für das Gebiet „Siebentälerstraße“ in Rottenburg am Neckar – Weiler gemäß § 74 LBO.

### Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf - Lageplan vom 28.11.2012, ohne Maßstab
2. Textliche Festsetzungen (Entwurf) und örtliche Bauvorschriften (Entwurf) vom 28.11.2012
3. Begründung (Entwurf) vom 28.11.2012
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Zusammenfassung) vom 21.09.2010
5. Baugrundgutachten (Zusammenfassung) vom 21.12.2011

---

Stephan Neher  
Oberbürgermeister

---

Silvia Seeliger  
Für die Übereinstimmung des  
Ausdrucks mit dem Original



**Finanzielle Auswirkungen: JA**

HHJ	Haushaltsstelle	Planansatz
2013		000.000.00 EUR 000.000.00 EUR EUR
Summe		<u>EUR</u>

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen / außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung:**

### **I. Verfahrensstand**

- |            |    |   |
|------------|----|---|
| 18.11.2010 | OR | Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Siebentälerstraße“ und zur Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für dieses Gebiet, Empfehlender Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Entwurf – Variante 1 |
| 18.01.2011 | GR | Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Siebentälerstraße“ und zur Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für dieses Gebiet, Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Entwurf – Variante 1                         |

### **II. Sachstand**

#### **II.1 Planungskonzeption**

##### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel für die zu überplanende innerörtliche Brachfläche besteht in einer Gebietsneuordnung mit öffentlicher Erschließung und baulicher Nutzung. Mit der Schaffung von ca. 19 Wohnbaugrundstücken wird dem vorhandenen Bedarf entsprochen und damit die Wohnnutzung im Stadtteil Weiler gestärkt.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt und soll sich als eine Erweiterung der nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete darstellen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von freistehenden Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten, sind überwiegend freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Darüber hinaus ermöglicht das Planungskonzept im südlichen Teilgebiet, angrenzend an die vorhandenen Mischgebiete mit größeren Baukörpern, auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Wand- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen. Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wurde entsprechend der Eigenart der Umgebung auf maximal 5,5 bzw. 8,5 m festgesetzt.

##### Erschließungskonzept

Das Konzept für die innere Verkehrserschließung sieht den Bau einer Stichstraße aus südlicher Richtung mit Anbindung an die Siebentälerstraße vor. In westlicher Verlängerung der Stichstraße stellt ein Fuß- und Radweg die Verbindung zur Römerstraße her.

Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden. In zentraler Lage des Plangebiets ist die Realisierung eines Wendehammers vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der inneren Erschließungsstraße (Planstraße) nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den

privaten Baugrundstücken. Im direkten Umfeld des Plangebiets sind zahlreiche öffentliche Parkierungsmöglichkeiten vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz bzw. neu zu errichtende Kanäle im Plangebiet. Das gilt auch für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Verlegung neuer Regenwasserkanäle ist in einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird eine neue Trafostation an der Siebentälerstraße errichtet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft entlang der Römerstraße eine Niederspannungsfreileitung der Stadtwerke Rottenburg am Neckar GmbH. Diese Freileitung wird im Zuge der Entwicklung des Baugebiets entfernt und durch Erdkabel ersetzt.

### Grünkonzept/ Konzept für Natur und Landschaft

Auf die Realisierung öffentlicher Grünflächen wird im Hinblick auf die geplante Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in der nahegelegenen freien Landschaft verzichtet. Damit soll diese im Innenbereich zur Verfügung stehende Fläche für die geplante Wohnbebauung möglichst gut genutzt werden.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen.

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind an wichtigen Standorten straßenbegleitende Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken und zur Erhaltung von Bäumen getroffen.

## **II.2 Umweltbelange/ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (s. Anlage 4)**

Folgende wesentliche Ergebnisse wurden erarbeitet:

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Landratsamt Tübingen von der Stadt Rottenburg am Neckar bereits im Frühjahr 2010 beteiligt, um eine Einschätzung aus naturschutzfachlicher Sicht zu erhalten. Im Rahmen einer Vorprüfung wurde anhand der vorhandenen Habitatstrukturen festgestellt, dass es im Plangebiet ein relevantes Potenzial für den Artenschutz geben könnte. Von Seiten des LRA wurden nähere Untersuchungen im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als erforderlich erachtet.

Im Vorfeld der Überplanung des Gebiets „Siebentälerstraße“ wurde daraufhin von der Stadt Rottenburg am Neckar die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrags beauftragt.

Die Prüfung durch das beauftragte Büro HPC ergab, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich nicht berührt werden.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Verletzung und/oder Tötung relevanter Vögel sollte die Baufeldbereinigung außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis Februar) stattfinden. Zudem sollten, wenn möglich, einzelne Obstbäume erhalten bleiben bzw. Pflanzgebote „Obstbaum“ festgesetzt werden.

### II.3 Baugrunduntersuchung (s. Anlage 5)

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung durch die HPC AG stellen sich wie folgt dar:

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehendem Verwitterungslehm, unterlagert vom Gipskeuper, dessen Tragfähigkeit mit der Tiefe zunimmt.

Bei den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Die Böden sind gering durchlässig. Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Zeitweise ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums ist eine sorgfältige Nachverdichtung des anstehenden Bodens erforderlich. Für ein tragfähiges Erdplanum werden im Bereich von Verwitterungslehmböden Zusatzmaßnahmen wie Bodenverbesserung oder Bodenaustausch erforderlich.

### III. Weiteres Vorgehen

Nach dem Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat wird dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Anschließend wird der Entwurf des Bebauungsplans „Siebentälerstraße“ in der Fassung vom 28.11.2012 zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

### IV. Kosten / Umsetzung

#### Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt.

#### Fachgutachten und –planungen (brutto)

Für die zu erstellenden Fachgutachten und -planungen sind folgende Kosten anzusetzen:

<u>Gesamtkosten</u>	ca. 51.700,-- €
Erschließungsplanung	ca. 42.900,-- €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 3.400,-- €
Baugrundgutachten	ca. 5.400,-- €

#### Kosten für die Erschließung (brutto)

Planungskosten sind nicht berücksichtigt, ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationsanlagen.

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca. 340.000,-- €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 220.000,-- €
Kanalisation	ca. 120.000,-- €

### Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit ca. 3.900,-- € brutto jährlich ermittelt.

### Bodenordnung

Es wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

## **V. Ortschaftsrat**

Der Ortschaftsrat von Weiler wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 10.12.2012 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinerats am 29.01.2013 mitgeteilt.

## **VI. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Siebentälerstraße“ in Rottenburg am Neckar – Weiler gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung der örtlichen Bauvorschriften (Entwurf) für das Gebiet „Siebentälerstraße“ in Rottenburg am Neckar – Weiler gemäß § 74 LBO.

## **Stadtplanungsamt**

Ulrich Bode