Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2017/042

28.02.2017

Federführend: Stadtplanungsamt **Beteiligt:** Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Baisinger Weg" - 1. Änderung, Rottenburg am Neckar - Ergenzingen - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	22.03.2017	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	04.04.2017	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 22.02.2017 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Baisinger Weg“ - 1. Änderung in der Fassung vom 22.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 22.02.2017 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Textteil in der Fassung vom 22.02.2017
2. Begründung einschl. Deckblattänderung in der Fassung vom 22.02.2017

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Erster Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Rottenburg durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 4.700 € brutto.
Verkehrszählung im IV. Quartal 2016 ca. 1.800 € brutto
Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung 2016) ca. 2.600 € brutto

---

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz	
2017	5110610061	42730800		EUR
				EUR
				EUR
Summe				EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		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
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:
Mit der Planung sind keine Änderungen bei den jährlichen Folgekosten verbunden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen zeigt sich wie folgt:

29.10.1999 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

II. Sachstand

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, bestehende Baulücken zu aktivieren und das Wohngebiet in einem städtebaulich verträglichen Umfang einer Nachverdichtung zuzuführen.

Aktuell sind in Ergenzingen (neben den 9 Bauplätzen der 1. Bebauungsplanänderung „Baisinger Weg“) nur noch 6 städtische Wohnbauplätze verfügbar. Zudem gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit zur Schaffung eines zusätzlichen Angebots. Zur Umsetzung ist in zwei Bereichen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ eine Überplanung erforderlich. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.

Der Änderungsbereich 1 betrifft die Baugrundstücke zwischen der Eutinger Straße und der Landesstraße L 356. Hier bemüht sich die Stadt Rottenburg am Neckar schon seit Erschließung des Baugebiets „Baisinger Weg“ um eine Wohnbebauung. In den vergangenen Jahren konnte nur ein Bauvorhaben am östlichen Rand des Areals realisiert werden. Auf den westlich gelegenen Flächen entstanden in der Folge langjährige Baulücken.

Die Anfrage eines örtlichen Bauträgers zum Erwerb der Fläche und zur geplanten Errichtung von Mehrfamilienhäusern, hat das Baudezernat veranlasst, die Möglichkeiten einer entsprechenden Bebauung zu prüfen.

Aus folgenden städtebaulichen Gründen ist das Areal als gut geeignet für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern einzuschätzen:

- Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Eutinger Straße und deren bestehenden Anschluss an die Landesstraße 356.
- Das Areal befindet sich am nördlichen Rand des Baugebiets „Baisinger Weg“ und direkt südlich angrenzend an die L 356.
- Die vorhandene Lärmschutzwand schirmt das Baugebiet bereits heute vom Straßenraum der L 356 ab.
- Der Grundstückszuschnitt ermöglicht eine kompakte und flächenschonende Bebauung.
- Bei einer Positionierung der Wohngebäude im nördlichen Grundstücksbereich können nach Süden orientierte, ruhige Außenwohnbereiche realisiert werden.
- Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann eine Höhenstaffelung zur freien Landschaft sichergestellt werden.
- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Eutinger Straße wurden bereits zwei Mehrfamilienhäuser realisiert.

Der Ortschaftsrat Ergenzingen hat der Konzeption des Bauträgers zur Errichtung von 4 Wohngebäuden (drei Gebäude mit je 7 Wohneinheiten und ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten) sowie 1,5 Stellplätzen pro Wohnung am 22.06.2016 zugestimmt.

Im Änderungsbereich 2 sind zwei Bauplätze vorhanden, für die sich aufgrund des ungünstigen Zuschnitts bisher keine Interessenten gefunden haben. Durch eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen (vor allem im Hinblick auf die überbaubaren Flächen) sollen diese langjährigen Baulücken aktiviert werden.

Für die geplanten Anpassungen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ in den von der Überplanung betroffenen Änderungsbereichen 1 und 2, müssen die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert werden.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 25.11.2016) ist das Wohngebiet „Baisinger Weg“ einschl. der beiden Änderungsbereiche als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ setzt beidseitig der „Eutinger Straße“ sowie im östlichen Bereich westlich der Baisinger Straße Allgemeine Wohngebiete fest. Das südöstliche Plangebiet orientiert sich in Richtung der Ortsmitte von Ergenzingen, hier ist ein Dorfgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Baugebiets „Baisinger Weg“ übernimmt die Eutinger Straße die wesentliche Erschließungsfunktion und stellt die Verbindung zwischen der Horber Straße im Süden und der Baisinger Straße (L 356) im Norden her. Abzweigend von der Eutinger Straße und im östlichen Bereich des Plangebiets (Änderungsbereich 2) setzt der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) fest.

Der Bebauungsplan trifft differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; das umfasst die Höhen der baulichen Anlagen, die Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl. Darüber hinaus wird u.a. die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude (Art der baulichen Nutzung) und die Bauweise festgesetzt.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die zu ändernde Fläche umfasst insgesamt 4.419 m².

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit 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.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

4. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf zwei Teilflächen des Geltungsbereichs.
Folgende Punkte werden geändert:

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Änderungsbereich 1
- Aufnahme/Änderung der Nutzungsschablone für das Gebiet WA 1 im Hinblick auf: Grund-flächenzahl (GRZ), Höhen der baulichen Anlagen (HbA) und Bauweise
- Aufnahme/Änderung der Nutzungsschablone für das Gebiet WA 2 im Hinblick auf: Grund-flächenzahl (GRZ) und Höhen der baulichen Anlagen (HbA)
- Änderung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalnull in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksflächen)
- Reduzierung des Anbauverbotsstreifens zur Landesstraße 356
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage im Gebiet WA 1
- Änderung der Darstellung öffentlicher Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)
- Herausnahme öffentlicher Verkehrsgrünflächen in der Eutinger Straße
- Verkleinerung der Pflanzgebotsfläche Pfg 2 (Hausgärten)
- Herausnahme der Pflanzbindung zum Erhalt eines Einzelbaums im Gebiet WA
- Aufnahme einer zusätzlichen Symbollinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Gebieten WA und WA 1
- Verschiebung von Abgrenzungen unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen
- Entfernung von Vorschlägen zur Grundstücksparzellierung

Änderungsbereich 2
- Aufnahme/Änderung der Nutzungsschablone im Hinblick auf: Grundflächenzahl (GRZ) und Bauweise
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksflächen)
- Ausweisung von Flächen für Garagen
- Anpassung der Pflanzgebotsfläche Pfg 1 (Vorgartenfläche)
- Herausnahme der Pflanzgebotsfläche Pfg 2 (Hausgärten)
- Verlängerung der Pflanzgebotsfläche Pfg 4 (Hecke)
- Herausnahme der Pflanzbindung zum Erhalt von drei Einzelbäumen
- Änderung eines Vorschlags zur Grundstücksparzellierung

4.2 Textliche Festsetzungen

Änderungsbereich 1
- Ergänzung der Wohngebietskategorien WA 1 und WA 2 mit Erhöhung der maximal zulässigen Wohnungsanzahl je Einzelgebäude
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,7 in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Überschreitung der maximalen Traufhöhe für einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen im Gebiet WA 1
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Gebiet WA 1
- Regelung der Unzulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Anbauverbotsstreifen zur L 356 und Benennung der Zustimmungspflicht für genehmigungsfreie Anlagen nach LBO durch das Regierungspräsidium Tübingen

- Regelung zur Unterbringung von Garagen und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) und zur Unzulässigkeit oberirdischer Garagen und Garagenstellplätze in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage im Gebiet WA 1
- Zulassung von Spielgeräten für Kleinkinder in der Pflanzgebotsfläche Pfg 3 (Wiese und Randbepflanzung) des Gebiets WA 2
- Zulassung von Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt im Gebiet WA 1
- Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen auf Grundlage ermittelter Lärmpegelbereiche zur nördlich angrenzenden L 356
- Regelung der Dachform und Dachneigung bei drei Vollgeschossen (HbA 3)
- Regelung der Zulässigkeit von Dachgauben in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Aufnahme einer Stellplatzverpflichtung in den Gebieten WA 1 und WA 2

Die vorgenannten zeichnerischen und textlichen Änderungen sind in den Kapiteln 6 und 7 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung ausführlich dargestellt (s. Anlage 2).

5. Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Die zu überplanenden Areale stellen sich überwiegend als Wiesenbereiche dar. Auf den Bauplätzen befinden sich keine flächigen Gehölzstrukturen, es ist lediglich ein einzelner Baum im Änderungsbereich 2 vorhanden. Baumhöhlen wurden bei einer Begehung im Februar 2017 nicht gesichtet.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat von Ergenzingen wird die Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 22.03.2017 beraten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderates am 04.04.2017 mündlich mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung wird voraussichtlich von Ende April bis Ende Mai 2017 durchgeführt. Nach Ablauf der Auslegung werden die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen aufgearbeitet.
Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Ortschaftsrat Ergenzingen (Empfehlungsbeschlüsse) und den Gemeinderat.

Ulrich Bode