



Beschlussvorlage Nr. 2017/107

15.05.2017

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Öchsner II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen
- Grundsatzbeschluss
- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	21.06.2017	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	27.06.2017	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

12.04.2014		amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss „Öchsner I“
16.03.2016	OR	Baugebietsentwicklung „Öchsner“
06.04.2017	OR	Vorstellung Konzept Bebauung „Öchsner“ mit Pflegeheim

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt das städtebauliche Konzept vom 29.03.2016 – unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses vom 23.05.2017 zum „Neubau Pflegeheim“ – als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans (Anlage 1).
- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Öchsner II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 17.05.2017 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich,
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten.

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf vom 29.03.2016 (ohne Maßstab)
2. Abgrenzungsplan vom 17.05.2017 (ohne Maßstab)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 41.000 € (brutto).

Habitatstrukturanalyse und Kartierung Vögel ca. 4.000 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten 10.000 € (brutto)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht NN

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2016	5110610061	42730800	1.197,51 EUR
2017	5110610061	42730800	bisher 0 EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☐ nein	Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Kann erst im weiteren Verfahren kalkuliert werden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Öchsner II“ wurde im Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt etwa 60 bis 65 Bauplätze geschaffen werden. Außerdem soll eine Pflegeeinrichtung (Hospitalstiftung) mit 60 Plätzen im Gebiet realisiert werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbeerb ausgelobt. Das Preisgericht tagte am 23.05.2017. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird im Gremium gesondert vorgestellt.

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand im Bereich zwischen Seltenbach, Staren-, Pfauen- und Drosselweg. Die vorhandene Bebauung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Der ca. **4,6 ha** große Planbereich wird

- im Osten und Süden durch die Bauplätze entlang des Staren- und Pfauenwegs des Baugebiets „Öchsner I begrenzt,
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nrn 7753/1 und 8825 (Drosselweg),
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nr. 2765.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nrn 2764, 2765, 2766, 2767, 2769, 2770, 2772, 2773, 2775, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2830, 2831, 2832, 2833, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 9290, 9303, 9308, 9317 und 9321.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

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 geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Es sind Feldgehölze / Heckenstrukturen vorhanden, Baugebiet hat eine exponierte Lage (Fernwirkung), demzufolge von Bedeutung für das Ortsbild.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A und III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Öchsner I“, rechtsverbindlich seit 12.04.2014.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

4. Planungskonzeption

Das Büro Hähmig und Gemmecke, Tübingen hat den Städtebaulichen Entwurf entwickelt. Vorgegeben war die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg. Diese wurden bereits im Bebauungsplan „Öchsner I“ gesichert; es ist ein Anschluss an den Starenweg und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Das Plangebiet fällt kontinuierlich von Süden nach Norden bis zum Seltengraben. Das Grundgerüst der Erschließung folgt der Topographie. Das Erschließungssystem ist durchlässig, ein „Durchschusscharakter“ jedoch nicht gegeben, sowohl die vorhanden als auch die künftigen Anwohner sollen nicht durch unnötigen Fahrverkehr belastet werden. Die beiden Haupteerschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungsstraßen zusammengeführt. So können kleinere, identitätsstiftende Quartiere gebildet werden.

Der Entwurf berücksichtigt bereits das Pflegeheim, sowohl Lage als auch Grundform sind lediglich als Platzhalter zu verstehen, um das Größenverhältnis darzustellen. Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen.

Das Gebiet kann in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden. Je nachdem wie die Verkaufsbereitschaft gegeben ist, kann das Plangebiet im weiteren Verfahren auch problemlos verkleinert werden. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass nur Bauland geschaffen wird, wenn die Flächen im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar sind.

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Ergänzungen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 50 ha	50 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 28 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	14 ha	
Einwohner/innen:	5.297 (31.08.2016) abzüglich der 670 gemeldeten Personen für die Erstaufnahmestelle 4.627	64 ha	Ø 72 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N** (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.
- Z** (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:
- | | |
|---|----------|
| Mittelzentrum | 80 Ew/ha |
| Untzentrum | 70 Ew/ha |
| Kleinzentrum | 60 Ew/ha |
| Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion | 55 Ew/ha |

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde. Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf sind 80 bis 97 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein bzw. zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	80	184
Zielvariante	97	223
Pflegeeinrichtung	60 Pflegeplätze	60

Plangebietsgröße: 4,6 ha
Bruttowohnbauland: ca. 4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Ergänzungen
Minimalvariante inkl. Pflege	61 EW / ha	71,6 EW / ha
Zielvariante inkl. Pflege	71 EW / ha	72,2 EW / ha
Mittelwert inkl. Pflege	66 EW / ha	71,9 EW / ha

Die Vorgaben des Regionalplanes zu den Dichtewerten sind für die Ortschaft eingehalten.

Die Dichtewerte können sich nach Übernahme des Ideenteils Wettbewerbsentwurfs noch verändern.

5. Gutachten

Die Habitatstrukturanalyse wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Für die Vögel ergab sich ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung (Kartierung Vögel) wurden im April 2016 beauftragt. Ergebnis: Baufeldbereinigungen und -vorbereitungen (Entfernung Gebäude, Bäume, Sträucher) dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Es gehen je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Dafür sind vorgezogene populationschützende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Es sind jeweils zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitzustellen.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA) muss eine Erkundung des Untergrundes / geologische Untersuchung (Baugrundgutachten) erfolgen. Dies wurde im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens beauftragt.

Bei den höher gelegenen Baugrundstücken ist eine Unterkellerung möglich, allerdings beginnt bei den unteren Sondierungen der Obere Muschelkalk schon teilweise ca. 2,5 m unter der Geländeoberkante. Dort sollte auf Unterkellerungen verzichtet werden; eine Unterkellerung muss dann in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt (Wasserbehörde) auf Genehmigungsfähigkeit abgeklärt werden. Generell sollten objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten vom jeweiligen Bauherrn durchgeführt werden, um die Deckschichtenmächtigkeit in den einzelnen Baufeldern abzuklären.

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich nahezu aufgekauft und verfügt nun bis auf zwei Grundstücke über die Flächen im Plangebiet. Bei einem Grundstück wird über einen Flächentausch verhandelt. Für das zweite Grundstück ist eine Einigung nicht absehbar. Da dieses jedoch am westlichen Plangebietsrand liegt, kann das Plankonzept in diesem Bereich noch modifiziert werden. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

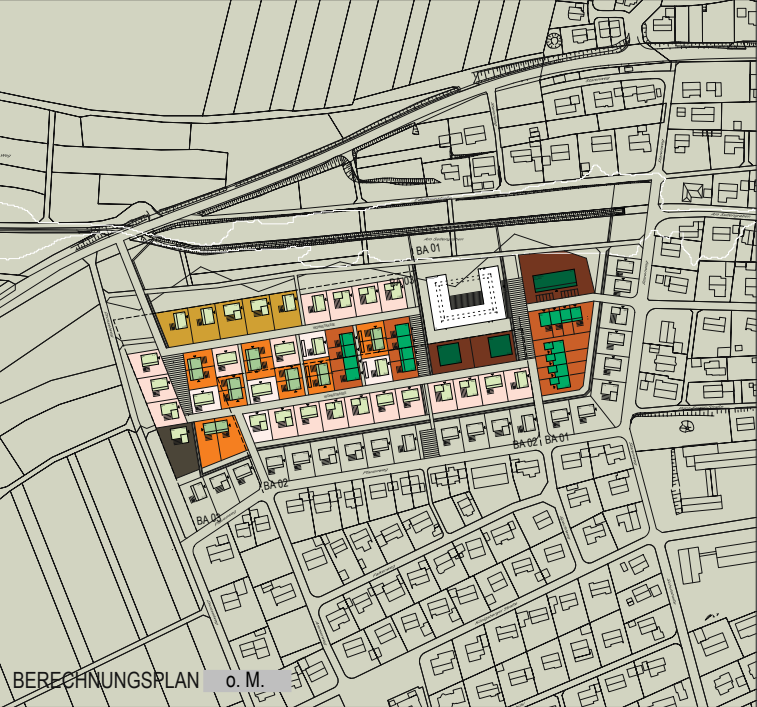
Am 23.05.2017 wurde der Architektenwettbewerb für das Pflegeheim entschieden. In diesem wurde in einem Ideenteil auch das unmittelbare städtebauliche Umfeld des künftigen Pflegeheimüberplant. Nach Vorliegen des Grundsatzbeschlusses kann der städtebauliche Gestaltungsvorschlag vor dem Hintergrund des Wettbewerbsergebnisses angepasst und die Erschließungsplanung ausgearbeitet werden. Sobald diese Planungen vorliegen, wird das Stadtplanungsamt den Bebauungsplanvorentwurf erstellen. Parallel dazu wird von der Stadt Rottenburg am Neckar die Erarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan (einschl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) und eines Baugrund- und Gründungsgutachtens in Auftrag gegeben.

Nach Fertigstellung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan und zum Umweltbericht ist die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geplant.

IV. Ortschaftsrat Ergenzingen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 21.06.2017 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.06.2017 mündlich mitgeteilt.

K. Hellstern



GRUNDSTÜCKE			
Mehrfamilienhäuser	Gereimte Stadthäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
730 - 1.700m²	180 - 500m²	210 - 550m²	350 - 400m²
			400 - 450m²
			451 - 500m²
			501 - 550m²
			551 - 600m²
			600m²+
WOHNEINHEITEN			
Mehrfamilienhäuser	Gereimte Stadthäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
6 - 10 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
BA 01	ca. 14 - 16 WE	ca. 8 WE	ca. 1 - 2 WE
BA 02	ca. 6 WE	ca. 4 WE	ca. 12 - 18 WE
BA 03	ca. 4 WE	ca. 7 WE	ca. 17 - 25 WE
	ca. 20 - 22 WE	ca. 16 WE	ca. 30 - 45 WE
		ca. 14 WE	

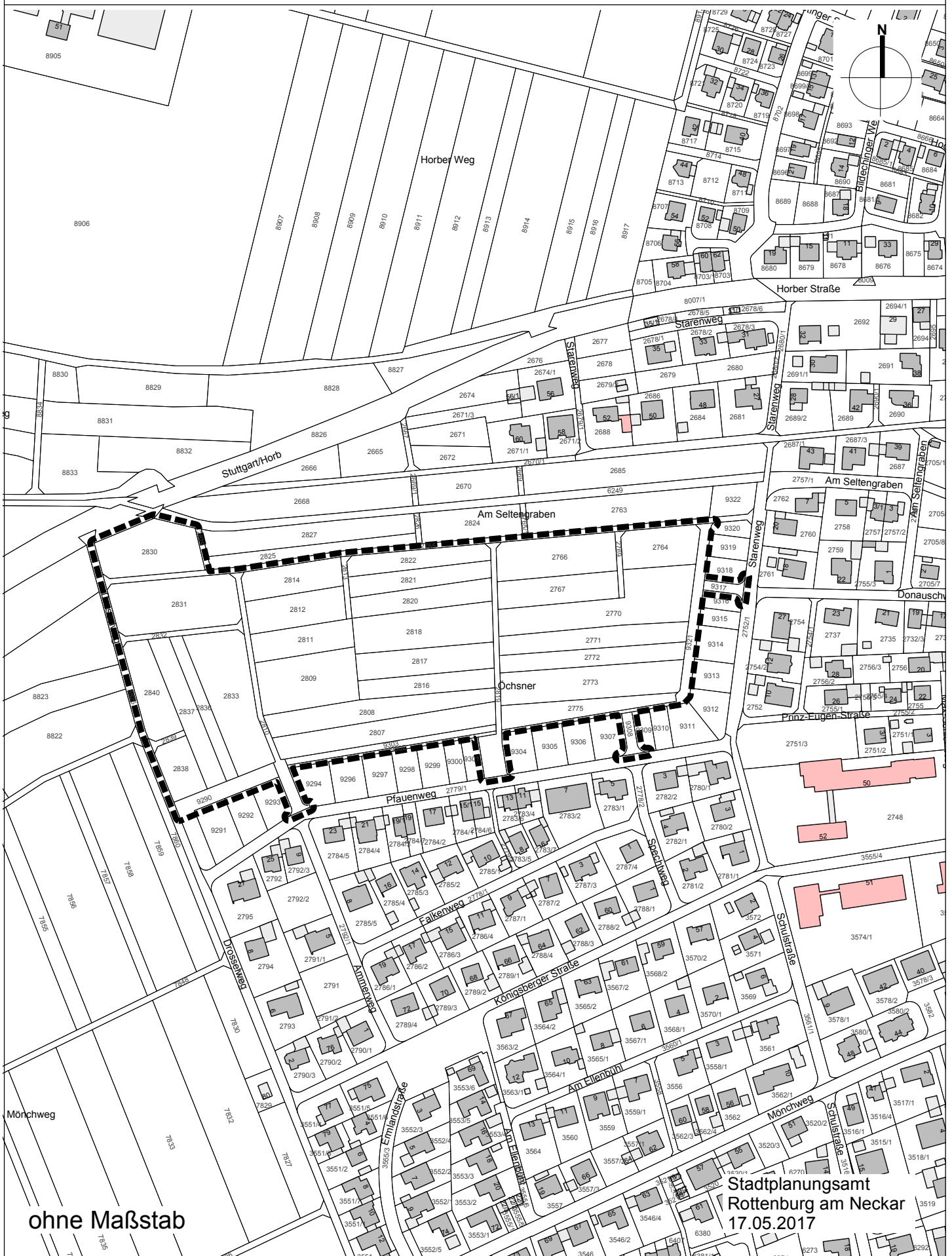




Kreis Tübingen
Rottenburg am Neckar
Stadtteil Ergenzingen

BV 2017/107- Anlage 2

Bebauungsplan "Öchsner II"



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
17.05.2017