



Bebauungsplan „Öchsner II“ und örtliche Bauvorschriften Rottenburg am Neckar - Ergenzingen

Grundsatzbeschluss Aufstellungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrates Ergenzingen am 21.06.2017
Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2017



Bebauungsplan „Öchsner II“ und örtliche Bauvorschriften Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss

1. Verfahrensart und Verfahrensstand
2. Planungskonzeption - Städtebaulicher Entwurf
3. Geltungsbereich - Abgrenzung vom 17.05.2017
4. Weiteres Vorgehen
5. Beschlussantrag



Verfahren

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als „umfassender“ Bebauungsplan nach § 2 und § 2a BauGB durchgeführt, d.h. mit Umweltprüfung einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Dokumentation als Umweltbericht - Teil B der Begründung).

Verfahrensstand

heute 21.06.2017 Beschluss des städtebaulichen Konzeptes und
Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung (OR)

geplant 27.06.2017 Beschluss zur Aufstellung (GR)

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Vorliegen der Vorentwürfe zum Bebauungsplan und zum Umweltbericht

Bebauungsplan „Öchsner II“

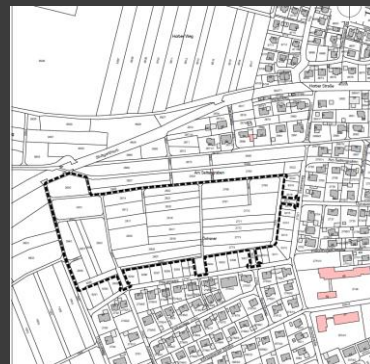
Verfahren



Planungskonzeption

FNP: geplante Wohnbaufläche - ca. 4,6 ha

Erweiterung des Wohngebietes „Öchsner“



Bebauungsplan „Öchsner II“

Planungskonzeption

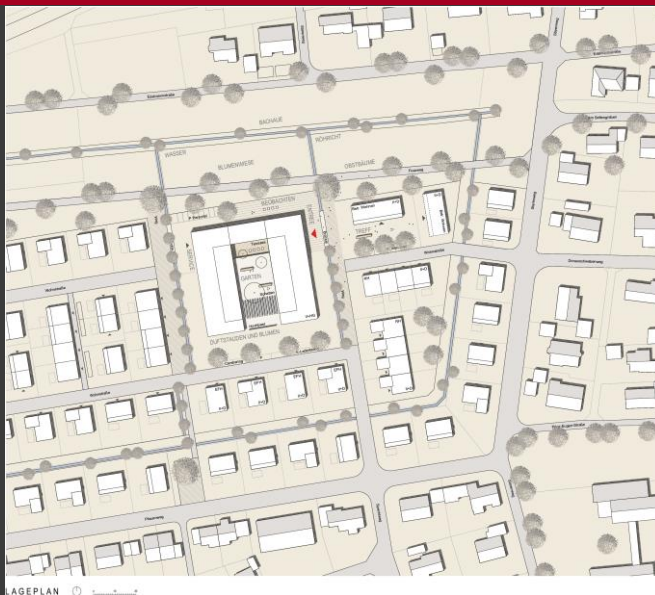
Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
BaudezernatSTÄDTEBAULICHER ENTWURF "ÖCHSNER AREAL" ROTTENBURG - ERGENZINGEN 29.03.2016
ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN TEL. 07071/7956-0 FAX 07071/7956-20

Bebauungsplan „Öchsner II“

Städtebaulicher Entwurf vom 29.03.2016

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat

Bebauungsplan „Öchsner II“

Wettbewerbsergebnis Pflegeheim

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat

Das ist der Siegerentwurf für das neue Pflegeheim im Ergenzinger Starenweg vom Reutlinger Architekturbüro Riehle+Assoziierte. Das U-förmige, zweistöckige Gebäude blickt mit seiner geschlossenen Seite auf den stark abfallenden Nordhang, zum Seltenbach hin.

Großzügig und transparent

Neues Pflegeheim Das Preisgericht hat getagt und entschieden: Der Entwurf des Reutlinger Büros Riehle+Assoziierte soll gebaut werden. Von *Ulrich Eisele*

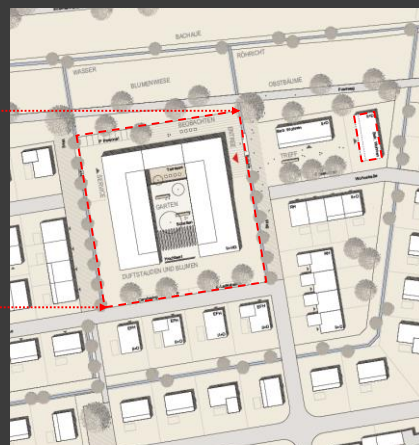
Bebauungsplan „Öchsner II“

Schwäbisches Tagblatt vom 26.05.2017

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat

Zwei Mehrfamilienhäuser und die
Senkrechtparkplätze (O) entfallen



Zusätzliches Mehrfamilienhaus (NO)

Bebauungsplan „Öchsner II“

Änderung Städtebaulicher Entwurf - Wettbewerbsergebnis

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan „Öchsner II“

Pflegeeinrichtung – Geschosswohnungsbau (Konzeptvorschlag)

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat

GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser	Gerechte Stadthäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
730 - 1.700m²	180 - 500m²	210 - 550m²	350 - 400m²
			400 - 450m²
			451 - 500m²
			501 - 550m²
			551 - 600m²
			600m²+



WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser	Gerechte 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. 7 WE	ca. 12 - 18 WE
BA 03 ca. 20 - 22 WE	ca. 4 WE	ca. 7 WE	ca. 17 - 25 WE
	ca. 16 WE	ca. 14 WE	ca. 30 - 45 WE

Bebauungsplan „Öchsner II“

80 – 97 WE zzgl. 60 Pflegeplätze
Baugrundstücke und Wohneinheiten



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, Otterdingen, **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 |
| Unterkernzentrum | 70 Ew/ha |
| Kleinkernzentrum | 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.



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 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 Belegdichte 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 bereits gegeben „örtlichen“ Dichtewerte der Ortschaft bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung. → Ergebnis von 72 EW/ha eingehalten.

Geltungsbereich

Abgrenzung vom 31.03.2017



Bebauungsplan „Öchsner II“

Lageplan

Weiteres VorgehenBeauftragung der erforderlichen Untersuchungen / Planungen

- Habitatstrukturanalyse und avifaunistische Erhebung (*bereits abgeschlossen*)
- Baugrund- und Gründungsgutachten (*bereits abgeschlossen*)
ggfls. Ergänzung in Bezug auf Pflegeeinrichtung
- Erschließungsplanung
- Umweltbericht

Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

- Durchführung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bebauungsplan „Öchsner II“

Weiteres Vorgehen

**Beschlussantrag**

Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates

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.