



Beschlussvorlage Nr. 2019/059

07.02.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Öchsner II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen
- Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	13.03.2019	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	19.03.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

12.09.2014		amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss „Öchsner I“
16.03.2016	OR	Baugebietsentwicklung „Öchsner“
06.04.2017	OR	Vorstellung Konzept Bebauung „Öchsner“ mit Pflegeheim
21.06.2017	OR	Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) und
27.06.2017	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Öchsner II“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Öchsner II“ in der Fassung vom 07.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 07.02.2019 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und
- stimmt der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2019 zu.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Öchsner II“ (Stand 07.02.2019)
2. Textteil (Stand 07.02.2019)
3. Begründung (Stand 07.02.2019)
4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. NÖ Adressliste

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Bauleitplanung/Bebauungsplan ca. 41. 000 € (brutto)

Habitatstrukturanalyse und Kartierung Vögel ca. 4.000 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten und Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit NN € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	0,- EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	100.000,- EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt X ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Die jährlichen Folgekosten wurden mit rd. NN € berechnet.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Baugebiets „Öchsner II“ wurde im Ortschafts- und Gemeinderat wie folgt beraten:

21.06.2017 OR Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) (BV 2017/107)
27.06.2017 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (BV 2017/107/1)

02.05.2018 bis
08.06.2018 Frühzeitige Behördenbeteiligung

19.06.2018 öffentliche Informationsveranstaltung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

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 und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt etwa 55 Bauplätze geschaffen werden. Außerdem soll eine Pflegeeinrichtung mit 60 Plätzen im Gebiet realisiert werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht tagte am 23.05.2017.

Am 21.06.2017 hat der Ortschaftsrat Ergenzingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Öchsner II“ gefasst. Der Gemeinderat ist dem Empfehlungsbeschluss gefolgt und hat am 27.06.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

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. **4,8 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

Rottenburg am Neckar ist im **Regionalplan** Neckar-Alb 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen und als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ dargestellt; das Plangebiet selbst ist als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen.

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 12.09.2014.

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 Hähning und Gemmeke, 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 Haupterschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungstraßen 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 Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen als Reihenhäuser angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen.

5. Gutachten / Planungen

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

Zur Untergrunderkundung wurden elf Rammkernsondierungen und neun Rammsondierungen abgeteufelt. Die ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse:

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit²

Im Hinblick auf die Lage des Baugebiets in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB müssen für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. von Unterkellerung, Zisternen o.ä.) Angaben zur Deckschichtmächtigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben vorliegen. Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt zusätzlich acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und nochmals weitere zehn Schürfen ausgeführt. Diese Sondierungen ergaben folgendes Ergebnis:

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmlagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei diese im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Die Untersuchung wurde um weitere zehn Schürfen ergänzt. Diese engmaschigere Untersuchung hat das Ergebnis der vorhergehenden Sondierungen bestätigt.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

Habitatstrukturanalyse³

Die standortbezogene Habitatstrukturanalyse wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäuse und Vögeln. Für

¹ HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177, Rottenburg am Neckar, 16.01.2016

² HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177 (2), Rottenburg am Neckar, 24.09.2018

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung, Projekt-Nr. 2161150/bei-um, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016

die Vögel ergab sich weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung⁴ (Kartierung Vögel) wurde im April 2016 beauftragt und ergab folgende Ergebnisse:

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 populationsschützende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Es sind jeweils zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitzustellen.

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft; ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürger*innen und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

IV. Ortschaftsrat Ergänzungen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 13.03.2019 beraten, das Ergebnis wird in der Gemeinderatsitzung mündlich mitgeteilt.

I. Amann

⁴ HPC AG, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten, Projekt-Nr. 2161150(2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017