Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/231

20.08.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Öchsner II" und örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	18.09.2019	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	24.09.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

27.06.2017	GR	Aufstellungsbeschluss
19.03.2019	GR	Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 15.08.2019 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 15.08.2019 zum Bebauungsplan zu,
3. beschließt den Bebauungsplan „Öchsner II“ in der Fassung vom 14.03.2019 mit Ergänzung vom 15.08.2019 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 14.03.2019 mit Ergänzung vom 15.08.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden, TöB und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplanentwurf „Öchsner II“ (Lageplan in der Fassung vom 14.03.2019/15.08.2019, ohne Maßstab)
3. Textteil (in der Fassung vom 14.03.2019/15.08.2019)
4. Begründung und Umweltbericht (in der Fassung vom 15.08.2019)
5. Satzungstext
6. n.ö. Adressliste Öffentlichkeit

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)
Umweltprüfung (einschließl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz) ca. 6.000 € (brutto)
Baugrund- und Gründungsgutachten und Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit ca. 21.000 € (brutto)

Für die Erschließungsplanung wurden seitens des Tiefbauamts Honorarkosten von ca. 350.000,- € (brutto) ermittelt. Die Gesamtkosten für die Erschließungsanlagen (Straßenbau und Anteil Stadtentwässerung) beträgt ca. 2.700.000,- € (brutto).

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme ist für 2020 vorgesehen.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000,- EUR
2019	5110610061	42731000	50.000,- EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über 100.831,- EUR
☐ ja X nein	Somit noch verfügbar EUR
- in Höhe von EUR	Antragssumme lt. Vorlage 6.000,- EUR
- Ansatz VE im HHPl. EUR	Danach noch verfügbar 43.169,- EUR
- üpl. / apl. EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt X ja ☐ nein
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von EUR
	Deckungsnachweis:

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Grünflächenpflege, Straßenreinigung, Wetterdienst, Beschilderung) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 70.000,- € (brutto) anfallen.

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 (Empfehlugsbeschluss) (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
13.03.2019	OR	Auslegungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) (BV 2019/059)
19.03.2019	GR	Auslegungsbeschluss Bebauungsplan (BV 2019/059)
05.04.2019		öffentliche Bekanntmachung
15.04.2019 bis 15.05.2019		öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage an Wohnbaugrundstücken befriedigt und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt etwa 55 Bauplätze geschaffen werden.

Der Gemeinderat 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.
Am 13.03.2019 hat der Ortschaftsrat Ergenzingen den empfehlenden Auslegungsbeschluss gefasst. Der Gemeinderat ist dem Empfehlungsbeschluss gefolgt und hat am 19.03.2019 die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

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

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Öchsner II“ 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 eines 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).

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Behördenbeteiligung wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, d. h. im Rahmen der öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 19.03.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 05.04.2019 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 15.04.2019 bis 15.05.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2019 über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Seitens der Öffentlichkeit gingen insgesamt 5 Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Ausweisung Fläche für Garagen
- Ergänzung Garagengeschoss im Bereich von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern
- Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzliste
- Umweltbericht: Externe Ausgleichsmaßnahmen
- Bestandsschutz und Standortentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs im Umfeld des Plangebiets

Von den sieben Rückmeldungen von behördlicher Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung enthielten fünf Stellungnahmen in Form von Hinweisen:

- Anregungen zur Biotoptypenkartierung, zu den CEF-Maßnahmen (künstliche Nisthilfen), zur externen Ausgleichsmaßnahme, zum Ökokonto, zum Artenschutz, zum Wasserschutzgebiet und der untersuchten Deckschichtenmächtigkeit, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Immissionswert der umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben
- Geotechnik und Bodenverhältnisse
- Trassenverlauf der Gäuwasserversorgungsleitung im Drosselweg
- Ausbau Glasfaser im Plangebiet

Nach den Anmerkungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung werden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:

- Textteil: I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 5.2 Stellplätze und Garagen:
  (...) Ausnahmsweise kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden. (…)
- Textteil: I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 12.11 Externe Ausgleichsmaßnahme – Magere Flachlandmähwiesen
- Textteil: IV. Hinweise, 7.0 Pflanzliste: Erweiterung der Apfel-, Birnen- und Kirschbaumsorten
- Textteil: IV. Hinweise, 8.0 FFH-Mähwiese Ausgleichsflächen: *Übersicht über städtische Flurstücke, die als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können.*
- Planteil: Ergänzung eines Garagenfensters (Grundstück Nr. 53)
- Planteil: für eine gleichmäßigere Grundstücksaufteilung wurde die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung im Bereich der Grundstücke Nr. 51-53 angeglichen.

In der Begründung wurde entsprechend ergänzt (Kapitel 7.8, 7.9, 8.4).

4. Planungskonzeption

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan am westlichen Ortsrand von Ergenzingen berücksichtigt die allgemeinen Gegebenheiten in einem ländlichen Umfeld und die direkte Umgebung in Form der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen, die angrenzende Bebauung und die landschaftliche Einbindung mittels Ortsrandeingrünung.

Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand von Ergenzingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen. Es sind insgesamt 55 Baugrundstücke unterschiedlicher Grundstücksgrößen vorgesehen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Außerdem soll eine Pflegeeinrichtung mit 60 Plätzen im Plangebiet realisiert werden.

Auf der Grundlage der Erschließungsplanung und des städtebaulichen Konzepts werden insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit ermöglicht. Das Plangebiet wird über die vorgegebenen Straßenanschlüsse im Staren- und Pfauenweg erschlossen. 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 Drosselwegs direkt an die Horber Straße (Alte B14) angebunden werden.

Für die Fußgänger und Radfahrer bleibt die bewährte Verbindung von der Horber Straße zum Kreuzungsbereich Starenweg/Edelmannstraße erhalten. Weiterhin wird die neue Nord-Süd-Verbindung vom Pfauenweg zur Horber Straße mit einem einseitigem Gehweg ausgeführt, um auch hier eine sichere Verbindung herzustellen. Ein weiterer Gehweg verläuft entlang der Haupterschließungsstraße von Westen her bis zum Pflegeheim.

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme werden auch öffentliche Parkplätze für Besucher angeboten.

Die Stadtwerke Rottenburg am Neckar erarbeiten derzeit ein Nahwärmekonzept zur Versorgung des Plangebiets. Gegebenenfalls muss der Bebauungsplan zum Zwecke der Umsetzung geändert werden.

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 4).

5. Gutachten

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Vogelarten) mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung (Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; CEF-Maßnahme: 4 Nistkästen für Vögel und 3 Fledermauskästen).
- Im Baugrunderkundung und Gründungsgutachten wurde u.a. die Tragfähigkeit des Baugrundes, der Grundwasserstand, die Gründung der Gebäude, etc. untersucht.
- Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit wegen der Lage in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB.

Auf die Ausführung in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

6. Bodenordnung

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

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach erfolgter Abwägung und gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss des Bebauungsplans „Öchsner II“ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Isabelle Amann