

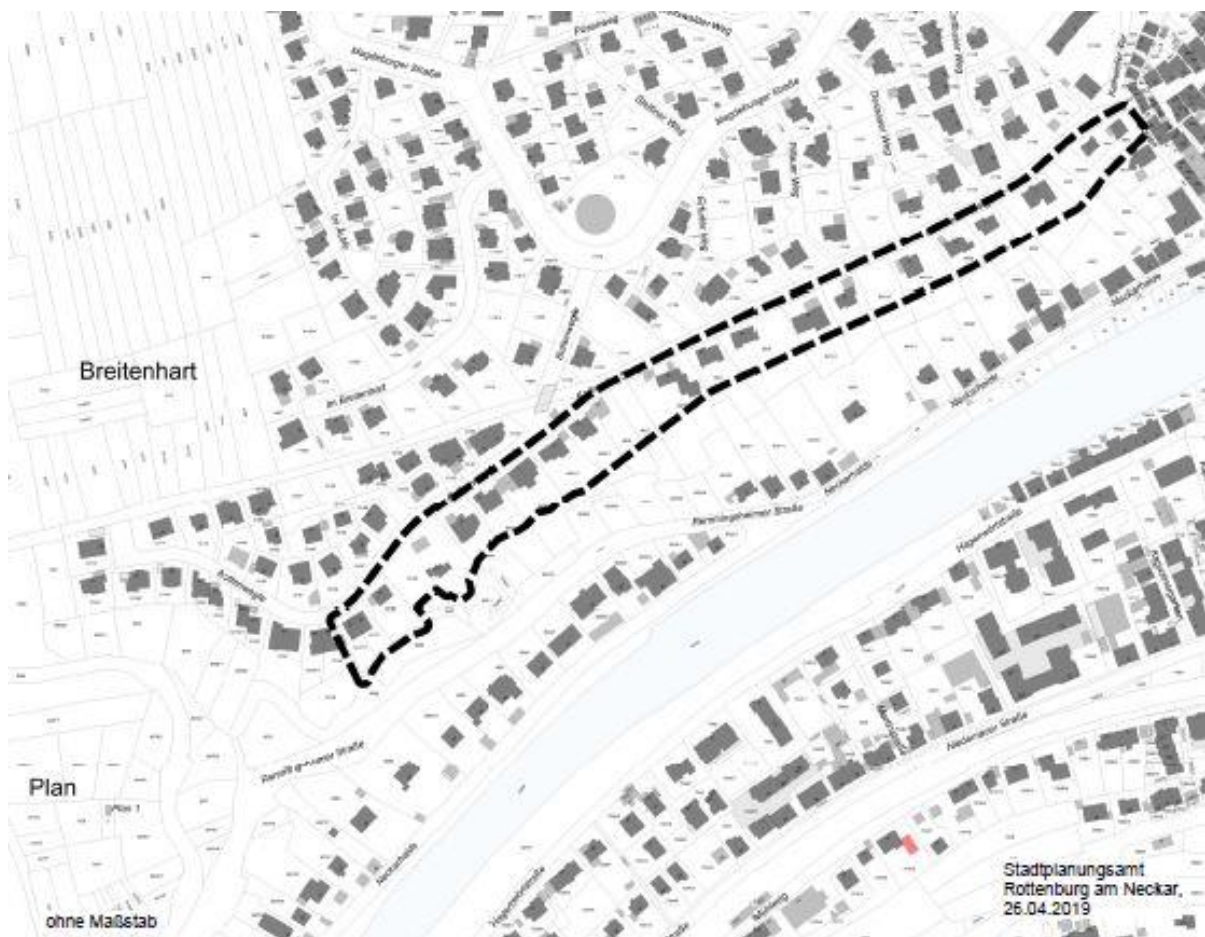


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ – 2. Änderung

Begründung vom 26.04.2019,
ergänzt 18.11.2020



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planänderung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

2.2 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“

5.2 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Textliche Festsetzungen

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

6.5 Zahl der Wohneinheiten

7. Örtliche Bauvorschriften

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

9. Planungskosten

Anlagen

**Anlage 1: Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“
mit Markierung der Änderungen**

Anlage 2: Deckblatt vom 26.04.2019

Anlage 3: Deckblatt vom 09.09.2019

1. Erfordernis der Planänderung

Das Gebiet „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ bildet ein seit den 1980er Jahren aufgesiedeltes Wohngebiet am westlichen Rand der Kernstadt von Rottenburg am Neckar. Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand, sowie der stadtplanerischen Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die im Gebiet geltende Begrenzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden. Zudem wird im Bereich der Parzelle Flst.Nr. 12135 die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, da diese ganz offensichtlich deutlich geringer bemessen ist als bei den anderen Grundstücken im Bebauungsplangebiet. Zusätzlich wird auf einer weiteren Parzelle (Flst Nr. 6010/5) das bestehende Baufenster im geringen Maß vergrößert um so die überbaubare Grundstücksfläche an die Gegebenheiten der anderen Grundstücke anzugleichen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung erforderlich.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplanänderungsverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ mit einer Größe von etwa 1,7 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- westlich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II“
- südlich durch das stark hängige Gelände zwischen der Kalkweiler Steige und der Remmingsheimer Straße
- östlich durch „Bogen“ und „Kalkweiler Tor“
- nördlich durch die Kalkweiler Steige

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende **Bebauungsplan** „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ (in Kraft getreten am 12.06.1984) muss überarbeitet werden um die gewünschte Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten realisieren zu können.

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan (in Kraft getreten am 08.06.1995) bezog sich auf die Zulassung von Nebenanlagen.

Um die gewünschte gebietsverträgliche Nachverdichtung im Gebiet zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

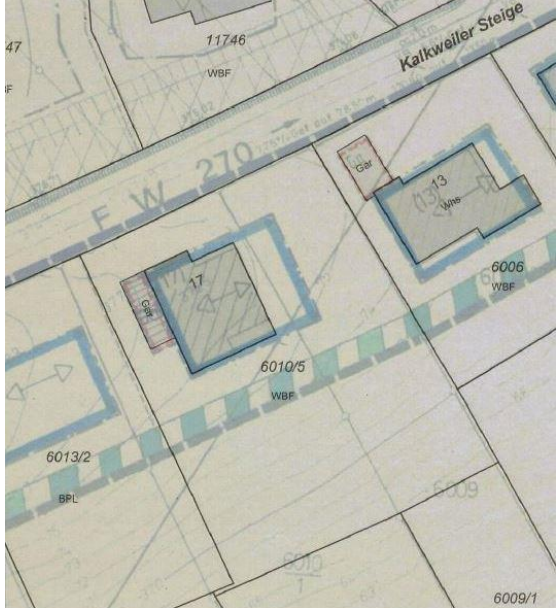
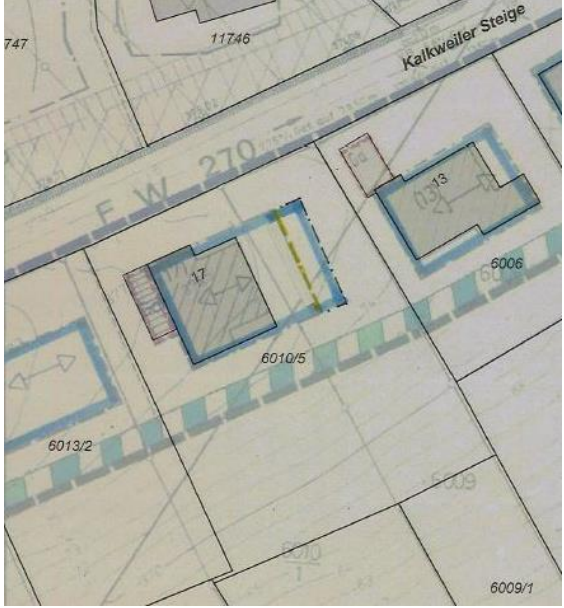
5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan Burgäcker-Äuble II – südliche Kalkweiler Steige

Südlich der Erschließungsstraßen „Kalkweiler Steige“ und „Buttenwegle“ sind großzügige, die Straßen begleitende, überbaubare Grundstücksflächen (sog. Baufenster) ausgewiesen. Lediglich im Bereich der Parzelle Flst.Nr. 12135 wird diese regelmäßige Anordnung unterbrochen und die überbaubare Fläche eng um das vorhandene Bestandsgebäude festgesetzt. Die Bebauung und Entwicklung dieser Parzelle bleibt daher weit hinter den Möglichkeiten der anderen Parzellen im Gebiet zurück. Daher soll unter Beibehaltung des vorliegenden Entwurfsprinzips eine zusätzliche Baumöglichkeit in diesem Bereich geschaffen werden.

Stand 12.06.1984/08.06.1995	Stand 26.04.2019
	 Die überbaubare Fläche wird um 215 m² vergrößert.

Für alle Flurstücke im Geltungsbereich gilt die GRZ von 0,3. Diese Grundstücksausnutzung wird auch durch die festgesetzten Baufenster ermöglicht. Nur auf dem Flst Nr. 6010/5 im östlichen Teil der Kalkweiler Steige ermöglicht das bestehende Baufenster lediglich eine GRZ von maximal 0,26. Um diese Ungleichbehandlung auszugleichen wird das Baufenster um 3 m nach Osten verbreitert. So entsteht die Möglichkeit ein Wohngebäude auf einer Fläche von 9 m mal 13 m zu errichten, das an das bestehende Wohnhaus angebaut ist. Die GRZ wird so auf 0,3 angeglichen. Gleichzeitig bleibt die Intention des ursprünglichen Bebauungsplans erhalten (großzügige Grenzabstände zur Wahrung von Blickachsen ins Neckartal).

Stand 12.06.1984/08.06.1995	Stand 20.11.2020
	
	Die überbaubare Fläche wird um 39 m² vergrößert.

Die **zusätzliche Versiegelung** mit insgesamt **215 m² und 39 m²** liegt weit unter dem Schwellenwert des §13a BauGB mit 20.000 m² versiegelter Fläche.

5.2 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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).
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

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 der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) wird beibehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, festgelegt durch die GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten. Die **überbaubare Fläche** wird auf einer kleinen Fläche im Geltungsbereich um rd. 215 m² und 39 m² **erweitert**.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zu Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ bestehen.

6.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten wird gestrichen.

Neue Festsetzung: Es sind 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gilt unverändert weiter.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Da die Besitzverhältnisse der Flächen durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9. Planungskosten

Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 4.200 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer). Es sind keine Folgekosten zu erwarten.

Rottenburg am Neckar, den 18.11.2020

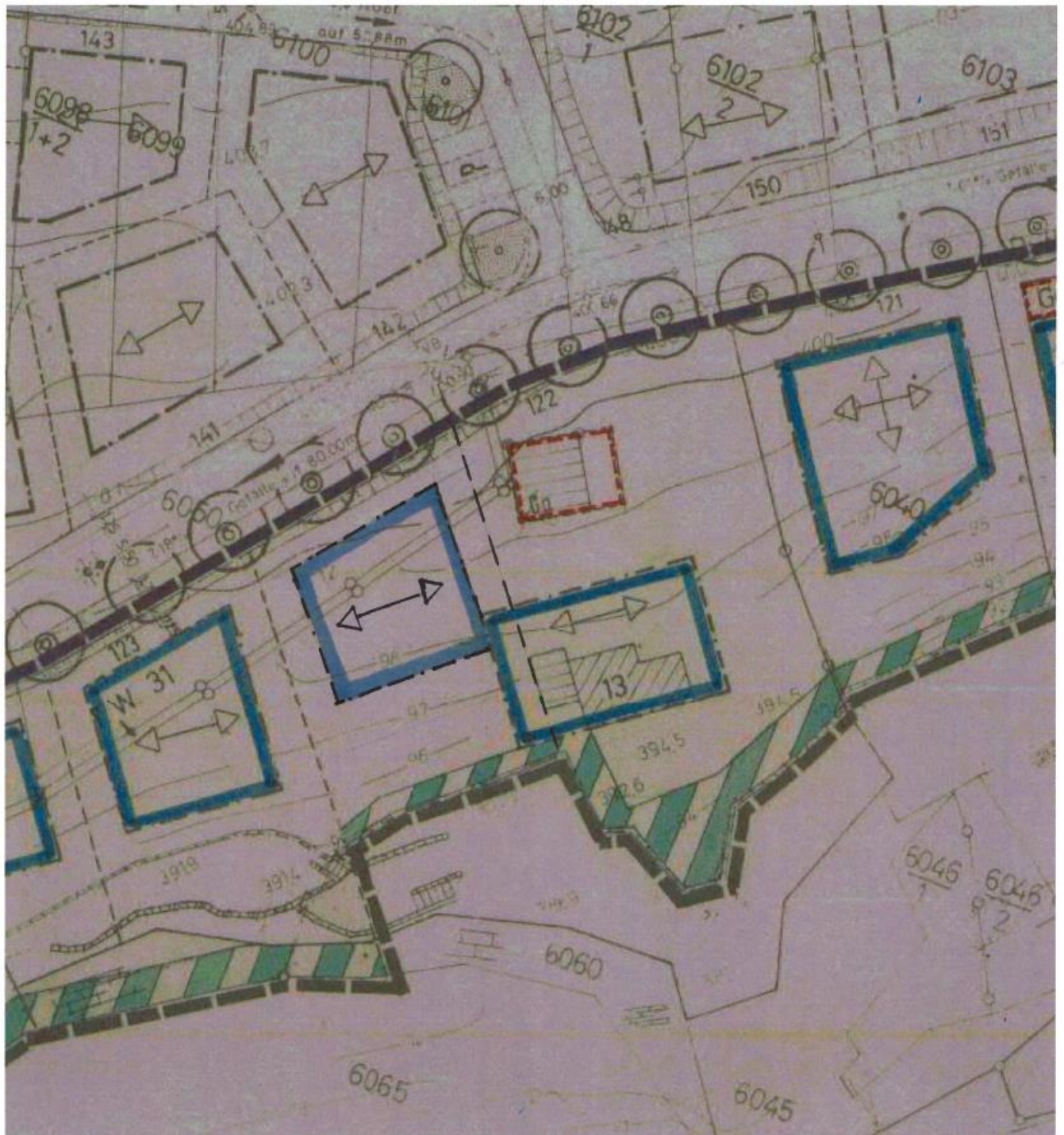
Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1 - Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ mit Markierung der Änderung



Anlage 2 - Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“
Deckblatt vom 26.04.2019



Anlage 3 – Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ Deckblatt vom 09.09.2019

