

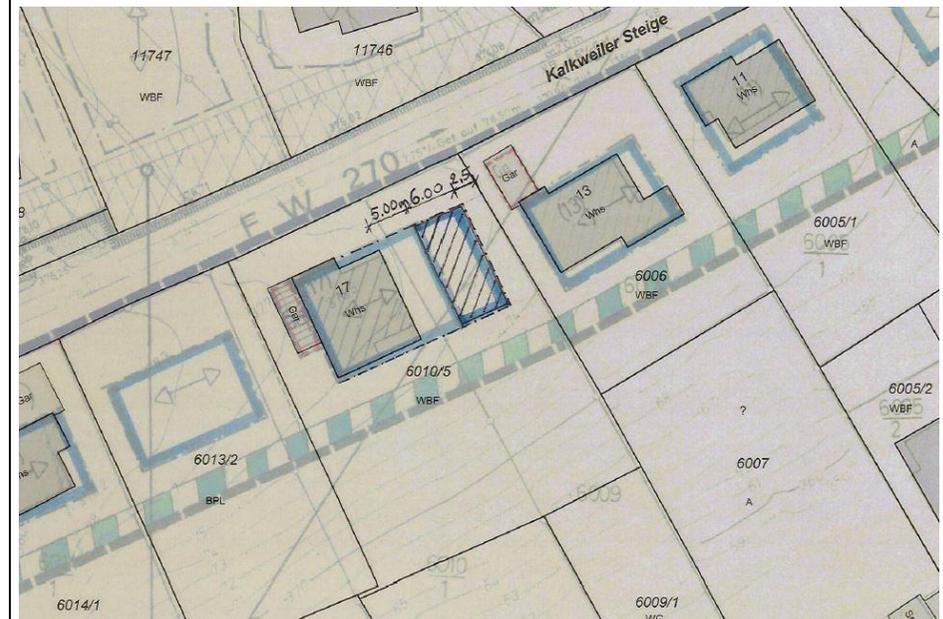
**A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

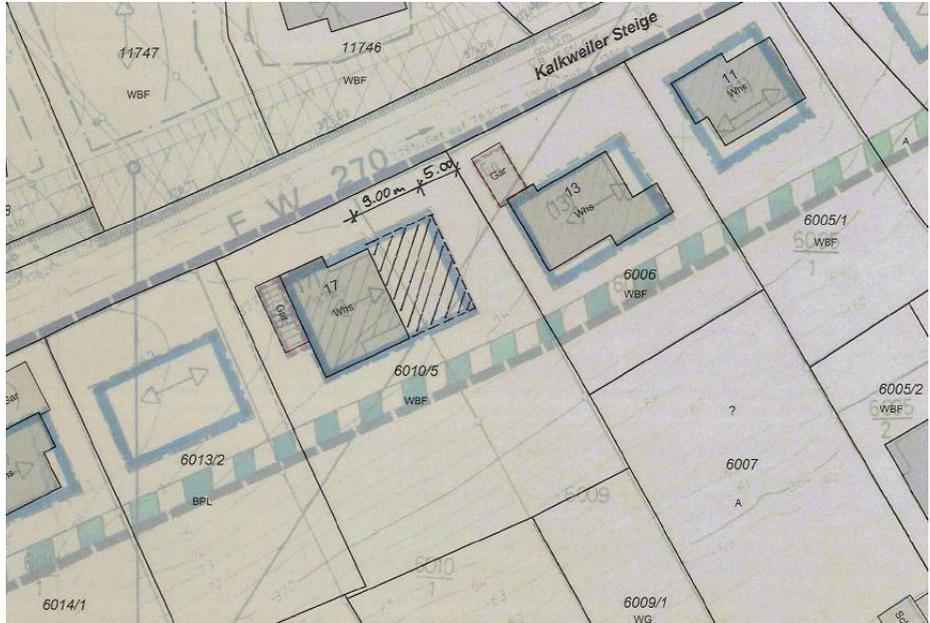
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Es wird folgendes angeregt:</b></p> <p>Vergrößerung des Baufensters in östlicher Richtung auf die Maße wie sie auf dem Lageplan vom 28.08.1979 der Bauakte dargestellt sind. Diese Darstellung wurde erstellt bevor der heute geltende Bebauungsplan rechtsverbindlich wurde.</p> <p>Zweck der Vergrößerung des Baufenster: Nachverdichtung auf dem Grundstück (Flst. 6010/5) mit einem neuen freistehenden Baukörper.</p>	<p><b>Zustimmung / Kenntnisnahme</b></p> <p>Auch bei einer Vergrößerung des Baufensters wie angeregt, wäre die Realisierung eines freistehenden Baukörpers innerhalb des neuen Baufensters nur schwierig umzusetzen. Aufgrund der mindestens einzuhaltenden Grenzabstände von insgesamt 5 m (von jedem Baukörper 2,5m) zwischen dem Bestandsgebäude und dem projektierten Neubau würde das verbleibende Maß nur etwa 6 m betragen. Eine weitergehende Überschreitung des Baufensters nach Osten wäre in keinem Fall möglich, da hier der Mindestgrenzabstand zum Nachbargebäude gewahrt werden muss.</p> <p>In einem Schriftwechsel aus dem Jahr 2012 (beginnend mit der Anfrage am 25.01.2012) wurde dieser Sachverhalt bereits eingehend bearbeitet und geprüft mit der Aussage, dass bei einem Anbau an das Bestandsgebäude bzw. einer neu angebauten Doppelhaushälfte eine bedeutende Mehrausnutzung des Baufensters und des Grundstücks erfolgen könnte. In diesem Zusammenhang wurde auch eine mögliche Befreiung (in Bezug auf Überschreiten des bestehenden Baufensters) erwähnt, so dass ein Anbau mit einem Maß von 6 m im bestehenden Baufenster, sowie einer möglichen zusätzlichen Breite entstehen könnte. Der mögliche Anbau an das Bestandsgebäude wäre in jedem Fall größer realisierbar als ein freistehender Baukörper.</p> <p>Um dies bauordnungsrechtlich ohne eine Befreiung zu gewährleisten, erfolgt eine Vergrößerung des Baufensters nach Osten hin um 3 m.</p> <p>Aus der beiliegenden Skizze ist zu entnehmen, dass so ein Anbau in Form einer Doppelhaushälfte an das Bestandsgebäude ermöglicht wird mit einer Breite von 9 m und einer Tiefe von 13 m. Der seitliche Grenzabstand zur Grundstücksgrenze beträgt an der schmalsten Stelle 5 m, d.h. er geht weit über den mindestens erforderlichen Grenzabstand von 2,5 m hinaus.</p>

Für alle Flst. im Geltungsbereich gilt weiterhin die GRZ von 0,3 als Obergrenze. Für das Flst 6010/5 ist diese mit dem bestehenden Baufenster nicht ausgeschöpft. Durch die Vergrößerung des Baufensters wird eine GFZ von 0,3 erreicht.

Nicht praktikable Variante mit neuem, freistehenden Baukörper (maximale Breite könnte 6 m betragen).



		<p>Variante mit Erweiterung des Baufensters um 3 m nach Osten, GRZ 0,3</p>  <p>An Bestandsgebäude angebaute Doppelhaushälfte mit Grundfläche von ca. 9m mal 13m kann realisiert werden.</p> <p>Die ursprüngliche Intention hinter der Festsetzung im Bebauungsplan (großzügige Grenzabstände zur Wahrung von Blickachsen ins Neckartal) bleibt erhalten.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Kauf unter falschen Vorzeichen und Verschlechterung der Wohnsituation</b></p> <p>Das Grundstück (Flst. 12136) wurde mit dem Wissen gekauft, dass der Nachbar kein Interesse daran hatte aus seinem weitläufigen Garten ein weiteres</p>	<p><b>Zurückweisung</b></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 29. März 1977 im Gemeinderat beschlossen. Aus der Aktenlage konnte recherchiert werden, dass der damalige Eigentümer des Flurstücks 12135 im Jahr 1979 um nachträgliche Auf-</p>

<p>Baugrundstück herauszulösen. Dies hat er damals so offen kommuniziert. Als die Erschließung des gesamten Wohngebiets beschlossen wurde, hat er auch nach Nachfrage kein Interesse an einer weiteren Erschließung seines Grundstücks gezeigt und zu verstehen gegeben, dass er auch in der Zukunft keine Interesse daran hat und lieber die große Gartenfläche vorzieht. Daher hat er sich damals auch nicht an den Erschließungskosten beteiligt. Eine entsprechende Umwidmung als Bauland hat eine unerwartete, immense <b>Entwertung unseres Grundstücks</b> zur Folge und bringt zudem eine <b>deutliche Verschlechterung der Wohnsituation</b> für unser Haus mit sich, da diesem an Licht und Sicht genommen wird.</p> <p>Außerdem besteht die Gefahr der <b>Schaffung eines Präzedenzfalles</b>: man könnte dann bei einem großen Grundstück immer so lange warten bis man keine Umlegungs- und Erschließungskosten, sowie eine jahrelange Grundsteuer zu bezahlen hat, um dann zu einem späteren Zeitpunkt für ein neues Baufenster "einfach" über den Gemeinderat zu gehen.</p>	<p>nahme in das Umlegungsverfahren gebeten hat. Anderenfalls wäre das Flurstück gar nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige einbezogen gewesen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans wurde keine Absicht zur baulichen Nachverdichtung auf dem Grundstück geäußert, das Wohngebäude war bereits vorhanden (Stand Juli 1981). Ein zweites Baufenster wurde damals nicht gewünscht.</p> <p>Im Zuge der Abwägung des damaligen Bauleitplanungsverfahrens wurden die in die Umlegung einbezogenen Grundstückstiefen auf mehreren Flurstücken südlich der Kalkweiler Steige reduziert, immer in dem Maß dass eine GRZ von 0,3 erreicht wurde im Verhältnis bebaubare Grundstücksfläche zu Baufenster (Beschlussfassung im Gemeinderat am 10. Mai 1983).</p> <p>Bei dem von der Änderung betroffenen Flurstück 12135 handelt es sich um ein als einziges auffallend untergenutztes Grundstück im Vergleich zu allen anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vor Änderung GRZ 0,14, nach Änderung GRZ 0,27).</p> <p>Das zusätzliche Baufenster wurde in der Form eingeplant, dass eine Angleichung der Grundstücksausnutzung erfolgt. Ebenso wurde das neue Baufenster so verortet, dass es so weit wie möglich im nördlichen Teil des Grundstücks liegt, direkt an der vorhandenen Erschließungsstraße analog dem Bestand.</p> <p>Den umgebenden Bestandsgebäuden wird so weder die Aussicht nach Süden ins Neckartal verstellt, noch führt es in nennenswerter Weise zu einer unverträglichen Verschattung. Sollte das neue Baufenster bebaut werden, würde das neue Wohngebäude nordöstlich bzw. nordwestlich der Bestandsgebäude stehen. Der bauordnungsrechtlich einzuhaltende seitliche Mindestgrenzabstand von 2,5 m bis zur Grundstücksgrenze wird durch das neue Baufenster größer festgesetzt auf 3 m. Ebenfalls 3 m beträgt der Abstand des bestehenden Baufensers zur Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 12136, so dass das Gebäude zum möglichen Neubau einen Abstand von mindestens 6 m haben wird.</p> <p>Aus o.g. Gründen kann von einer Entwertung des Nachbargrundstücks oder einer Verschlechterung der Wohnsituation nicht die Rede sein, ebenso nicht von der Schaffung eines Präzedenzfalles, da es sich hier um einen Einzelfall handelt.</p>
--	---

<p><b>Finanzielles Risiko für die Stadt Rottenburg am Neckar und einen möglichen Käufer, sowie Gefahr für die Allgemeinheit und Nachbarschaft</b></p> <p>Der zum Grundstück Flst. Nr. 12135 gehörende Fels stellt ein signifikantes finanzielles Risiko für den zukünftigen Besitzer dar. Durch die eigenmächtige Felssicherung in Form einer Stützmauer ist das Land nicht mehr für die Straßensicherung der Remmingsheimer Steige zuständig. Die vom Land sowie der Stadt Rottenburg für Felssicherung beauftragte Firma ALPINA Fels- und Gemäuersanierung GmbH aus Waldkirch hat zudem bei einer Begehung unseres Grundstücks in 2018 große Bedenken an der Konstruktion durch den Eigentümer des Flst. 12135 geäußert: Durch das "Vermauern" des Felses gibt es keine Möglichkeit mehr mögliche Felsbewegungen festzustellen, darüber hinaus kann eine selbstgemauerte Vorrichtung keinen Felsen aufhalten und stellt damit ein langfristiges Risiko für die Remmingsheimer Steige (und somit die Allgemeinheit) durch einen möglichen Absturz dar. Ein Fachangestellter der Firma sagte aus, dass er dieses Grundstück (Flst. 12135) "nicht einmal geschenkt" wollen würde aufgrund des erheblichen Risikos und den damit verbundenen zukünftigen Kosten.</p> <p>Laut der Firma ALPINA besteht hier also ein großes Risiko. Als Referenzwert: Für die Felssicherung haben wir an unserem Grundstück bereits 100.000 € investiert (für ein Felsstück das weniger als ein Drittel der Größe des Hanges des zu veräußernden Grundstücks hat). Es sind also viele Fragen überhaupt nicht geklärt: Haftet bei einem Felsvorfall die Stadt Rottenburg? Soll dafür der neue Käufer (ggf. eine Familie) haften? Verkraftet der Fels überhaupt eine weitere Bebauung durch den dadurch verursachten Druck? Was passiert, wenn durch eine weitere Bebauung der gesamte Fels bricht? Wer haftet für Schäden an den umliegenden Häusern?</p> <p>In der Vergangenheit wurde bereits (erfolglos) versucht das besagte Grundstück Flst. Nr. 12135 mitsamt der Felswand zu verkaufen.</p> <p>Es ist unbedingt erforderlich vor einer Entscheidung, ob dieses Grundstück zu Bauland wird, ein Gutachten durch die Firma ALPINA einzuholen. Es ist nicht rechtens und nicht verantwortbar ein solches Risiko einfach an einen ggf. unwissenden Dritten abzugeben, bzw auf die Stadt Rottenburg abzuwälzen.</p> <p>Diese Gefahr muss dem Stadtplanungsamt und dem Gemeinderat bewusst sein. Gerne legen wir Ihnen Dokumentation und Rechnungen der professionellen Hangsicherung an unserem Grundstück als Referenzwert vor.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ergibt sich folgender Sachverhalt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Das Landratsamt ist nach wie vor für die Felssicherung oberhalb der Remmingsheimer Steige zuständig. Aufgrund von Wettereinflüssen und fortschreitender Verwitterung werden steinschlaggefährdete Felshänge in regelmäßig definierten Abständen besichtigt und geprüft. Gegebenenfalls werden dann Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2020 wurden vom Landkreis Tübingen Felssicherungsmaßnahmen durch Einnetzung der Felsbereiche auf dem Flst. Nr. 12136 sowie 6065 vorgesehen.</li><li>2. Ein Baugrundgutachten wurde zwischenzeitlich durch die Eigentümer des Grundstücks Flst Nr. 12135 veranlasst, es ist im Stadtplanungsamt einsehbar. Die Kernaussagen dieses Gutachtens beinhalten Folgerungen, Empfehlungen und Hinweise für die Gebäudegründung und Bauausführung:<ul style="list-style-type: none"><li>• Gründungsvorschlag</li><li>• Bauwerk und Grund-/Sickerwasser</li><li>• Baugrube und Böschungen</li><li>• Arbeitsraumverfüllung</li><li>• Erdbebenzone</li></ul>Grundsätzlich wird mehrfach im Gutachten darauf verwiesen, dass bei einer Bebauung die Planung insbesondere unter den Gesichtspunkten Gründung, Bauausführung und Niederschlagswassermanagement an der konkreten Planung erneut genau gutachterlich begleitet werden muss.</li><li>3. Die bereits erfolgte fachgerechte und andere Felssicherung auf den privaten Grundstücken oberhalb der Remmingsheimer Steige ist kein Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“. Das aus diesem Sachverhalt entstandenes Wissen um den möglicherweise problematischen Baugrund wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</li></ol>
--	---

<p><b>Keine Gebietsverträglichkeit und erhebliche Beeinträchtigungen durch Erhöhung auf 3 Wohneinheiten in der Straße Buttenwegle</b></p> <p>Die Erhöhung von 2 auf 3 Wohneinheiten ist auf Grund des Wohnungsmangels verständlich, allerdings passt es nicht in das Gebiet der Straße Buttenwegle, auf dem ausschließlich hochpreisige Grundstücke mit reinen Einfamilien und Doppelhäusern gebaut sind. Eine Änderung der Erlaubnis für 3 Wohneinheiten bedeutet für die Straße Buttenwegle (in welcher auch das betreffende Grundstück Flst. Nr. 12135 liegt) die Gefahr, dass dadurch ein reines Dreiwohneinheiten-Projekt gebaut wird. Ein solches Vorhaben würde zu mehreren negativen Merkmalen für die Anlieger führen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein anderes Erscheinungsbild in einem bisher reinen Einfamilien- und Doppelhaus Wohngebiet, und dadurch auch eine Wertreduktion der anliegenden Häuser und Grundstücke</li> <li>• Gefahr einer deutlich höheren Fluktuation der Bewohnerschaft im Falle, dass drei Wohneinheiten vermietet bzw. veräußert werden</li> <li>• Drei Nachbarn anstatt bisher einem Nachbarn für die angrenzenden Grundstücke was bei Kauf des Grundstücks im Jahr 1992 so nicht absehbar war</li> </ul> <p>Diese Punkte sollten bei einer Entscheidung ebenfalls beachtet werden und eine mögliche Veräußerung an einen Bauträger mit der Zielsetzung des Verkaufs von "Premium-Immobilien" ausgeschlossen werden.</p>	<p>4. Im Falle eines Bauantrags für das neue Baufenster muss dessen gefahrlose Bebaubarkeit durch ein weiteres umfassendes Baugrundgutachten belegt werden, die Kosten trägt der Bauherr. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Baugrundgutachten muss im Zusammenhang bzw. zum Zeitpunkt des Bauantrags vom Antragssteller beauftragt und vorgelegt werden, da nur so ein auf das Vorhaben abgestimmtes und belastbares Gutachten vorliegen kann, das in zeitnahe Bezug steht.</p> <p><b>Zurückweisung</b></p> <p>Die Erhöhung der zulässigen Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude von 2 WE auf 3 WE ist ein probates Mittel um in einem städtebaulich verträglichen Rahmen eine moderate Nachverdichtung in einem bislang sehr locker bebauten Wohngebiet zu ermöglichen.</p> <p>Durch diese Änderung wird weder die zulässige Höhe der Gebäude noch die übermäßige Ausbreitung in der Fläche ermöglicht. Alle bisher geltenden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ sowie Bauweise und Dachneigung bleiben unverändert bestehen. Das bedeutet, dass eine bessere Ausnutzung der einzelnen Grundstücke innerhalb der bestehenden Baufenster ermöglicht werden soll ohne den Gebietscharakter negativ zu beeinflussen. Beispielsweise wird ein in der Größe untergeordneter Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit bisher 2 WE innerhalb des Baufensters ermöglicht um darin eine dritte kleine WE unterzubringen für eine Pflegekraft oder zur Vermietung an einen Einpersonenhaushalt. Der dafür zusätzliche notwendige Stellplatz muss auf dem Grundstück untergebracht werden.</p> <p>Den Verkauf von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffend werden keine Festsetzungen getroffen, da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt und die weiterhin geltenden Regelungen eine übermäßige Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke nicht ermöglicht.</p>
---	---

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften  
"Burgäcker – Äuble II – Südlich der Kalkweiler Steige" in Rottenburg am Neckar – Kernstadt  
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung**

---

	<p>Gerne geben wir Ihnen zu den genannten Punkten auch in Persona ausführlich Auskunft. Darüber hinaus haben ebenfalls mit dem Sachverhalt vertraute Nachbarn angeboten dazu vor Ort Stellung zu beziehen und weitere Auskunft zu geben.</p>	
--	--	--

**B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.06.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.  
 Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Landratsamt Tübingen                      Abteilung 40                      Wilhelm-Keil-Straße 50                      72072 Tübingen</b></p> <p>Schreiben vom 24.07.2019                      Az.: 30.1</p>	<p><b>Naturschutz</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In einer Artenschutzprüfung ist zu klären, ob in den vorhandenen Gebäuden und Gehölzen, die einer Nachverdichtung und Neubebauung weichen sollen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten vorkommen.</li> <li>2. Vegetationszonen mit günstigen Lebensbedingungen für Zauneidechsen sind in die Artenschutzprüfung einzubeziehen, wenn sie baulich beansprucht werden.</li> <li>3. Habitatverluste sind ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach §44 Abs. 5 Satz 3 BNatschG im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen und der Erfolg ist durch ein qualifiziertes Monitoring zu überwachen.</li> <li>4. Durch rechtzeitige Vergrämnungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass ein unvermeidbares Töten europarechtlich geschützter Arten im Zuge der Erschließung und Bebauung die Signifikanzschwelle des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG nicht überschreitet.</li> <li>5. Gehölzrodungen sind im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Gleiches gilt für den Abriss von Gebäuden, die Nistplätze aufweisen.</li> </ol>	<p><b>Zurückweisung</b></p> <p>Es handelt sich hier um seit vielen Jahren größtenteils bebauten Wohngebiet mit geltendem Bauleitplanungsrecht. Durch die geringfügige Änderung werden lediglich 2 Flächen außerhalb der bestehenden Baufenster betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flst. 6010/5 (Kalkweiler Steige 17) Erweiterung des bestehenden Baufensters um 39m<sup>2</sup>.</li> <li>- Flst. 12135 (Kalkweiler Steige 13) zusätzliches Baufenster auf Grundstück; Flächengröße 215 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Am 13.11.2020 fand ein Ortstermin statt. Auf der Fläche sind vorwiegend Ziersträucher vorhanden. Innerhalb der künftigen überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Strukturen vorhanden, die den Artenschutz bei einer Entfernung beeinträchtigen könnten.</p> <p>Die vom Landratsamt vorgetragenen Bedenken und Anregungen werden in den textlichen Teil der Bebauungsplanänderung als Hinweise übernommen.</p>

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften  
"Burgäcker – Äuble II – Südlich der Kalkweiler Steige" in Rottenburg am Neckar – Kernstadt  
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung**

Seite 9

2	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen</b>  Schreiben vom 13.06.2019	Hinweis für mögliche zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbe- reich: die Bauherren mögen sich rechtzeitig vor Baubeginn beim Bauherrensenservice der Telekom melden.	<b>Kenntnisnahme</b>
---	---	---	----------------------

Rottenburg am Neckar, den 18.11.2020

Corinna Greulich  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**