



## Beschlussvorlage Nr. 2022/020

20.01.2022

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Öchsner II" - 1. Änderung und Satzung über örtliche Bauvorschriften, in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen  
- Satzungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	16.02.2022	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	22.02.2022	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

16.11.2021 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt der Begründung in der Fassung vom 12.11.2021 zu,
2. beschliesst den Bebauungsplan „Öchsner II“ – 1. Änderung in der Fassung vom 12.11.2021 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 12.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

### Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Textteil (Stand 12.11.2021)
3. Begründung mit Anlage 1 (Abgrenzung) und Anlage 2 Deckblatt (Stand 12.11.2021)
4. Satzungstext

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt, dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 6.000 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	145.652 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein  - in Höhe von EUR  - Ansatz VE im HHPI. EUR  - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über	9.211,14 EUR
	Somit noch verfügbar	136.440,86 EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
	Danach noch verfügbar	136.440,86 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> 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:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**NI-Check:**

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:  
Grundsatzentscheidung ist bereits gefallen, Vergaberecht lässt zum jetzigen Zeitpunkt keinen entsprechenden Entscheidungsspielraum mehr zu.

**NI-Check Team:**

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## **Begründung:**

### **I. Verfahrensstand**

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Öchsner II“ in Rottenburg am Neckar zeigt sich wie folgt:

31.10.2019	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Öchsner II“
20.11.2020	EU-Bekanntmachung des Vergabeverfahrens nach VOB/A mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb für die Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“)
11.11.2021	Vergabe und Baubeschluss Neubau Pflegeheim Ergenzingen mit 60 Dauerpflegeplätzen, 15 Tagepflegeplätze, sowie einer Cafeteria
10.11.2021 OR/ 16.11.2021 GR	Änderungs- und Auslegungsbeschluss „Öchsner II“ – 1. Änderung (BV 2021/257)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass und Planbereich**

In Ergenzingen soll im Baugebiet „Öchsner II“ eine Pflegeeinrichtung realisiert werden.

Der U-förmige Baukörper des Pflegeheims liegt im Süden der Parzelle Flst.Nr. 9312/16. Es wird ein Sockelgeschoss erhalten, indem die **Tagespflege mit 15 Plätzen**, die Begegnungsflächen mit Cafeteria, Verwaltung, Technik sowie notwendigen Nebenräume für das Pflegeheim umgesetzt werden. Darüber werden zwei Geschosse für die insgesamt **60 Pflegeplätze** umgesetzt.

Im Norden entsteht ein Wohngebäude. Im Sockelgeschoss werden die notwendigen Nebenräume und der ruhende Verkehr untergebracht. In weiteren drei Geschossen und einem Staffeldachgeschoss werden die Wohnungen, mit einem Mix aus kleinen und großen Wohnungen untergebracht. Die Bewohner sollen sich die ambulanten Betreuungsmöglichkeiten über die Hospitalstiftung (ambulanter Dienst) nach Bedarf flexibel buchen können.

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 am Seltenbach.

Die Erschließungsmaßnahme ist abgeschlossen.

### **Ergebnis Vorberatung des Auslegungsbeschlusses im Ortschaftsrat Ergenzingen**

Der Ortschaftsrat Ergenzingen hatte am 10.11.2021 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Öchsner II“ vorberaten.

Ergebnis war, dass die Rücknahme der Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude für das WA 2 nicht mitgetragen wird. Es wurde der Antrag gestellt, dass die Begrenzung wieder aufgenommen wird. Die Wohnungszahl soll jedoch moderat von 8 auf 10 Wohnung je Gebäude erhöht werden, um der Wohnbau Rottenburg (WBR) die Umsetzung der geplanten 30 Wohnungen für Ergenzingen zu ermöglichen. Dieser Antrag wurde einstimmig angenommen.

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde daher vor der Gemeinderatsitzung am 16.11.2021 entsprechend geändert. Der zeichnerische Teil und der textliche Teil des Bebauungsplanes sollten ein einheitliches Datum haben, daher wurde das Datum auf dem Deckblatt ebenfalls geändert, der Inhalt des Deckblatts blieb ansonsten unverändert. Die Begründung wurde ebenfalls entsprechend überarbeitet. Alle Dokumente erhielten daher das neue Datum vom 12.11.2021. Der Gemeinderat hat dann in seiner Sitzung die geänderte Fassung zur Auslegung beschlossen.

## **2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 27.03.2020) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Öchsner II“ gelten die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 31.10.2021, weiter.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften gelten die unveränderten Festsetzungen, rechtsverbindlich seit 31.10.2021, ebenfalls weiter.

## **3. Verfahren**

Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Öchsner II“ wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet und der planerische Grundgedanke durch den geplanten Neubau des Pflegeheims bleibt erhalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Öchsner II“ kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

### **3.1 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 29.11.2021 bis einschließlich 14.01.2022 durchgeführt; entsprechend den Vorgaben im Planungssicherstellungsgesetz im Internet; zusätzlich konnten die Unterlagen im Rathaus und der Verwaltungsstelle Ergenzingen eingesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 22.11.2021 im Zeitraum bis einschließlich 14.01.2022 statt. Von behördlicher Seite erfolgten zwei Rückmeldungen:

- a. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz: keine Anregungen und Bedenken

b. Regionalverband **Neckar-Alb**: keine Anregungen und Bedenken

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

#### 4. **Planungskonzeption und Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Öchsner II“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den geplanten Neubau des Pflegeheims und des barrierefreien und betreuten Wohnens zu schaffen. Der geplante Neubau wird durch den Geländeversprung im Süden zwei- und im Norden dreigeschossig, das Wohngebäude im Süden vier- und im Norden fünfgeschossig erscheinen, wobei das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss ausgeführt wird und kein Vollgeschoss sein wird.

Folgende Punkte des Bebauungsplans werden geändert:

Im zeichnerischen Teil wird

- die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden und Westen um 5,0 m erweitert; in der Südwestecke wird für unterirdische erdüberdeckte Technikräume der Pflegeeinrichtung eine zusätzliche Baugrenze UG festgesetzt;
- die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Hof ausgewiesen,
- die Nutzungsschablone Gemeinbedarf wie folgt geändert:  
-die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt;

Die textlichen Festsetzungen werden

- I. Ziffer 1.2: Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche wird aufgeteilt und im Norden GBD\* ausgewiesen, dort sind auch Wohngebäude zulässig
- I. Ziffer 2.1: Grundflächenzahl; Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO für Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 erhöht.
- I. Ziffer 2.2: Vorgabe Gemeinbedarf (GBD\*) oberstes Geschoss = Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss!)
- I. Ziffer 2.3: Höhe baulicher Anlagen; Erdgeschossfußbodenhöhe, Bezugshöhe (Überarbeitende Klarstellung),
- I. Ziffer 2.4: Höhenlage des Grundstücks; Abgrabungen und Aufschüttungen (abgestimmt auf örtliche Bestandsituation der Erschließung – Berücksichtigung Höhenlage Grundstücke)
- I. Ziffer 5.2: Stellplätze und Garagen; Zulässigkeit Garagenstellplätze unterhalb Geländeoberfläche und Zufahrten für GBD/GBD\* analog WA2
- I. Ziffer 6: Erhöhung der höchstzulässige Zahl der Wohnungen für WA2 auf 10 Wo/Gebäude
- II. Ziffer 3: Stützmauern (Geländemodellierung zwischen Baugrundstücken)
- II. Ziffer 4: Unzulässigkeit Schottergärten
- II. Ziffer 9: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im GBD\*

#### 6. **Gutachten / Planungen**

Die Gutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens „Öchsner II“ eingeholt wurden sind ausreichend.

#### 7. **Bodenordnung**

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## **II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Februar Sitzung 2022 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 22.02.2022 mündlich mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

K. Hellstern