

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 2. Übergeordnete Planungen**
 - 3. Beschreibung des Planbereiches**
 - 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**
 - 4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet
 - 4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse
 - 4.3 Planungsrecht
 - 4.4 Dorfbildsatzung
 - 4.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 5. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 5.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - 6. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Konzeption Verkehrserschließung
 - 6.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 6.4 Grünkonzept / Konzeption für Natur und Landschaft
 - 6.5 Konzeption Klima / Luft
 - 6.6 Konzeption Entwässerung
 - 6.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
 - 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Von Bebauung freizuhalten Flächen
 - 7.6 Verkehrsflächen und Anschlussflächen an die Verkehrsflächen
 - 7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung
 - 7.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
 - 8. Örtliche Bauvorschriften**
 - 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
 - 10. Flächenbilanz**
 - 11. Planungs- und Erschließungskosten**
 - 12. Folgekosten**
- Anlage 1:** Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953
- Anlage 2:** Geltungsbereich „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ im Vergleich zum Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der übergeleitete Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ aus den 1950er Jahren sieht „vordere“ Baulinien entlang der Erschließungsstraßen als Begrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen vor. Daran schließen sich großzügig bemessene nicht überbaubare Flächen als „Grünzone“ in den rückwärtigen Bereichen an (siehe Anlage 1). Ein Entwurf zur Planänderung des Ortsbauplans hin zu einem „qualifizierten“ Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 sah weitere Baumöglichkeiten mit zusätzlicher Erschließung vor; er wurde wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Herstellung der Erschließung nicht weiter verfolgt.

Seit dem Jahr 2009 wurden mehrere Anfragen zur Bebauung der Flächen mit Bauverbot an die Stadt Rottenburg am Neckar gerichtet. Die damalige Prüfung, die den Planbereich in fünf Quartiere einteilte, zeigte auf, dass es im Plangebiet „Ebene und Schelmenäcker“ durchaus Potenziale zur Nachverdichtung gibt: Diese befinden sich zum einen im Bereich von unbebauten, erschlossenen Grundstücken, sog. Baulücken. Zum anderen aber auch in Bereichen, die auf Grund der „engen“ Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen derzeit nicht genutzt werden können. Auf der Basis des rechtsverbindlichen Ortsbauplans können dort keine Baugenehmigungen erteilt werden. Zur Bebauung der betreffenden Flächen ist eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Der Ortschaftsrat Wendelsheim hat sich in mehreren Sitzungen mit dem Baugebiet „Ebene und Schelmenäcker“ und seinen Nachverdichtungspotenzialen befasst. Im April 2009 wurde der Beschluss gefasst, dass der Ortsbauplan nicht komplett aufgehoben werden soll, sondern nur einzelne Quartiere überplant werden sollen entsprechend den eingehenden Bauvoranfragen.

Die Nachverdichtungspotenziale wurden mehrfach quartiersweise betrachtet; verschiedene Konzepte wurden auf Initiative der Eigentümer skizziert. Die Planungen gerieten jedoch auf Grund der Flächenverfügbarkeit bzw. Kostentragung der erforderlichen Erschließungen ins Stocken.

Für das „Quartier Roßbergstraße“ hat der Gemeinderat am 26.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Über die bisher betrachteten Quartiere hinaus könnten mittlerweile weitere zusätzliche Baumöglichkeiten in Form von Bestandsergänzungen oder eigenständigen Gebäuden im gesamten Gebiet angestrebt werden, die noch nicht bekannt sind. Daher wird ein Planverfahren zur Nachverdichtung für das gesamte Gebiet als sinnvoll erachtet, in dem gleichzeitig die frühere Planung anhand des Bestandes aktualisiert werden kann. Anstelle der bisherigen Quartiersbetrachtungen und abschnittswisen Planänderungen soll nun das gesamte Gebiet des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ überplant werden. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, bislang unbebaute Grundstücke angemessen baulich nutzen zu können und die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dabei sollen die gewachsenen Baustrukturen erhalten bleiben und eine städtebaulich geordnete, maßvolle und verträgliche Bebauung ermöglicht werden.

Im Zuge der Neufassung wird ein Aufhebungsverfahren für den bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 17.12.2021) ist die Fläche des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ als Misch- und Wohnbaufläche im Bestand dargestellt: der Teilbereich westlich der Kornbühlstraße als Mischbaufläche, die Teilbereiche östlich der Kornbühlstraße und nördlich der Kelterstraße als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zur Entwicklung von Bauflächen sollen in Rottenburg am Neckar laut Gemeinderatsbeschluss nur noch Bauflächen entwickelt werden, wenn die Stadt Rottenburg am Neckar Eigentümerin der dortigen Flächen geworden ist. Diese Planungsgrundsätze zur Entwicklung von Bauflächen gelten in erster Linie für die Baulandentwicklung im Außenbereich. Im Innenbereich stellt sich die Sachlage differenzierter dar, insbesondere, wenn das betrachtete Gebiet bereits überplant ist (unabhängig von den getroffenen Festsetzungen) und schon bebaut ist. Auch wenn ein Ankauf der Flächen durch die Stadt bevorzugt wird, ist es im vorliegenden Fall zur Stärkung der Innenentwicklung sinnvoll, durch die Neufassung des Bebauungsplans weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Ebene und Schelmenäcker“ grenzt an den östlichen Rand des Dorfzentrums von Wendelsheim. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,7 ha und weist ein Gefälle von 400 Meter über Normalnull (müNN) im Norden bis auf 375 müNN im Südosten auf. Die nördlich gelegenen Teilbereiche (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) sind durch ihre steile Süd-West-Hanglage gekennzeichnet. Die südlich daran anschließenden Bereiche weisen ein geringeres, annähernd gleichmäßiges Gefälle auf, zunächst nach Südwesten und ab Kornbühl-/Schelmenstraße nach Südosten.

Das Plangebiet der Neufassung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Wohnbaugrundstücke an der Schönblickstraße (nördlich angrenzend an die Bebauung Kelterstraße Nr. 13 bis 27) und die Wegparzelle Nr. 2614/1,
- im Nordosten durch den Bebauungsplan „Obere Ebene“, rechtsverbindlich seit 04.05.1993, durch die Straße „In der Ebene“, Parz. Nr. 2430/4 (ab der Einmündung der Kornbühlstraße, Parz. Nr. 2469/1),
- im Osten durch den Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966, durch die bebauten Parzellen Nr. 2441 (In der Ebene 14) und Nr. 2442 (Schwabstraße 15) sowie die Schwabstraße (Parz. Nr. 2433/1),
- im Süden durch die Landesstraße L 371 (Parz. Nr. 2290/1) und die Wurminger Straße (Parz. Nr. 98/4) bis zur Parzelle Nr. 2317/4 (Wurminger Straße 35),
- im Südwesten durch die Parzellen Nr. 2317/4 (Wurminger Straße 35), Nr. 2317/6 (Kornbühlstraße 16/1) und Nr. 2316 (Wurminger Straße 31),
- im Westen durch die Parzellen Nr. 2313/5 (Schelmenstraße 8/3), Nr. 2315/1 (Schelmenstraße 12), Nr. 107/2 (Schelmenstraße 11), Nr. 110 (Kelterstraße 12) und Nr. 110/2 (Kelterstraße 14),
- im Nordwesten durch die Parzellen Nr. 2605/1 (Kelterstraße 11) und Nr. 2605/2 (Kelterstraße 11/1).

Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Eine Schank- und Speisewirtschaft („Arbach-Stuben“) ergänzt das weitgehend einheitliche Nutzungsgefüge.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes zeigt die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns mit dichter Bebauung. Größere Gebäude sind aus landwirtschaftlichen Anwesen her-

vorgegangen, die vor allem mit größeren Nebengebäuden bis in die Grundstückstiefen reichen; die Hauptgebäude sind nahe ihrer Erschließung positioniert und weisen überwiegend zwei Vollgeschosse und steile Dächer auf.

Der östliche Teil des Plangebietes zeigt die städtebaulichen Strukturen einer Ortserweiterung der 1950/60er Jahre in offener Bauweise: Einzelhäuser und vereinzelte Doppelhäuser auf jeweils großen Grundstücksflächen. Die Hauptgebäude dort weisen vorrangig ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss auf. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Nebengebäude vorhanden, jedoch keine sog. „Bebauung in zweiter Reihe“.

Die Bebauung tritt in Folge der Hanglage mit zwei Geschossen (und teilweise plus Untergeschoss) nach Süden in Erscheinung. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist das Gelände so steil, dass die Gebäude einen großen Abstand zu ihrer südlich gelegenen Erschließung haben, hoch aufragen bzw. die vorgelagerten Garagen deutlich in Erscheinung treten.

Im Plangebiet sind einige erschlossene Grundstücke noch unbebaut („Baulücken“) oder nur mit Scheunen „untergenutzt“. Einzelne Grundstücke sind noch nicht komplett erschlossen. Darüber hinaus könnten weitere Gebäude auf großen, bereits bebauten Grundstücken ergänzt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007); diese Rechtsverordnung wird nachrichtlich übernommen.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die von der Neufassung betroffenen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. In vielen Fällen entsprechen die Grundstücksgrößen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Flächen.

Die Erschließungsstraßen und eine schmale Parzelle (Nr. 2465/2 zwischen Schelmenstraße und Roßbergstraße) sind in städtischem Eigentum. Die Roßbergstraße (Parz. Nr. 2452/1), die lediglich im westlichen Teilbereich provisorisch angelegt ist, wird im Zuge der Planverwirklichung ausgebaut.

4.3 Planungsrecht

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953, setzt als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB Erschließungsstraßen und überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit Baulinien sowie Bauverbotsflächen fest. Die überbaubaren Flächen weisen unterschiedliche Tiefen und Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße auf; sie verlaufen überwiegend parallel zu den Höhenlinien.

Das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ wurde teilweise abweichend von der ursprünglichen Planung realisiert. Einige der geplanten Erschließungsstraßen sind nicht gebaut worden: zwei westlich der Kornbühlstraße vorgesehene Straßen und der östliche Teil der Roßbergstraße; der westliche Teil der Roßbergstraße ist mit einem ca. 4 m breiten Asphaltstreifen einem Weg vergleichbar provisorisch angelegt. Auch die Bebauung spiegelt nicht überall die zugrundeliegende Planung wieder: Bei mehreren Grundstücken sind die überbaubaren

Grundstücksflächen einschließlich ihrer Baulinien nur andeutungsweise eingehalten wie z.B. im Bereich der Kelterstraße.

Viele Grundstücke verfügen über sehr großzügig dimensionierte Freiflächen, die in den rückwärtigen Bereichen als „Grünzone“ festgesetzt sind. Hinter der an der Erschließungsstraße orientierten Randbebauung haben sich großzügige Gärten mit Nebenanlagen und Garagen entwickelt. Dort sind auf der derzeitigen Planungsgrundlage keine zusätzlichen Gebäude möglich. Nur in einzelnen Fällen bestehen Möglichkeiten für untergeordnete An- und Erweiterungsbauten an den Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung des gesamten Gebietes ist bislang nicht möglich.

Für eine angemessene bauliche Nutzung der unbebauten Grundstücke bzw. der Baulücken und für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich muss Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplans wird teilweise abweichend vom bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ abgegrenzt (siehe Anlage 2). Die Randbereiche zum Ortszentrum werden nicht mehr einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den betreffenden Bereichen wird künftig nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Das bedeutet, dass Vorhaben dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ebenso entfällt der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ab Parz. Nr. 2593, der bisher mit einer Grünzone überplant war. Der Bereich wird in das projektierte Plangebiet an der Schönblickstraße einbezogen.

Auf Grund der entfallenden Teilbereiche wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur Neufassung auch ein Aufhebungsverfahren für den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

Außerdem ergibt sich durch den Geltungsbereich der Neufassung eine Überlagerung mit dem im Osten angrenzenden Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966. Ein Teil der Parzelle Nr. 2446 und die begrabigten Einmündungsbereiche in die Schwabstraße werden in die Neufassung einbezogen.

4.4 Dorfbildsatzung

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ lag bislang mit seinem westlichen Abschnitt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

Für den Geltungsbereich der Neufassung, der keine Strukturen des Ortskerns mehr enthält, gilt die Dorfbildsatzung künftig nicht. Die bislang im Bereich Kornbühl-/Schelmenstraße innerhalb der Dorfbildsatzung gelegenen Parzellen Nr. 2315 (anteilig), 2317/1 (anteilig), 2317/3 und 2320 werden nicht mehr der „Ortskernbebauung“ zugeordnet (siehe Anlage 2).

4.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ 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 6 BauGB 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).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenso abgesehen.

5. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

5.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Die Stadt Rottenburg am Neckar beauftragte die HPC AG, Rottenburg am Neckar mit den dazu erforderlichen Untersuchungen und der artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

Das artenschutzrechtliche Potenzial im Bereich der betroffenen Flächen, der unbebauten Grundstücke und der noch auszubauenden Roßbergstraße, wurde beurteilt.

„Im Bereich der unbebauten Grundstücke erfolgt zum Teil eine Nutzung als Garten, teils handelt es sich um reine Wiesenflächen. Auf mehreren Baugrundstücken stocken zudem einige Obst- bzw. Nussbäume mit Habitatfunktion für Fledermäuse und Vögel. Die Bestandsgebäude verfügen zum Teil über Einschlupfmöglichkeiten für die genannten Artengruppen. Abgesehen davon bieten das Plangebiet und bereichsweise auch die ungenutzten Baugrundstücke Habitatpotenzial für die europarechtlich geschützte Zauneidechse. Zudem gibt es keine Hinweise auf den dauerhaften Aufenthalt weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer Artengruppen oder Arten.“

Die Untersuchungen ergaben zusammenfassend:

„Im Zuge einer möglichen Bebauung der ungenutzten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln und der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG für genannte Arten bzw. Artengruppen im Zuge des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Zur abschließenden Prüfung der Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- *Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Artengruppe der Fledermäuse und Vögel,*
- *Festsetzung zum Erhalt des Habitatbaums (Walnuss) am Grundstücksrand des Flurstücks Nr. 2446,*
- *vorsorgliche Anlage eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Zauneidechse,*
- *Durchführung vorsorglicher Vergrümnungsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 2459/1 zum Schutz der Zauneidechse.“*

Auf Grund der deutlichen Anzeichen für die Betroffenheit besonders geschützter Arten werden vertiefende artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich. Zusätzliche Begehungen müssen im Frühjahr erfolgen bzw. bis in den Spätsommer hinein andauern, falls Wochenstufenkontrollen bzgl. der Fledermäuse nötig werden.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel für das überwiegend bebaute Wohngebiet besteht darin, die großen Grundstücksflächen, „Grünzonen“ und vereinzelt „Baulücken“ entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ baulich nutzen zu können. Die bestehenden Lücken sollen künftig geschlossen und große Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll „nachverdichtet“ werden können.

Der Gebietscharakter wird hierbei mit Bezug auf die vorhandene Bebauung gewahrt. Die gegebenen Strukturen zur Höhenentwicklung und zur überwiegenden Orientierung an den Erschließungsstraßen werden aufgegriffen.

Für Bereiche mit großen und tiefen Grundstücksflächen werden Möglichkeiten zur „Bebauung in zweiter Reihe“ geschaffen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, bei denen dies auf Grund der Topografie städtebaulich nicht sinnvoll ist (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) oder bei denen die Bebauung weiterhin einen Abstand zur Landesstraße einhalten muss auf Grund des „Anbauverbotes“ bzw. zur Erhaltung des „grünen Orts- eingangs“ (südlicher Gebietsrand).

6.2 Konzeption Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept bleibt in seiner bestehenden Form erhalten. Die bislang nicht realisierten ursprünglich geplanten Straßen werden für die Gebietserschließung nicht mehr benötigt, ausgenommen die Roßbergstraße im Nordosten des Plangebietes. Sie ist bislang nur im westlichen Abschnitt und nur provisorisch angelegt und wird durchgängig ausgebaut.

Die Bebaubarkeit der dort vorhandenen unbebauten Grundstücke wird somit wie ursprünglich geplant ermöglicht. Der flächensparende Ausbau sieht einen 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg mit seitlichen Böschungflächen bzw. Einschnitten in Folge der Topografie vor.

Der ruhende Verkehr muss auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden.

Für eine „Bebauung in zweiter Reihe“ muss deren gesicherte Erschließung im Baugenehmigungsverfahren jeweils nachgewiesen werden.

6.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher weitgehend baulich mit Haupt- und Nebengebäuden, mit Garagen und Carports in Kombination mit Gartenflächen genutzt.

Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten. Im Zuge der ergänzenden Bebauungen ist der Oberboden getrennt abzutragen, zu lagern und auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Dadurch dass das Plangebiet nachverdichtet wird, kann Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden werden.

Durch die Nachverdichtung im Gebiet kommt es zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Daher wird der Ausbau der Roßbergstraße auf das erforderliche Mindestmaß der Straßenbreite beschränkt.

Außerdem soll das unbelastete Niederschlagswasser durch die Anlage von Zisternen und von begrünten Dachflächen zurückgehalten werden: Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers herzustellen. Die Größe der Zisterne ist abhängig von der Dachfläche; die Mindestgröße der Zisterne beträgt 5 m³. Zudem sind Dächer bis 15° Dachneigung zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung, die insbesondere wichtig ist, da es sich bei dem Plangebiet um ein stark geneigtes Gelände handelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone III B; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

6.4 Grünkonzept / Konzeption für Natur und Landschaft

Die verfügbaren Flächen im Innenbereich sollen für Wohnbebauung sinnvoll nachverdichtet werden. Auf den Baugrundstücken sind Neupflanzungen von (Laub-)Bäumen und Sträuchern unter Verwendung einheimischer Arten zur Erhaltung des Spektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

Für die Anlage öffentlicher Grünflächen stehen keine Flächen zur Verfügung. Dies wird durch die nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten in der freien Landschaft und die vorhandene bzw. geplante Baustruktur in offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser) „aufgewogen“.

6.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Pflanzgeboten verbessert: Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt. Private Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.

6.6 Konzeption Entwässerung

Für das Bestandsgebiet, dessen Entsorgung über ein Mischsystem erfolgt, bestehen keine Planungen. Zur Entlastung des Mischwasserkanals sind „Rückhaltmaßnahmen“ in Form von Zisternen und Dachbegrünung vorgesehen.

6.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten auf Grund des beschleunigten Verfahrens als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Umweltbelange sind im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften durch Festsetzungen zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt, zum Baumschutz, zur Beleuchtung, zur Dachbegrünung, zur Bepflanzung der Grundstücke berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden ergänzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Ergänzung und Nachverdichtung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen gegeben. Die Wohnbebauung wird in ihrer „ein-

bis zweigeschossigen“ Höhenentwicklung und ihrer offenen Bauweise beibehalten. Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neufassung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker“ setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest und bildet somit die Bestandsnutzung ab.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Als Ausnahmen können nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (mit maximalen Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgrößen 0,4. Die Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück nur unterbauen).

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauung mit dem Ziel, dass die Höhenentwicklung die vorhandenen Gebäudehöhen aufgreift und Spielräume für Erweiterungen bietet. Weitgehend wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht; auch in den Bereichen, in denen derzeit noch eine eingeschossige Bebauung überwiegt. Lediglich in den topografisch exponierten Straßenzügen (nördliche Kelterstraße und „In der Ebene“) wird weiterhin eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Bei den maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen wurden die mittlerweile bautechnisch relevanten Geschosshöhen berücksichtigt.

Da es sich bei dem Plangebiet „Ebene und Schelmenäcker“ um ein überwiegend bebauten Gebiet handelt, wurden die gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO erforderlichen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen abweichend von der üblichen Festsetzung für „Neubaugebiete“ geregelt. Die ergänzende Bebauung soll sich dem Gelände und der vorhandenen Bebauung optimal anpassen. Daher wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhenbezugspunkt in Abhängigkeit von der umgebenden Bebauung von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Auf die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen wurde im Hinblick auf die Hanglage des Plangebietes und die bauliche „Ausnutzung“ des Geländes im Sinne der Nachverdichtung verzichtet.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept in offener Bauweise ermöglicht die Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäusern. Damit soll eine dem Bestand angepasste aber auch „dichtere“ Bebauung ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch möglichst einheitliche Baugrenzen für eine weitgehend straßenbegleitende Bebauung geregelt (überwiegend 5 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien, in wenigen Straßenzügen 3 m Abstand). In den steileren Bereichen halten die Baugrenzen mit 6 m einen größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ein als in den flacher geneigten Abschnitten. Insgesamt bieten die überbaubaren Grundstücksflächen mit „Tiefen“ zwischen 15 m und 17 m ein hohes Maß an Flexibilität für die Gebäudeanordnung.

Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wurde im Hinblick auf Nachverdichtung und Breitstellung von Wohnraum verzichtet. Dementsprechend können auch sog. „Mehrfamilienhäuser“ realisiert werden, natürlich unter Einhaltung der Höhengvorgaben.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf einem Baugrundstück kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Neben- gebäude mit maximal 20 m³ umbautem Raum errichtet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass private Freiflächen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Der zusätzlich festgesetzte Mindestabstand der Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie von 2,50 m dient der Freihaltung von Vorgartenbereichen. Vorhandene genehmigte Nebenanlagen haben „Bestand- schutz“.

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidungen zulässig) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. In den steilen Bereichen, in denen die vordere Baugrenze einen etwas größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhält (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße), sind in diesem Abstand separate Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt; dies bildet den Bestand ab bzw. berücksichtigt die besondere Grundstückssituation.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Aus- fahren aus den Garagen gewährleistet werden; zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stell- platz ermöglicht. Der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ist wegen der dortigen Gegeben- heiten davon ausgenommen.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidungen unzuläs- sig) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der für Gara- gen und Stellplätze gesondert festgesetzten Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie die vordere Baugrenze zwar überschreiten, jedoch einen Abstand von mindestens 1 m zur Stra- ßenbegrenzungslinie einhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Carports gewährleistet und eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer vermieden werden.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der L 371 ist ein 20 m breiter Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO und Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit un- zulässig. Die freizuhaltende Fläche läuft im angrenzenden „Übergang“ zur Wurmlinger Straße nach Westen von Parz. Nr. 2324/2 (Kornbühlstraße 22) bis zur Parz. Nr. 2323/2 (Kornbühlstraße 18) auf null aus. Der „grüne Ortseingang“ bleibt erhalten. Im Anbauverbotsstreifen bedürfen auch genehmigungsfreie Anlagen der ausdrücklichen Zu- stimmung der Straßenbauverwaltung (RP Tübingen).

7.6 Verkehrsflächen und Anschlussflächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandenen Straßen einschl. der noch auszubauenden Roßbergstraße werden planungsrechtlich gesichert.

Der Ausbau der Roßbergstraße erfolgt bedarfsorientiert flächensparend mit einem 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg. Auf Grund der Topografie sind Böschungen erforderlich. Auf der nördlichen Seite wird ca. 3 m tief eingegriffen, auf der südlichen Seite weniger tief abgebösch; die Randflächen werden begrünt.

Entlang der Verkehrsflächen, die keinen Gehweg aufweisen, ist ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen; dieser muss sich außerhalb von Grundstückseinfriedungen befinden und von den jeweiligen Eigentümern als Rasenfläche oder „halboffen“ unterhalten und von jeglichen baulichen Anlagen wie z.B. Mauern oder Zäunen freigehalten werden.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden u.a. Festsetzungen zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt, zum Baumschutz, zum Artenschutz, zur Dachbegrünung und zur Verwendung von Leuchtmitteln getroffen.

Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Pflanzgebote festgesetzt. Pro Baugrundstück ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 50 % der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll neben der Begrünung der Baugrundstücke erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

Von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

7.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

7.10 Höhenlage der Grundstücke

Die Anpassung der Baugrundstücke an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke zielt ergänzend zum Bodenschutz darauf, dass der Bestand in dem überwiegend bebauten Gebiet im Zuge der Nachverdichtung berücksichtigt wird und dass sich die hinzukommende Bebauung in die bestehenden Strukturen „einfügt“. Mit der Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen wird der topografischen Situation Rechnung getragen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften, insbesondere die bislang auf Grund der Dorfbildsatzung („Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ vom 29.03.1985) für den westlichen Teil des Plangebietes bestanden, treten außer Kraft.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der Einfriedungen und privaten Stützmauern sowie zur Beschränkung von Außenantennen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Gebietes gesichert bzw. erreicht werden.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der „Gaubensatzung“ der Stadt Rottenburg am Neckar an. Auf Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen wurde im Hinblick auf den Gebäudebestand und gestalterische Spielräume für mögliche Ergänzungen verzichtet. Vorgaben für Einfriedungen und private Stützmauern sind entsprechend denen in Baugebieten der Stadt Rottenburg am Neckar üblichen getroffen.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Stellplatzverpflichtung, die über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehen, wird dem erhöhten Besatz und dem tatsächlichen Bedarf an Fahrzeugen Rechnung getragen. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden.

Die Erhöhung ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen geboten: für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5 m zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften für Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser bilden die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation ab. Sie dienen dazu, die Abwasseranlagen zu entlasten.

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Roßbergstraße, die im westlichen Abschnitt nur provisorisch vorhanden ist, muss komplett ausgebaut werden, damit auch die dortigen unbebauten Grundstücke wie ursprünglich geplant erschlossen werden.

Die Erschließungsbeiträge für das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ sind nach derzeitiger Rechtslage abgegoten (endgültige Bescheide vom November 1971).

Ein Bodenordnungsverfahren ist für das weitgehend bebaute Plangebiet nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	4,66 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,18 ha	90 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,48 ha	10 %

11. Planungs- und Erschließungskosten

Der Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Anschluss (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht einem Gesamt-Honorarvolumen (nach HOAI) von ca. 36.450 Euro (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Die Erschließungsplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Für die Erweiterung der Roßbergstraße werden nach Angaben des Tiefbauamtes Kosten in Höhe von ca. 207.000 Euro entstehen.

<u>Kosten für die Bauleitplanung (brutto):</u>	
Bebauungsplan	rd. 33.150 €
FNP-Berichtigung	rd. 3.300 €
<u>Fachgutachten und -planungen (brutto):</u>	
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	rd. 2.090 €
Vertiefende Betrachtungen	wird ergänzt
<u>Summe (vorläufig)</u>	<u>rd. 38.540 €</u>
<u>ggf. Maßnahmen für den Artenschutz (brutto) wird ergänzt</u>	
<u>Erschließungskosten (brutto):</u>	
Erschließungsplanung (Anteil Straße)	rd.. 41.400 €
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	rd. 207.000 €
<u>Summe</u>	<u>rd. 248.400 €</u>

12. Folgekosten

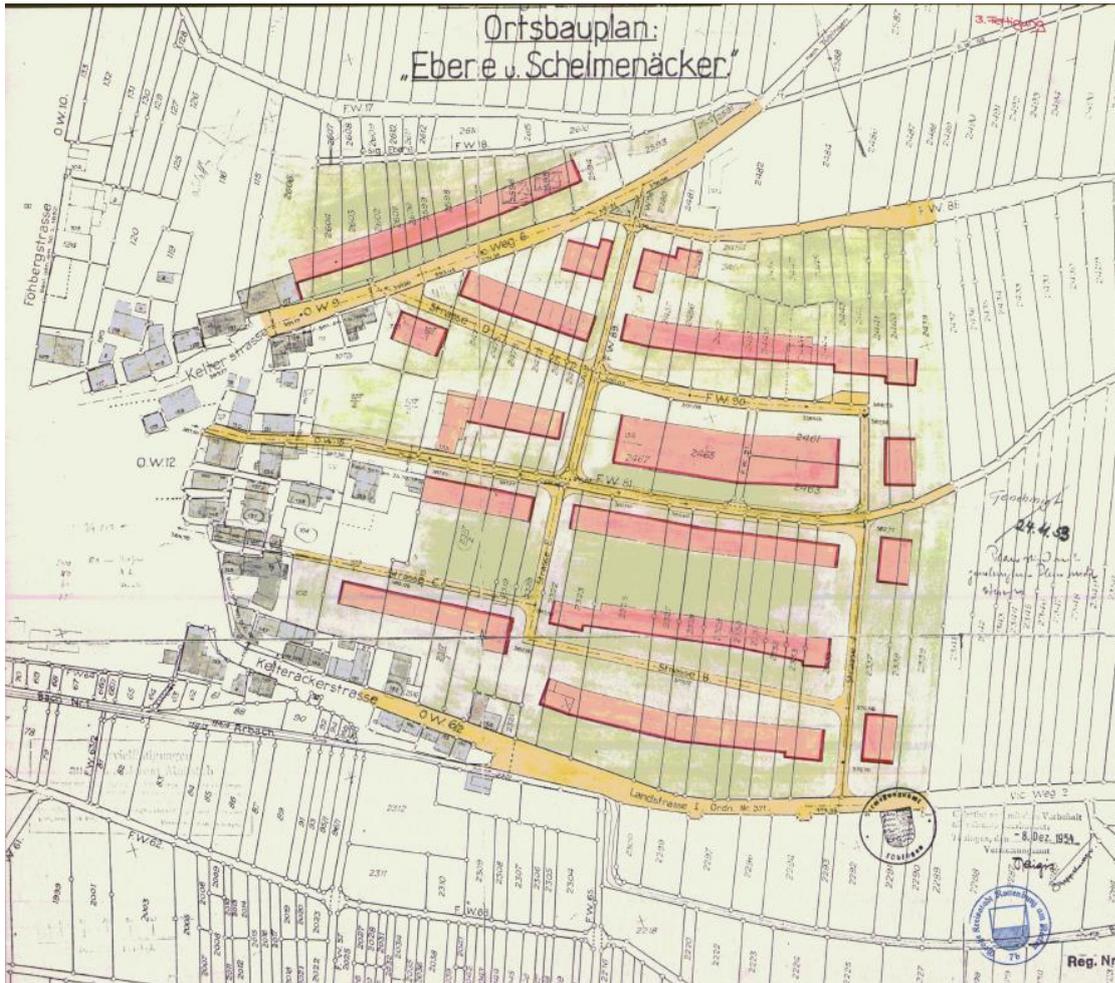
Für Straßen- und Kanalnetzunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Grünpflege und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden durch den Ausbau der Roßbergstraße jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 1.600 € anfallen.

Rottenburg am Neckar, den 01.02.2022

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953



Anlage 2: Geltungsbereich „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ im Vergleich zum Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

