

Stadt
Rottenburg
am Neckar

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Öchsner II“ – 1. Änderung Rottenburg am Neckar - Ergänzungen

Satzungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrates am 16.02.2022

Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022

Bebauungsplan „Öchsner II“ – 1. Änderung

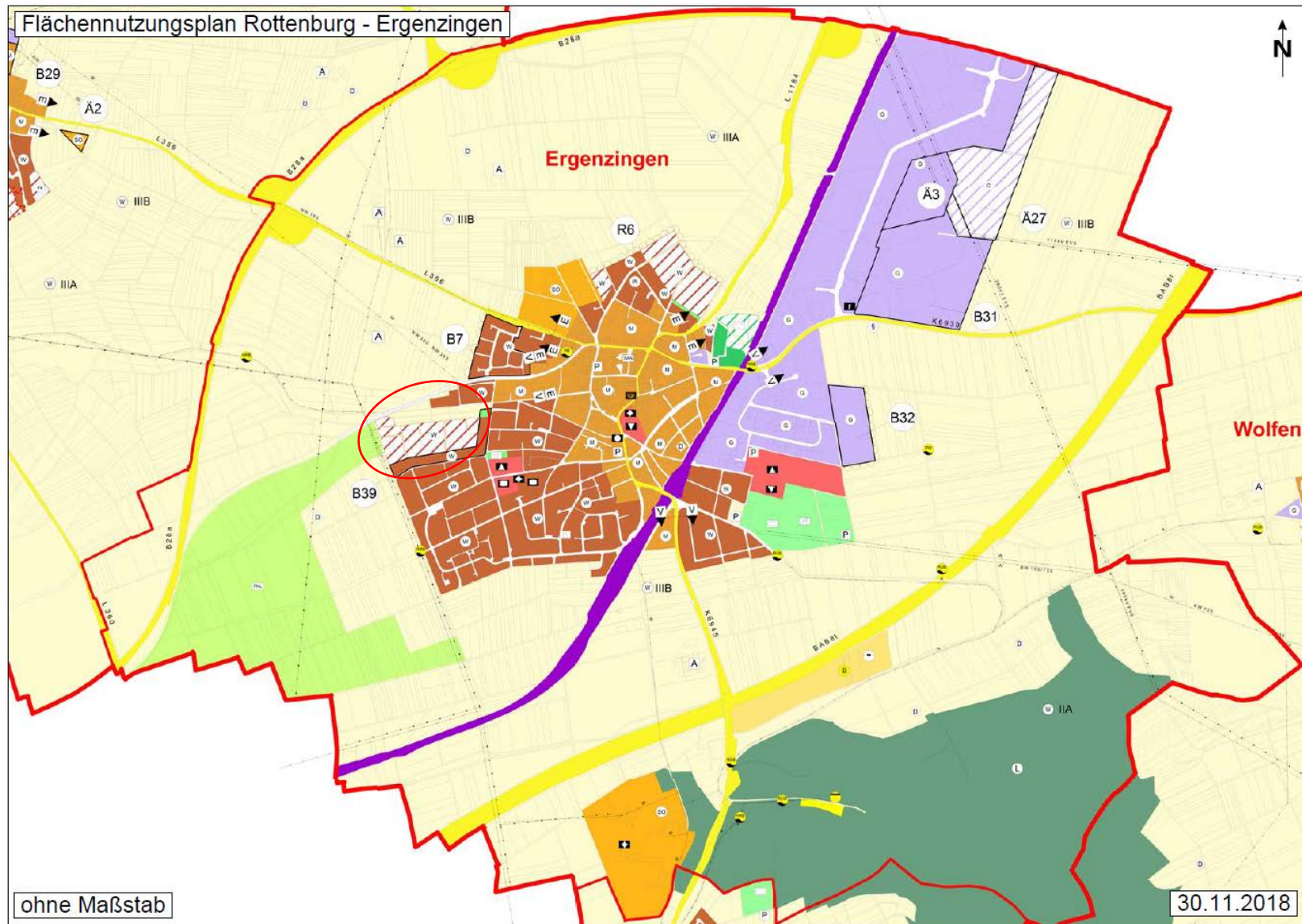
Auslegungsbeschluss

1. Plangebiet
2. Übergeordnete Planung / Verfahren
3. Umweltauswirkungen / Gutachten
4. Bebauungsplan (Deckblatt und Textteil)
5. Weiteres Vorgehen
6. Beschlussvorschlag

Plangebiet (Erschließungsmaßnahme; Foto: Tiefbauamt 17.06.2021)



Übergeordnete Planungen und Rechtszustand



Auszug aus rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Verfahren

Verfahrensart

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

- Ohne: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis
- Artenschutz ist generell auszugleichen (Ggfls. CEF-Maßnahmen) → bereits im Aufstellungsverfahren erledigt

Verfahrensstand

- 18.09.2019 OR/
- 24.09.2019 GR Satzungsbeschluss „Öchsner II“ (BV 2019/231)
- 31.10.2019 Inkrafttreten Bebauungsplan und Örtl. Bauvorschriften „Öchsner II“
- 10.11.2021 OR *Änderungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan
„Öchsner II“ – 1. Änderung (BV 2021/257)
Empfehlung mit Auflage *Änderung WA2 (Wohnungszahlbegrenzung)*
- 11.11.2021 GR Vergabe und Baubeschluss Neubau Pflegeheim Ergenzingen mit
60 Dauerpflegeplätzen, 15 Tagepflegeplätze sowie einer Cafeteria
- 16.11.2021 GR *Änderungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan
„Öchsner II“ – 1. Änderung (BV 2021/257* mit Änderung)*
- 16.02.2022 OR/
- 22.02.2022 GR Satzungsbeschluss „Öchsner II“ (BV 2022/020)

Änderung bei Beratung im Ortschaftsrat

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde entsprechend dem Antrag des Ortschaftsrates geändert.

Der zeichnerische Teil und der textliche Teil des Bebauungsplanes sollen ein einheitliches Datum haben, daher wurde das Datum auf dem Deckblatt ebenfalls geändert, der Inhalt des Deckblatts bleibt ansonsten unverändert.

Die Begründung wurde ebenfalls entsprechend überarbeitet.

Alle Dokumente erhielten daher das neue Datum vom 12.11.2021.

Diese Fassung hat der Gemeinderat zur Auslegung beschlossen.

Erfordernis der Planung / Änderung

Das geplante Bauvorhaben der Pflegeeinrichtung/Betreutes Wohnen weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt ab:

- von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
Es sind ein Hang- und zwei Vollgeschosse festgesetzt; das Pflegeheim hält die Festsetzung ein, das Wohngebäude soll aber drei Vollgeschosse und ein Staffeldachgeschoss zzgl. eines Hanggeschosses unter Nutzung der topographischen Verhältnisse haben;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Das Pflegeheim überschreitet mit den beiden Pflegegeschossen im Süden und Westen um jeweils 5,0 m, das Wohngebäude im Westen ebenfalls um 5,0 m. Die Baugrenze im Norden und Osten wird eingehalten.
- Für die Wohnungen ist generell ein Stellplatzschlüssel von 1 ST/Wohnung unabhängig von der Größe vorgesehen.

Erfordernis der Planung / Änderung

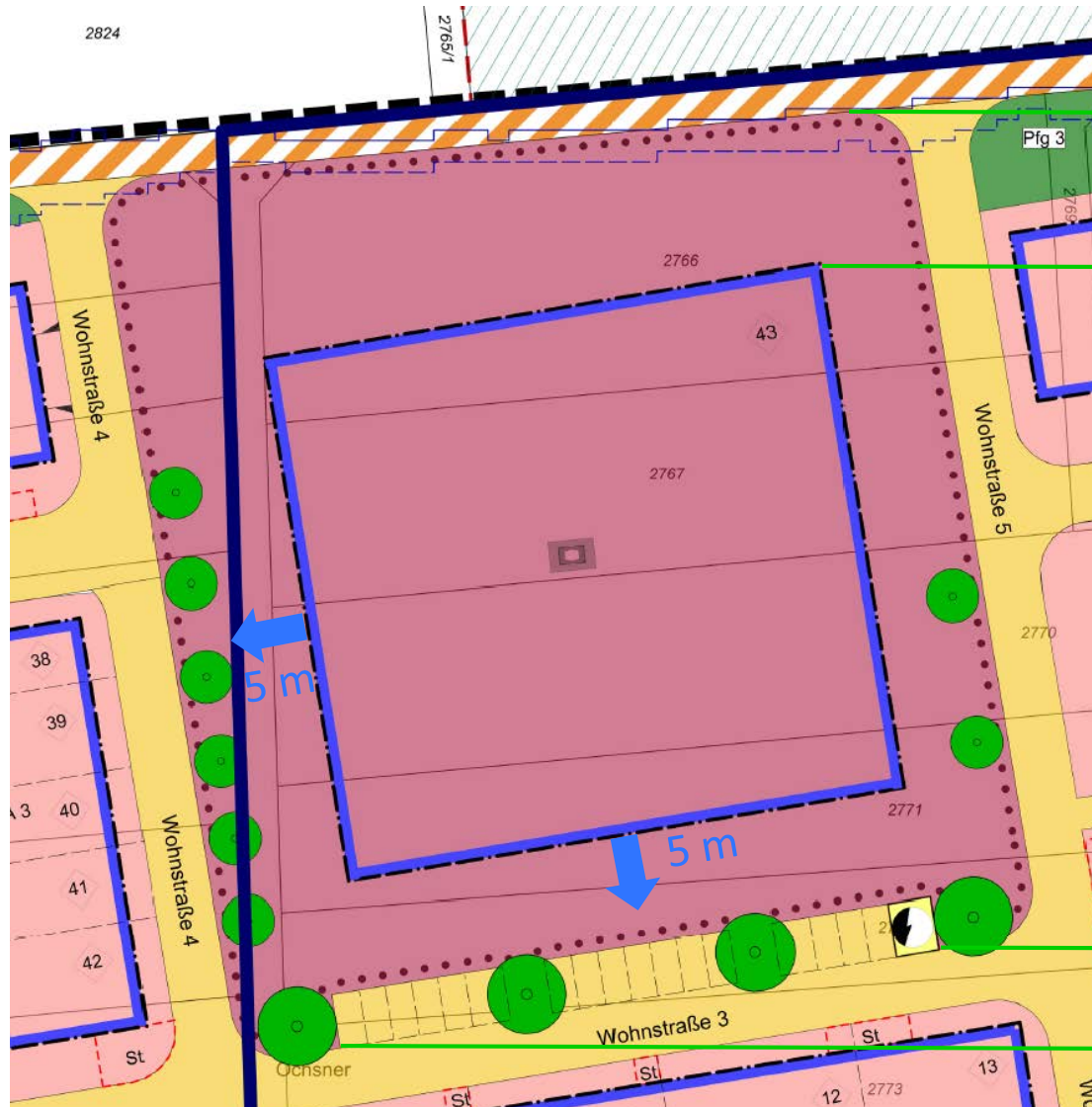
Eingehalten sind hingegen die Festsetzungen:

- **festgesetzte Traufhöhe:**
Die Traufhöhe darf laut Festsetzung bei Hanggeschoss und zwei Vollgeschossen ($Z = \text{HG} + \text{II}$) maximal 7,00 m (über Erdgeschossfußboden) liegen; die vorgesehene Höhe einschließlich Attika beträgt ca. 6,3 m;
- **festgesetzte Grundflächenzahl:**
Die Nutzungsziffer ($\text{GRZ} = 0,5$) bleibt unverändert.

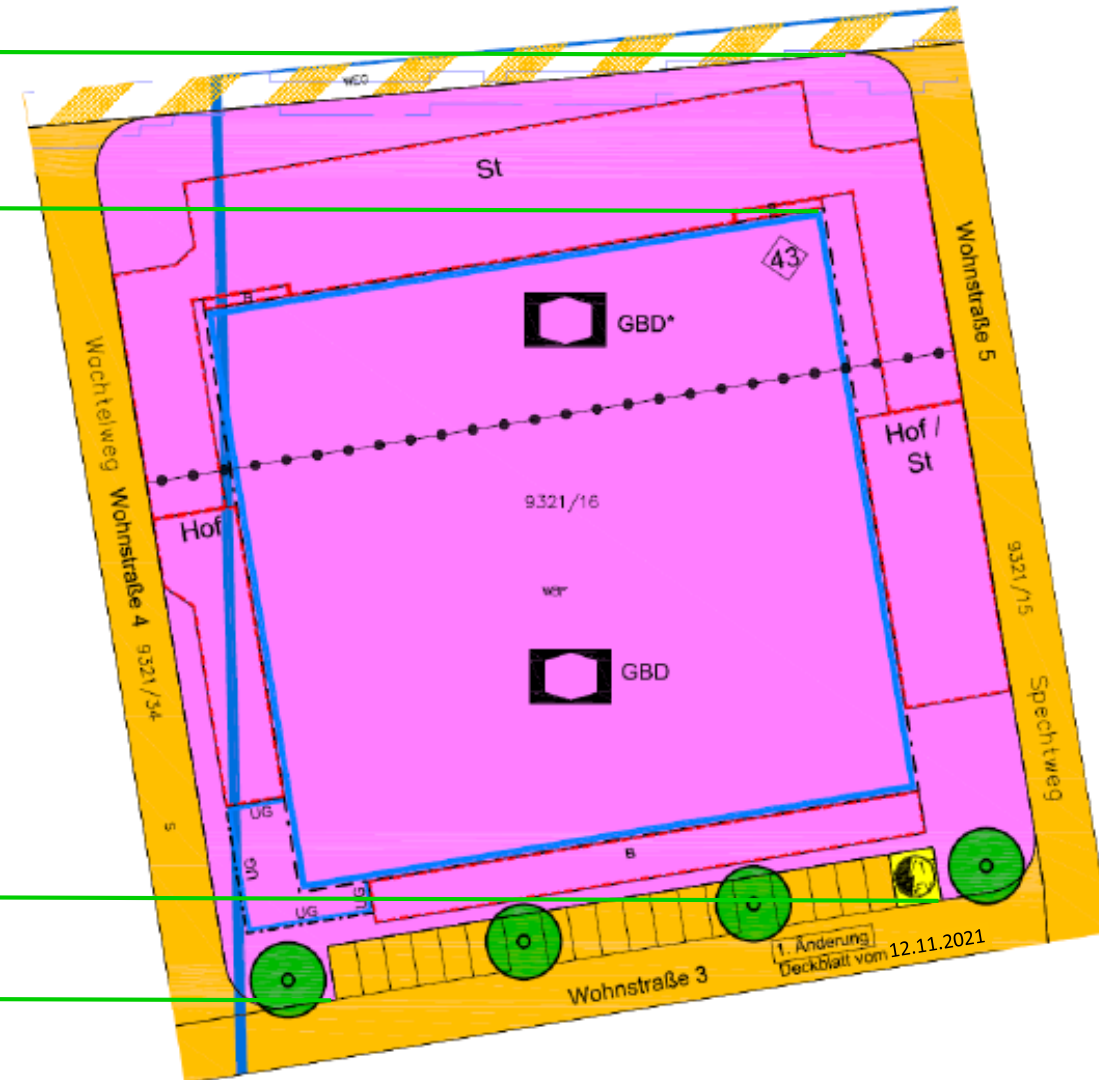
Um die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten Neubau der Pflegeeinrichtung zu schaffen, soll der Bebauungsplan im Bereich der Gemeinbedarfsfläche geändert werden.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Öchsner II“ nicht berührt; öffentliches Interesse ist im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

Bebauungsplan „Öchnser II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019



Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt)

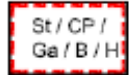


Deckblatt

Stand 20.10.2021

Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St=Stellplätze, CP=Carports, Ga=Garagen, B=Terrassen/Balkone, H=Hof
1. Änderung
Deckblatt vom 12.11.2021

- die Nutzungsschablone Gemeinbedarf wie folgt geändert:
-die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt;

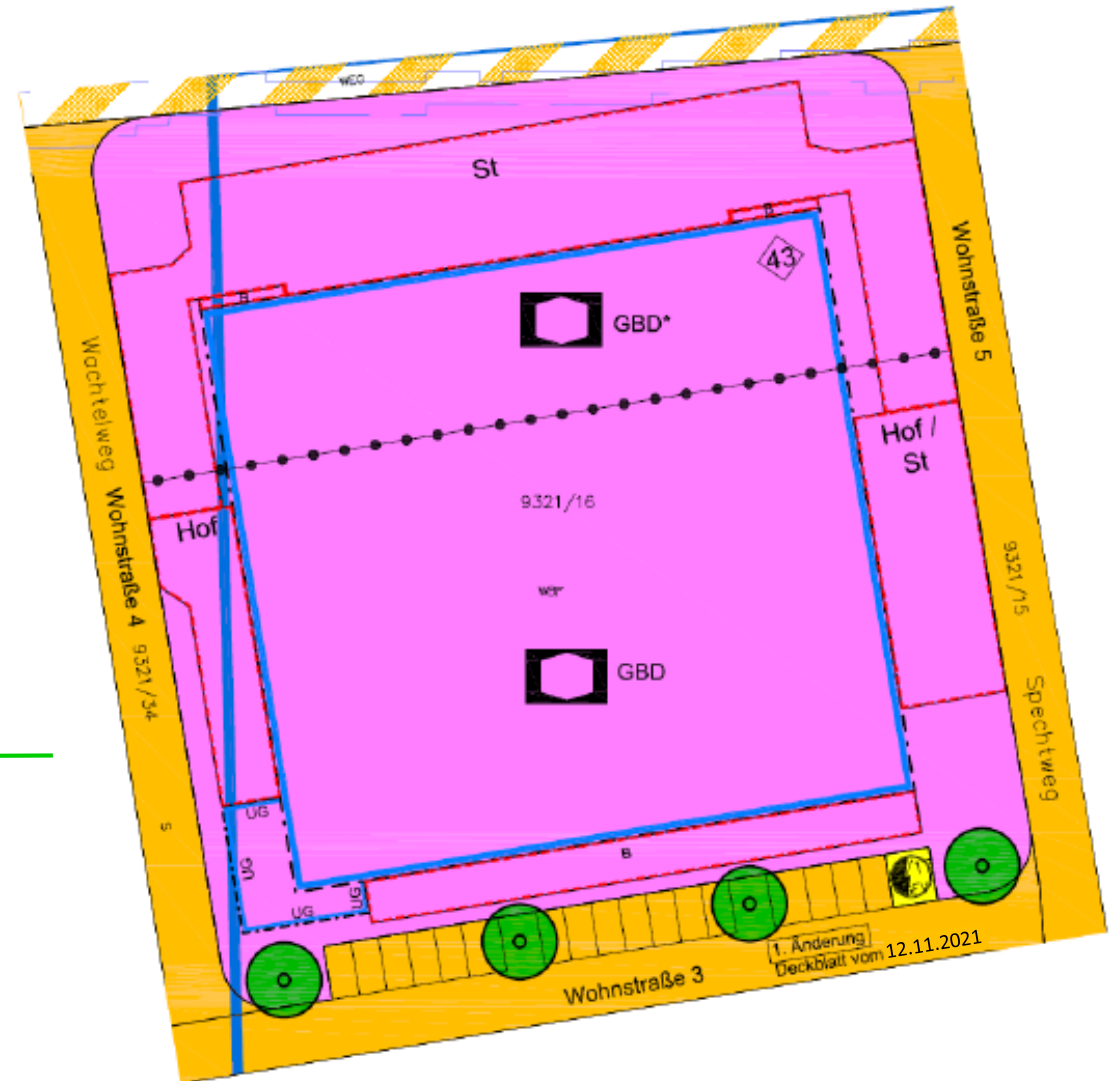
Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim" (GBD/GBD*)	
0,5	—
a	TH2 max. 7,0 m
—	FD

1. Änderung
Deckblatt vom 12.11.2021

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim"	
0,5	II + HG
a	TH2 max. 7,0 m
—	FD

Nutzungsschablone
Bebauungsplan „Öchnser II“,
rechtsverbindlich seit 31.10.2019



Weitere Änderungen

Die textlichen Festsetzungen werden geändert 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: höchstzulässige Zahl der Wohnungen für WA2 = 10 Wohnungen je Gebäude
- II. Ziffer 3: Stützmauern (Geländemodellierung zwischen Baugrundstücken)
- II. Ziffer 4: Unzulässigkeit Schottergärten
- II. Ziffer 9: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im GBD* (1 ST/Wo)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auslegung im Zeitraum vom **29.11.2021 bis einschließlich 14.01.2022** durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom **22.11.2021 bis 14.01.2022** statt.

Von behördlicher Seite erfolgten zwei Rückmeldungen:

1. **Landratsamt Tübingen** - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz: keine Anregungen und Bedenken
2. **Regionalverband Neckar-Alb**: keine Anregungen und Bedenken

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

Stellungnahmen

In der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage sind alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ausführlich dargestellt.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

- keine -

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.11.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 06.12.2021 Az.: 45.11-T.Rb.0169a ku	Mit der Bebauungsplanänderung werden die Bebaubarkeit und Nutzung der Gemeinbedarfsfläche, die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA2 angehoben und die Höhenfestsetzung modifiziert. Regionalplanerische Belange werden von dieser Änderung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	Kenntnisnahme
2	Landratsamt Tübingen Abteilung 30.1 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 11.01.2022 Az.: 30.1 621.13 / Str (baupl V)	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

Rottenburg am Neckar, den 20.01.2022

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Geplantes weiteres Vorgehen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 16.02.2022 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.

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 **1. Änderung der** örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 12.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.