

Stadt
Rottenburg
am Neckar

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Dätzweg II – 2. Bauabschnitt - 1. Änderung Rottenburg am Neckar - Kernstadt

Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Sitzung des Gemeinderats am 22.02.2022

Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. BA“ – 1. Änderung

Verfahren

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

→ ohne: Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. BA“ – 1. Änderung

Verfahrensstand

- 15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II“ (GR 2018/079)
- 24.09.2019 GR Satzungsbeschluss „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/229)
- 31.10.2019 Inkrafttreten Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“
-
- 29.09.2020 GR Satzungsbeschluss „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ (BV 2020/203)
- 06.11.2020 Inkrafttreten Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“
-
- 22.02.2022 GR *Änderungs- und Auslegungsbeschluss (BV 2022/034)*

Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dätzigweg II – 2. Bauabschnitt“ wurden Gutachten erstellt, die weiterhin Bestand haben. Da sich die Änderung auf ein einzelnes Baufeld beschränkt und sich die Baumasse insgesamt um lediglich zwei Geschosse erhöht, ist weder von einer Wesentlichen Verkehrsmengenerhöhung noch von einer Veränderung der Lärmsituation auszugehen.

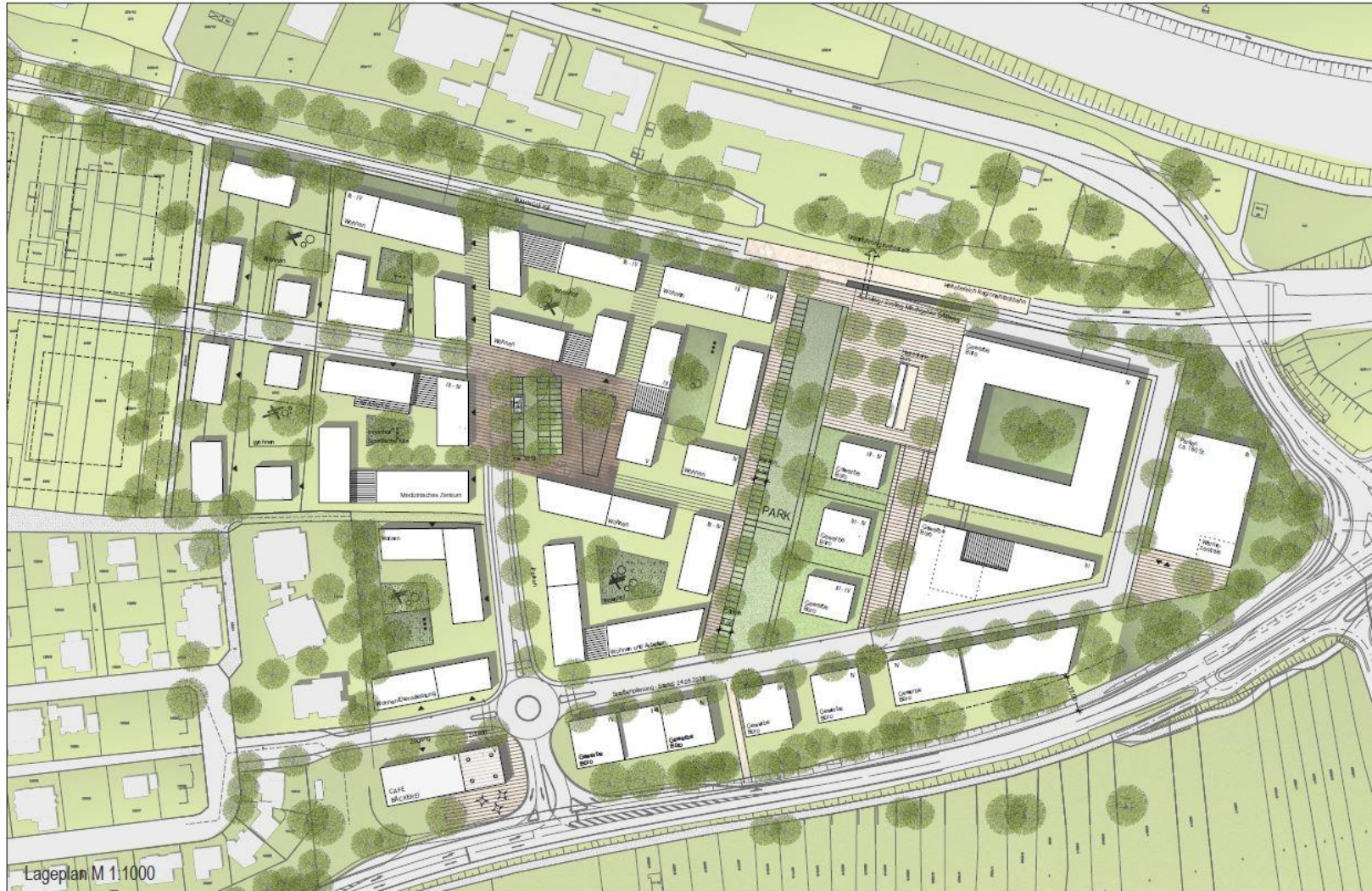
Folgende Gutachten wurden seinerzeit zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung; Kartierung Zauneidechse
- Schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen
- Baugrund- und Gründungsgutachten

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

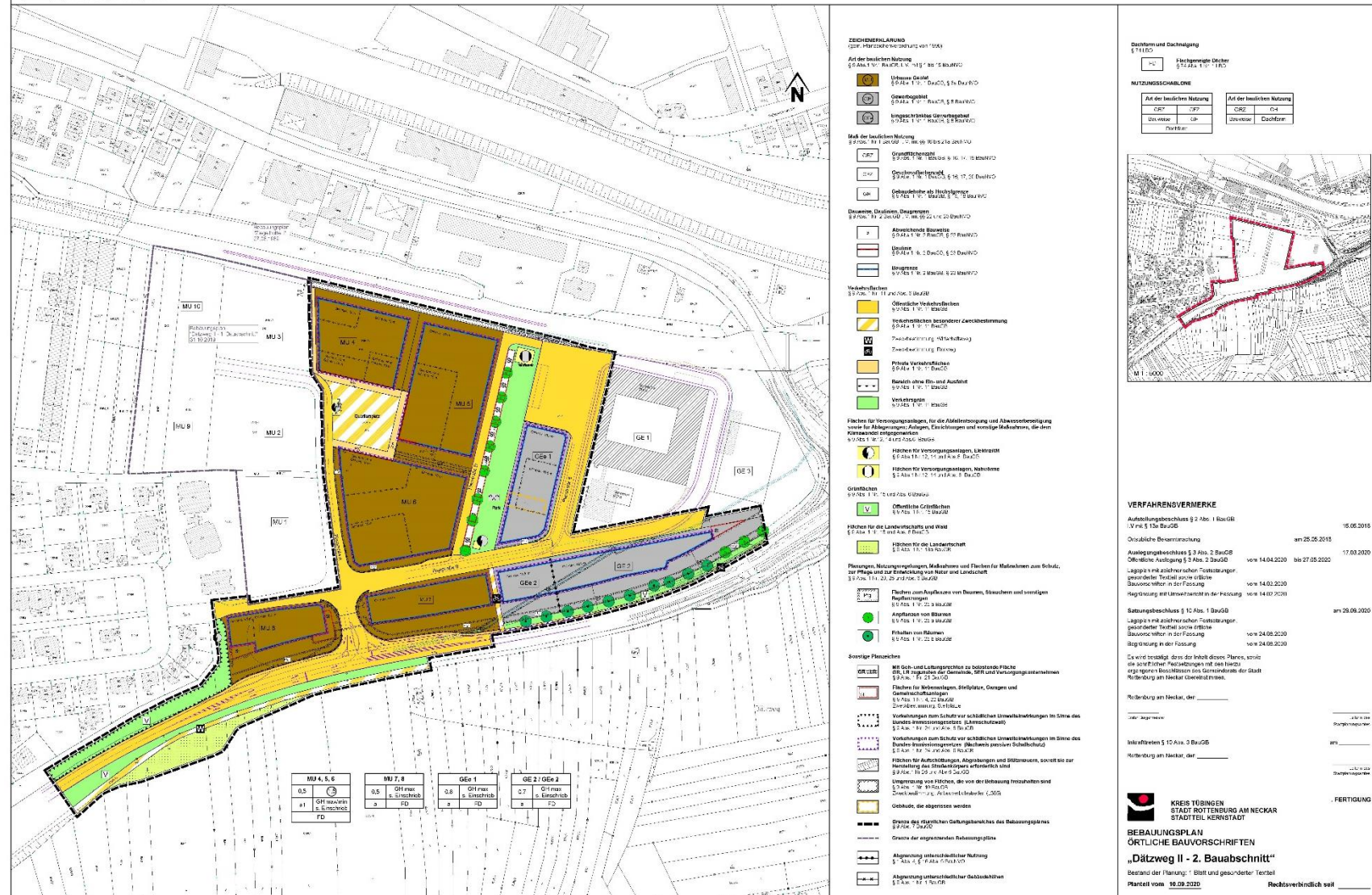
ENTWICKLUNGSGEBIET DÄTZWEG - ERWEITERUNG - VARIANTE PLANUNGSSZENARIO 01 08.08.2018

ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN



Bebauungsplan (vor Änderung)

Stand 24.08.2020



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet § 6a BauNVO / Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl MU 4 bis 8 = 0,5 / GE(e) = 0,8

Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe

Bauweise: abweichende Bauweise

Verkehrsflächen: Öffentliche Verkehrsfläche, Private Verkehrsfläche

Versorgungsflächen: Zweckbestimmung – Elektrizität / Nahwärmezentrale

Grünflächen: Private und öffentliche Grünflächen

Gehölzpflanzungen: Pflanzgebote

Pflanzbindungen: Erhalt und Pflege der dargestellten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Lärmschutz

Änderung

Das geplante Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt ab:

- von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen:
Im Westen ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m (in einer Tiefe weniger als 17 m Tiefe), für das restliche Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt; der geplante Neubau hält die Festsetzungen nicht ein;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Das geplante Gebäude überschreitet im Südwesten die Baugrenze – lediglich die in diesem Bereich festgesetzte Stellplatzfläche wird in die überbaubare Fläche integriert, ansonsten sind die Baugrenzen eingehalten;

Änderung

- die Gehwegfläche (Saint-Claude-Straße) wird in die Fläche MU 8 einbezogen. Entlang der Straße sollen Längsparker ermöglicht werden. Die Fußgänger sollen zwischen Parkierung und Gebäude geführt werden, entsprechende Geh- und Leitungsrechte werden festgesetzt;
- die Stellplatzzufahrt erfolgt direkt aus dem Kreisverkehrsplatz, das bestehende Zu- und Abfahrtsverbot wird entsprechend zurück genommen;
- im Süden sind künftig mehr Stellplätze zulässig – dies ist mit der Höheren Straßenbaubehörde (RP Tübingen) abgestimmt; die Pflanzfläche wird entsprechend zurück genommen;

Änderung

Eingehalten sind hingegen die Festsetzungen:

- festgesetzte Grundflächenzahl:
Die Nutzungsziffer (GRZ = 0,5) bleibt unverändert.
- festgesetzte Bauweise:
Die abweichende Bauweise (a) bleibt unverändert.
- festgesetzte Dachform:
Die Vorgabe Flachdach bleibt unverändert.

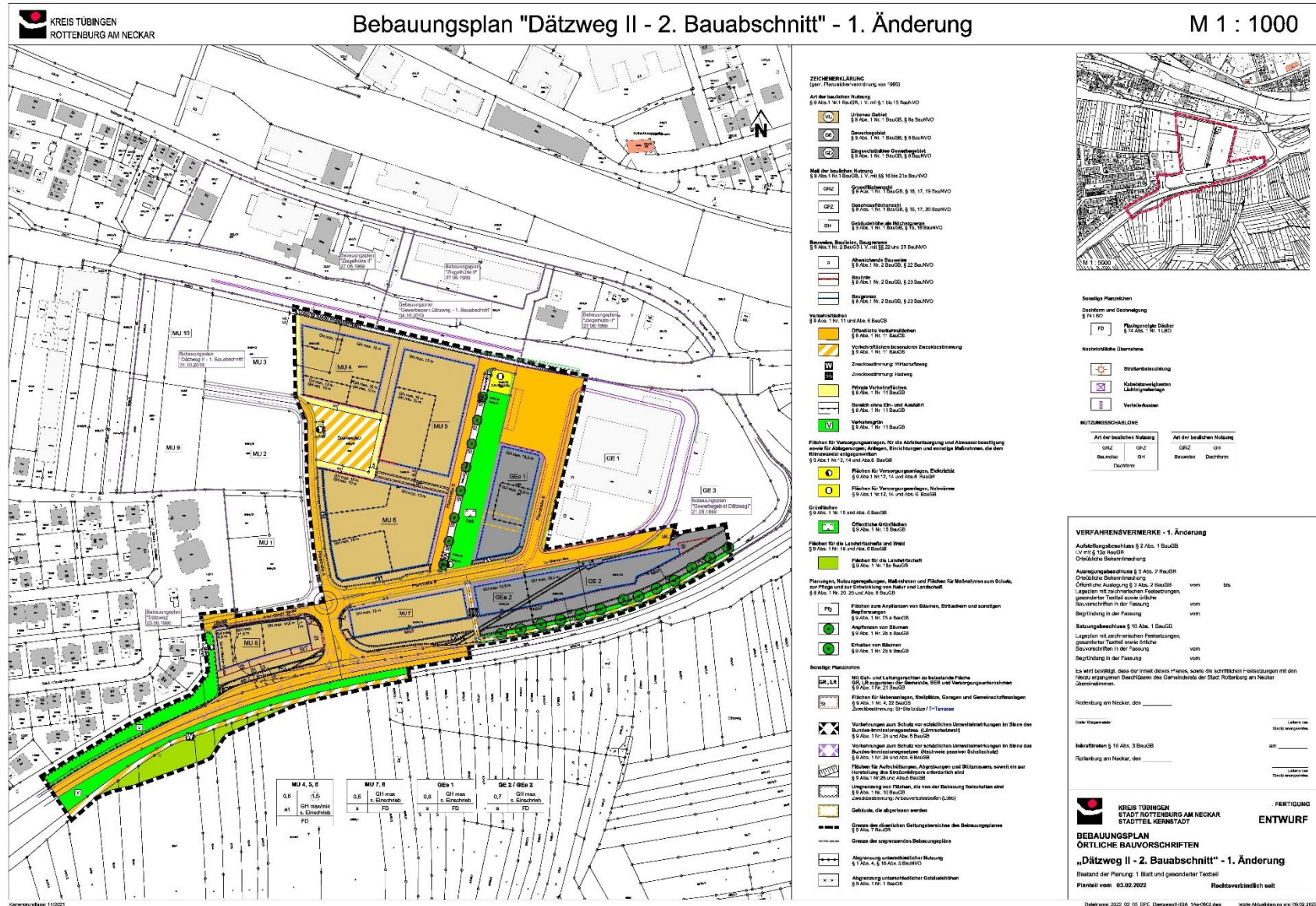
Änderung

Zudem wird im Bereich MU 4 im Südwesten die Gebäudehöhe berichtigt (Zahl bei min./max. wurde vertauscht). Außerdem werden im Bereich westlich der Planstraße D die Stellplatzflächen und Baumstandorte sowie die Versorgungsflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen angepasst.

Im Übrigen gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ (Stand 24.8.2020), rechtsverbindlich seit 06.11.2020 unverändert weiter.

Bebauungsplan (1. Änderung)

Stand 02.03.2022



vorher



22.02.2022

1. Änderung



Stadtplanungsamt

13

Bebauungsplan 1. Änderung

Stand 03.02.2022

- Berichtigung Gebäudehöhe (MU4)
- Versorgungsflächen am Park (Bestandsanpassung)
- Aufteilung Stellplatzfläche
- MU8 (Einziehung Gehweg, Reduzierung Ein- und Ausfahrtsverbot am Kreisel, Festsetzung Geh- und Leitungsrechte, Vergrößerung überbaubare Fläche in der Südwestecke, Vergrößerung Stellplatzfläche, Erhöhung Gebäudehöhe)



Planungsrechtliche Festsetzungen – 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet § 6a BauNVO / Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl MU 4 bis 8 = 0,5 / GE(e) = 0,8

Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe (von 6,5/8,5m auf 8,5/11,5/14,5 m)

Bauweise: abweichende Bauweise

Verkehrsflächen: Öffentliche Verkehrsfläche, Private Verkehrsfläche

Versorgungsflächen: Zweckbestimmung – Elektrizität / Nahwärmezentrale

Gehölzpflanzungen: Pflanzgebote (Ortsrandeingrünung Pfg 3)

Lärmschutz: passiver Lärmschutz (Grundrissanordnung, Außenbauteile)

Geh- und Leitungsrechte: MU 8: Gehrecht zugunsten der Stadt/Allgemeinheit
Leitungsrechte zugunsten Stadt/Versorgungsunternehmen.

Ergänzung Örtliche Bauvorschriften vor Auslegung

1.2 Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind am und auf dem Gebäude sowie oberirdischen Stellplatzanlagen und Garagen zulässig. Die (Solar-)Module müssen mit den Materialvorgaben: dunkle Module in Anthrazit / schwarz, matt, entspiegelt, homogen, dunkle Leiterbahnen und farblich angepasster Rahmen / Blechverwahrungen umgesetzt werden.

Im Übrigen gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ (Stand 24.8.2020), rechtsverbindlich seit 06.11.2020 unverändert weiter.

Das **Datum** des Textteils/Bebauungsplan und Begründung vom **3.2.2022** wird **trotz Ergänzung beibehalten**.

Geplantes weiteres Vorgehen

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen
→ Bekanntmachung im Rottenburger Mitteilungsblatt
Auslegungsunterlagen einsehbar Internet und unter Auflagen im Rathaus Kernstadt
- Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Unterrichtung und Möglichkeit für Anregungen / Stellungnahmen im Auslegungszeitraum
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Einholung von Stellungnahmen
- Anschließend Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung durch den Gemeinderat
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes)

Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 03.02.2022 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ -1. Änderung in der Fassung vom 03.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften – 1. Änderung für dieses Gebiet in der Fassung vom 03.02.2022 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 03.02.2022 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt, die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.