



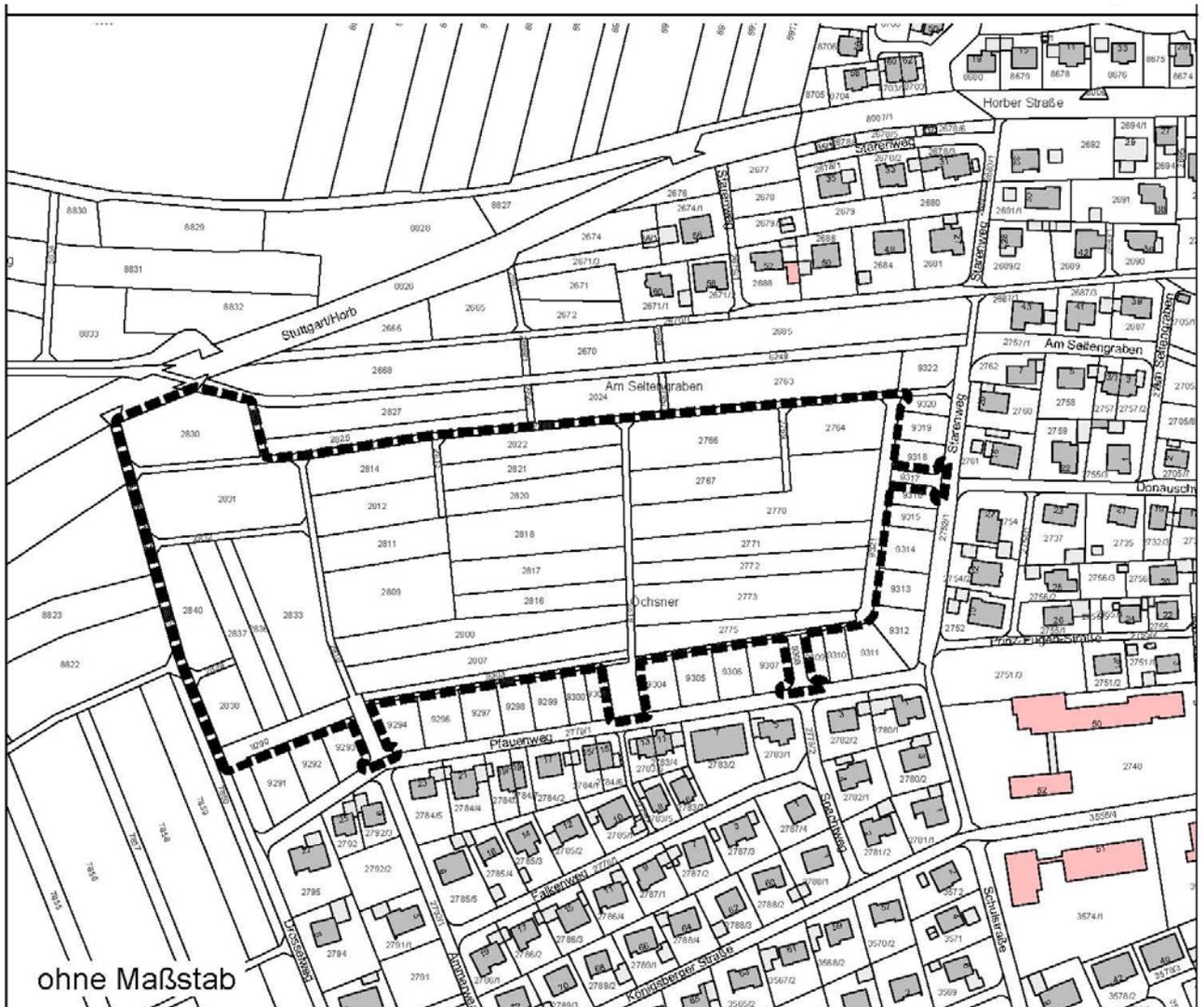
# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „ÖCHSNER II“

Begründung vom 09.04.2018

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom XX.XX.201X (getrennt beigelegt) - *Blau*eintragungen werden im weiteren Verfahren ergänzt



Übersichtsplan

# Teil I Städtebauliche Begründung

## Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Regionalplan Neckar
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
  - 6.1 Baugrundgutachten
  - 6.2 Habitatsstrukturanalyse
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 7.1 Städtebauliche Konzeption
  - 7.2 Konzeption Bodenschutz
  - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
  - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung
  - 7.5 Konzeption Klima/Luft
  - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
  - 7.7 Konzeption Entwässerung
  - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen *wird im weiteren Verfahren ergänzt***
  - 8.1 *Art der baulichen Nutzung*
  - 8.2 *Maß der baulichen Nutzung*
  - 8.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen*
  - 8.4 *Maßnahmen zum Hochwasserschutz*
  - 8.5 *Flächen für Stellplätze und Garagen*
  - 8.6 *Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Verkehrsgrün*
  - 8.7 *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen*
  - 8.8 *Öffentliche und private Grünflächen*
  - 8.9 *Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

8.10 *Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

8.11 *Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers*

8.12 *Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser*

8.13 *Landwirtschaftliche Flächen*

**9. Nachrichtliche Übernahmen**

**10. Örtliche Bauvorschriften**

**11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

**12. Flächenbilanz**

**13. Planungs- und Erschließungskosten**

**14. Folgekosten**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt etwa 60 Bauplätze geschaffen werden. Außerdem soll eine Pflegeeinrichtung (Hospitalstiftung) mit 60 Plätzen im Gebiet realisiert werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde für das Pflegeheim ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A und III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

## 3. Beschreibung des Planbereiches

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. **4,6 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.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nrn 2764, 2765, 2766, 2767, 2769, 2770, 2772, 2773, 2775, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2830, 2831, 2832, 2833, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 9290, 9303, 9308, 9317 und 9321.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Öchsner I“, rechtsverbindlich seit 12.04.2014.

#### 5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

#### 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Habitatstrukturanalyse wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Für die Vögel ergab sich ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung (Kartierung Vögel) wurden im April 2016 beauftragt. Ergebnis: Baufeldbereinigungen und -vorbereitungen (Entfernung Gebäude, Bäume, Sträucher) dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Es gehen je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Dafür sind vorgezogene populationsschützende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Es sind jeweils zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitzustellen.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA) wurde eine Erkundung des Untergrundes / geologische Untersuchung (Baugrundgutachten) durchgeführt. Im nördlichen Plangebiet steht der Obere Muschelkalk schon teilweise ca. 2,5 m unter der Geländeoberkante an. Eine Unterkellerung muss dann in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt (Wasserbehörde) auf Genehmigungsfähigkeit abgeklärt werden. Generell wird dem jeweiligen Bauherrn empfohlen objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten durchzuführen, um die Deckschichtenmächtigkeit in den einzelnen Baufeldern abzuklären.

#### 7. Ziele und Zwecke der Planung

##### 7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte

Der Entwurf berücksichtigt bereits das Pflegeheim, sowohl Lage als auch Grundform sind lediglich als Platzhalter zu verstehen, um das Größenverhältnis darzustellen. Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen.

##### Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Ergenzingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 50 ha	50 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 28 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	14 ha	
Einwohner/innen:	5.297 (31.08.2016) abzüglich der 670 gemeldeten Personen für die Erstaufnahmestelle <b>4.627</b>	<b>64 ha</b>	<b>Ø 72 EW / ha</b>

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

### 2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N** (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Offerdingen, Rottenburg am Neckar.
- Z** (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:
- |   |          |
|---|----------|
| Mittelzentrum                           | 80 Ew/ha |
| Unterkern                               | 70 Ew/ha |
| Kleinkern                               | 60 Ew/ha |
| Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion | 55 Ew/ha |

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde. Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf sind 70 bis 85 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein bzw. zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	73	168
Maximalvariante	85	196
Pflegeeinrichtung	60 Pflegeplätze	60

Plangebietsgröße: 4,6 ha  
 Bruttowohnbauland: ca. 4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Ergenzingen
Minimalvariante inkl. Pflege	57 EW / ha	71,4 EW / ha
Maximalvariante inkl. Pflege	64 EW / ha	71,8 EW / ha
Mittelwert inkl. Pflege	61 EW / ha	71,6 EW / ha

Die Vorgaben des Regionalplanes zu den Dichtewerten sind für die Ortschaft eingehalten.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.2 Konzeption Bodenschutz**

*Die Flächen für die Erschließung und Bebauung werden auf das notwendige Maß beschränkt.*

*Der Oberboden ist getrennt abzutragen und zu lagern und soll auf den Baugrundstücken wieder aufgebracht werden.*

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz**

*Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Rechtsverordnung einzuhalten.*

*Schadstoffeinträge durch die Verwendung von unbeschichteten Materialien auf Dachflächen wird entsprechend ausgeschlossen.*

*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 m<sup>3</sup>. Durch die Wasserrückhaltung auf dem Grundstück wird kann für eine gedrosselte Zuleitung zum Vorfluter (Seltenbach) gesorgt werden. Dächer bis 15° Dachneigung sind zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung. Die Regenwasserrückhaltung ist wichtig, da es sich beim Planbereich um ein stark hängiges Gelände handelt und die Überschwemmungsfläche und der Wasserabfluss des Vorfluters im Hochwasserfall nicht weiter verschärft werden sollte.*

*Im Bereich des Seltenbaches liegen Überschwemmungsflächen eines HQ-100. Dies gilt es bei der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen im nördlichen Bereich zu berücksichtigen. Sofern die den Seltenbach begleitenden Flächen erworben werden können, wäre dort die Umsetzung von Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen denkbar.*

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung**

Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient neben der Schaffung von Biotopen vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann den Eingriff in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation, der bisher „harte“ Siedlungsrand wird landschaftsgerecht eingegrünt. Über das nach wie vor vorhandene Feldwegenetz ist für die Bevölkerung der Außenbereich als Naherholungsziel weiterhin gut erreichbar. Den Belangen der Landwirtschaft bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen wird durch den Erhalt des Drosselweges als Wirtschaftsweg Rechnung getragen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.5 Konzeption Klima/Luft**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.6 Konzeption Verkehrserschließung**

Die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind vorgegeben. Diese wurden bereits im Bebauungsplan „Öchsner I“ gesichert; es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Das Plangebiet fällt kontinuierlich von Süden nach Norden bis zum Seltengraben/-bach. Das Grundgerüst der Erschließung folgt der Topographie. Das Erschließungssystem ist durchlässig, ein „Durchschusscharakter“ jedoch nicht gegeben, sowohl die vorhanden als auch die künftigen Anwohner sollen nicht durch unnötigen Fahrverkehr belastet werden. Die beiden Haupterschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungstraßen zusammengeführt. So können kleinere, identitätsstiftende Quartiere gebildet werden.

### Fußgänger/ Radfahrer

Für die Fußgänger und Radfahrer bleibt die bewährte Verbindung von der Horber Straße zum Kreuzungsbereich Starenweg/ Edelmannstraße erhalten. Durch die Umsetzung eines Gehweges kann die Sicherheit insbesondere für (Schul-)Kinder erhöht werden.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

### Wirtschaftsweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Bestandssicherung.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.7 Konzeption Entwässerung**

Das Entwässerungskonzept sieht dort wo möglich und Flächenverfügbarkeit gegeben ist, die Realisierung von offenen Entwässerungsgräben für die Ableitung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers vor. Diese Gräben verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen und sind direkt an den Seltengraben angebunden. Teilweise ist die Umsetzung eines Regenwasserkanals vorgesehen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtlich übernommen wird:

- die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III A und III B, der Stadt Rottenburg am Neckar.
- die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg vom 08.12.2010, Typ 2, Detailkarte; Überflutungsflächen für HQ<sub>10, 50, 100, EXT</sub>; HWGK UF M025 125062; Gewässer Ammer-Steinlach – begrenzt auf die Überflutungsfläche HQ<sub>100</sub>,

## 10. Örtliche Bauvorschriften

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich nahezu aufgekauft und verfügt nun bis auf zwei Grundstücke über die Flächen im Plangebiet. Können diese jeweils am Gebietsrand liegenden Parzellen nicht erworben werden, ist das Plankonzept in diesen Bereichen anzupassen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,6 ha.

Geltungsbereich	ca. 4,6 ha	100,0%
Wohnbauflächen		
Grünflächen (öffentlich)		
Grünflächen (privat)		
Erschließungsflächen		
Verkehrsgrün		
Wasserfläche (Gräben)		
Landwirtschaft		
<b>Ausgleichsmaßnahme</b>		

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 13. Planungs- und Erschließungskosten

### Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 41.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

### Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>		<u>NN €</u>
Baugrundgutachten	rd.	11.000 €
Habitatsstrukturanalyse und SaP	rd.	3.850 €
Umweltprüfung (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	ca.	NN €
Erschließungsplanung	ca.	NN €

## Kosten für die Erschließung

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca.	NN €
Straßenbau einschl. Beleuchtung		NN €
Entwässerung	ca.	NN €
Ausgleichsmaßnahmen	ca.	NN €

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 14. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am XX.XX.201X vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund NN € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca.	NN €
Straßenunterhaltung	ca.	NN €
Straßenbeleuchtung	ca.	NN €
Kanalnetzunterhaltung	ca.	NN €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca.	NN €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca.	NN €

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Rottenburg am Neckar, den 30.04.2018

Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**