



Bebauungsplan
„Engwiesen II“
Rottenburg am Neckar – Oberndorf

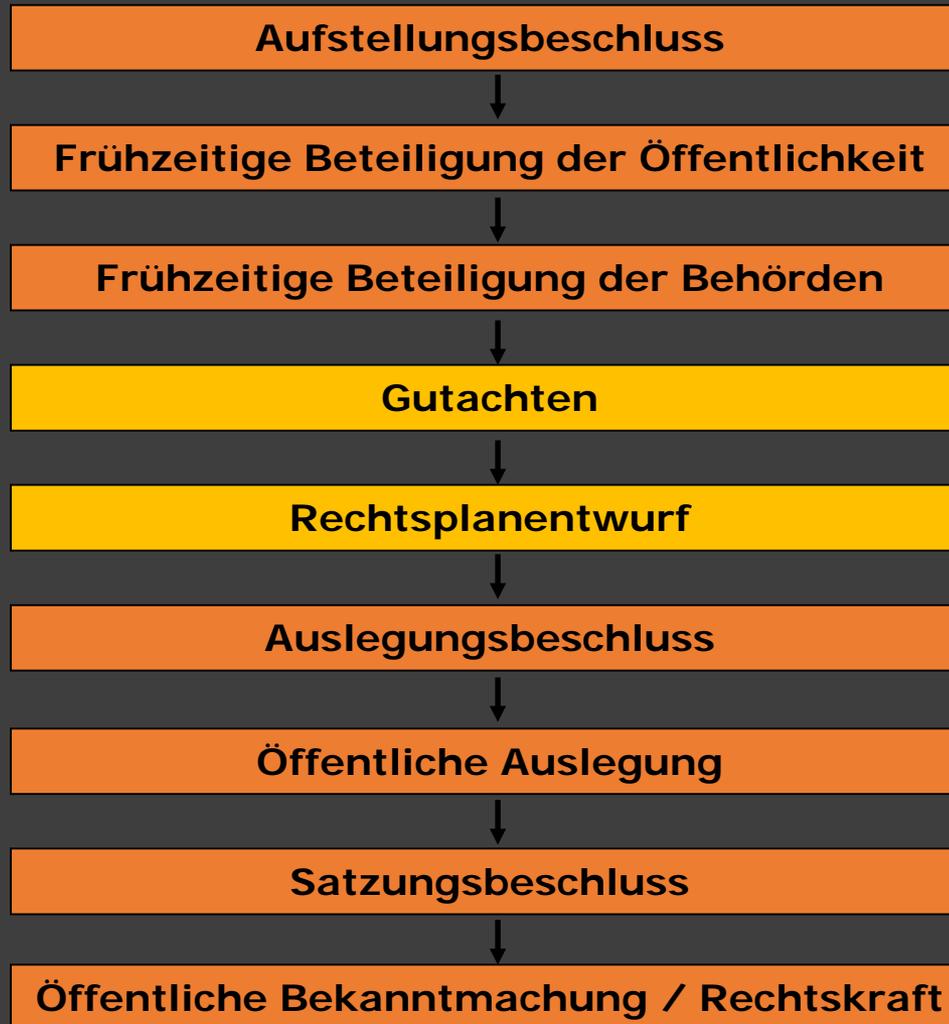
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Informationsveranstaltung

1. Oktober 2019



Das Bebauungsplanverfahren



Im vereinfachten/
beschleunigten
Verfahren gem.
§§ 13, § 13a/b BauGB
nicht erforderlich

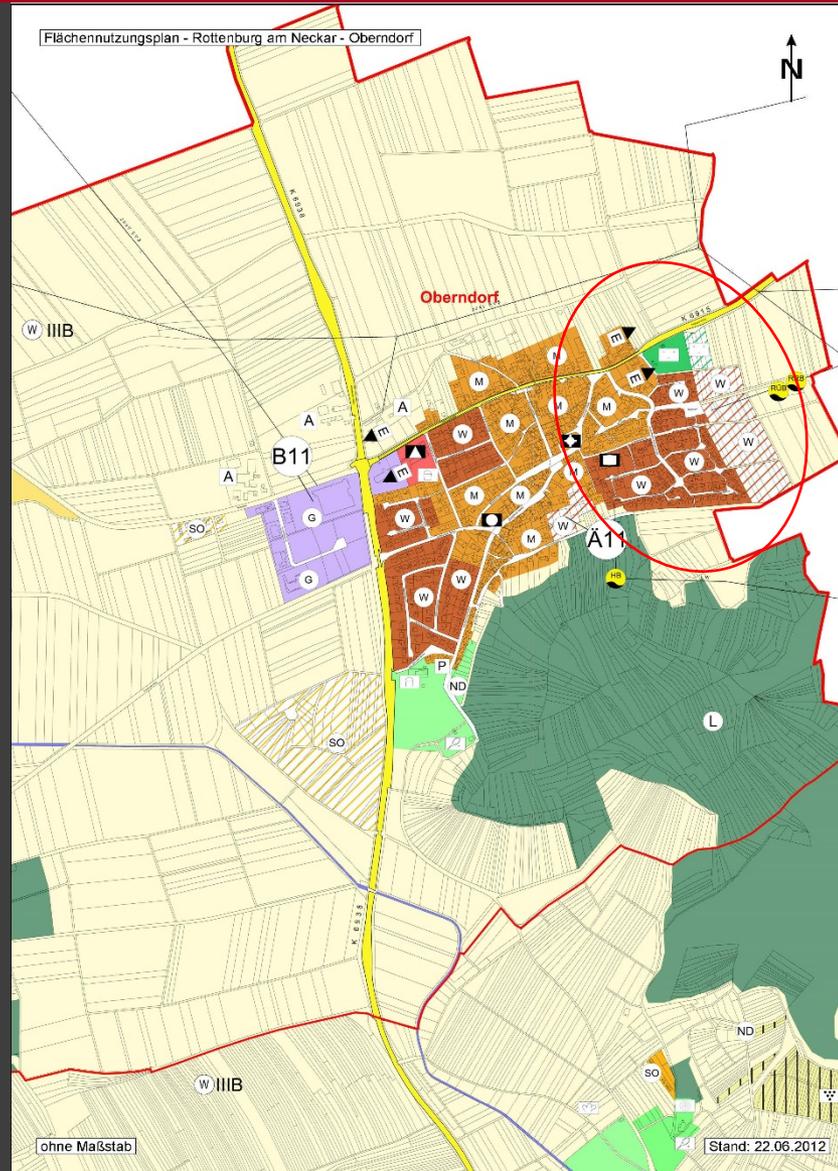


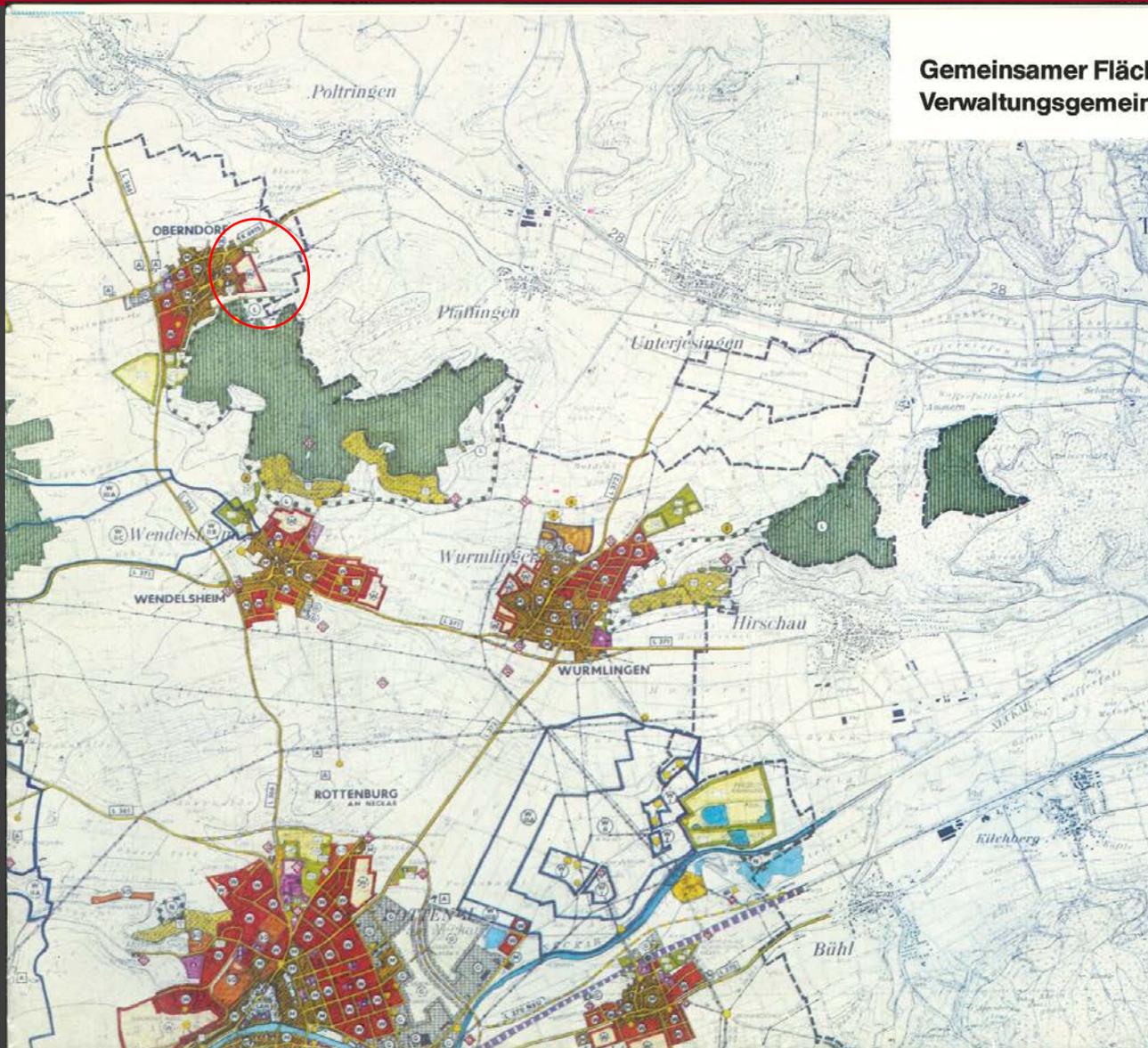
Google Earth

© 2009 GeoBasis-DE/BKG



Flächennutzungsplan 2010
vVG Rottenburg





**Gemeinsamer Flächennutzungsplan
Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar**

Stadt Rottenburg a.N.
Gemeinden Hirrlingen
Neustetten
Starzach

MASSTAB 1:10 000



ZEICHENERKLÄRUNG

- BESTAND**
- PLANUNG**
- GRENZE DES PLANUNGSBEREICHS GEMEINGEGRENZE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WOHNBILDRAUM
- DORF- UND WEILBAU
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
- SONSTIGE BAULICHE NUTZUNG
- SANIERUNGSGEBIET
- BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINGEBIET**
- SPORTPLATZ
- SCHULE
- WERK
- KINDERGARTEN
- GLAUBHAUS
- GEMEINSCHAFTLICHE HAUSHALTUNGSANLAGE
- HAUSHAUS
- GELÄNDER- UND LAUSCHESTÄTTE
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERLÄNDLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIEN**
- STRASSE
- STRASSE MIT VERKEHRSSCHNITTPUNKT
- BAHN



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROTTENBURG - STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTEIL OBERNDORF

ENTWICKLUNGSZIELE

Erhaltung und Förderung der Wohnfunktion und der Landwirtschaft.
Örtliches Gewerbe.

Einwohner 1974	1.078	Verr.Bel.Dichte	75	1. Zuwachs	50
Einwohner 1990	1.128	Ersatzbedarf San./Umwidmung	10	2. Eigenbedarf	85
1. Zuwachs	50	2. Eigenbedarf	85	Summe:	135

WOHNBAUFLÄCHEN

Gebiet	geplant			fixiert			zusätzl. EW in beb. Fläche	Bemerkungen
	Größe ha	Dichte EW/ha	EW	Größe ha	Dichte EW/ha	EW		
1 Engwiesen	3,8	30	114					
2 südl.Ortsrand	0,8	30	24					
3								
4								
5								
6								
	4,6		138					Summe: 138

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

	Arb. pl./ha	Arb. platz	Arb. pl./ha	Arb. platz	Arb. platz	
1 gewerbl. Baufl.	1,5	50	75			
2						
3						
	1,5		75			Summe: 75

SONSTIGE BAUFLÄCHEN

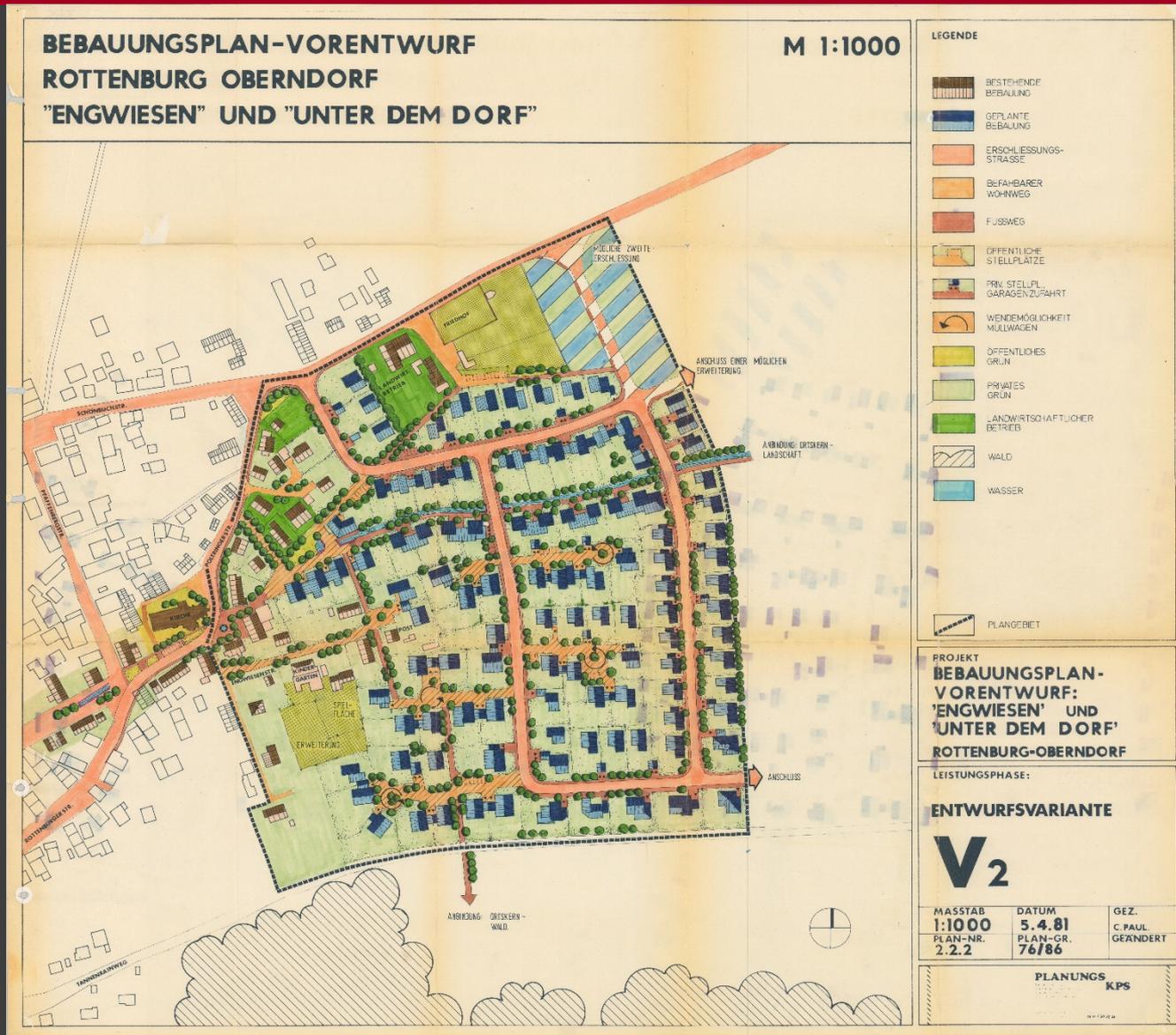
1						
2						
3						

KULTURDENKMALE

Kath. Pfarrkirche
St. Ursula
Haus Rottenburger Str. 20
Weinbergzeichen "Helma 1799"
am Haus Rottenburger Str. 24
Friedhofskapelle

BODENDENKMALE

Flur "Steinmüerle" westl. des Orts
(nicht lokalisiert): römische Siedlungsreste
(Gutshof)





5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Auf Grund des relativ dicht bebauten Ortsrandes hat die Erschließung des Planungsgebietes vom Ortskern her einige Probleme aufgeworfen. Eine direkte Anbindung des Individualverkehrs an den Ortskern ist nur über die Engwiesenstraße möglich, die aber wegen der im Bereich der Poltringer Straße bestehenden Gebäude und der mangelhaften Erweiterbarkeit als Hauptzufahrt ausgeschieden ist. Ebenso war eine Haupteerschließung über den Tannenrainweg und über die Friedhofszufahrt nicht möglich. Eine Erschließung östlich des Friedhofs wurde von der Straßenbaubehörde abgelehnt.

- 5 -

- 5 -

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt von der Poltringer Straße über das Flurstück 624. Die in Nord-Süd Richtung verlaufende Erschließungsstraße mit Sammelfunktion hat eine durchschnittliche Gesamtbreite von 10,50 m. Der Straßenquerschnitt gliedert sich in beidseitige Gehwege mit 1,50 m, eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen wechselseitigen ca. 2,0 m breiten Pflanz- und Grünstreifen. Die Erschließungsstraße mündet im Süden in einen Platz, dessen Durchmesser von ca. 20 m auch zum Wenden von Lastzügen geeignet ist.



Von dieser Wohnsammelstraße zweigen jeweils den Höhen hinein folgend Wohnstraßen in Form von Stich- und Schleifenstraßen ab. Diese Wohnstraßen bzw. befahrbare Wohnwege sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und sollen als gemischte Verkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche mit den Zeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung ausgewiesen werden. Danach sind innerhalb dieser Verkehrsflächen alle Verkehrsteilnehmer - ob Fußgänger, Radfahrer oder Autofahrer - gleichberechtigt, das Spielen auf der Straße ist erlaubt, die Fahrzeugführer haben Schrittgeschwindigkeit einzuhalten und dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, geparkt werden darf nur auf den besonders ausgewiesenen Parkplätzen.

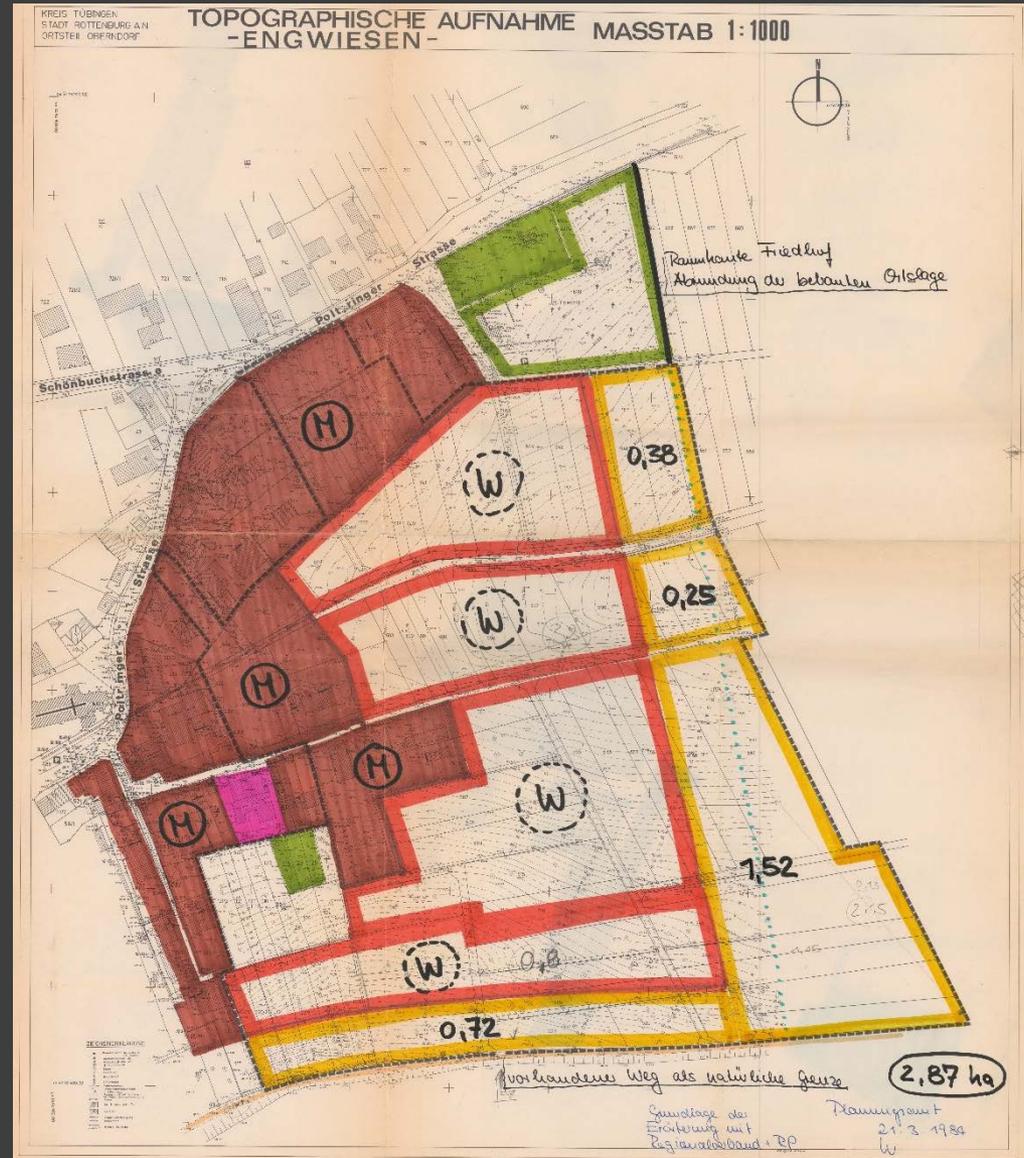
Diese Wohnstraßen haben eine durchschnittliche Gesamtbreite von 5,50 m. Im Bereich der Wendeanlagen wurden öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Entlang dem Wohnweg "C" wurde parallel zur Fahrbahn ein 1,50 m breiter Park- und Grünstreifen eingeplant, der bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes als Gehweg umfunktioniert werden kann.

Bei der Konzeption der Erschließung wurde darauf geachtet, daß alte Gehweg- und Feldwegverbindungen erhalten bleiben.



Für die gelb dargestellten Flächen wurde eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.
Regionalverband (RVB) und Regierungspräsidium (RP) forderten die Änderung im laufenden Bebauungsplanverfahren.





STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG "ENGWIESEN II" - ROTTENBURG OBERNDORF

BESPRECHUNGSGRUNDLAGE 22.07.2019

H|G

Architekten BDA Partnerschaft mbB Prof. M. Hähniig | M. Gemmeke Katharinenstrasse 29 72072 Tübingen Tel. 07071/7956-0 Fax 07071/7956-20



GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
600 - 1300 m ²	200 - 350 m ²	300 - 500 m ²	300 - 350 m ²
			400 - 450 m ²
			451 - 500 m ²
			501 - 550 m ²

WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
ca. 52 WE	ca. 1 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
	ca. 25 WE	ca. 20 WE	ca. 44 - 66 WE





STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG "ENGWIESEN II" - ROTTENBURG OBERNDORF 1. BAUABSCHNITT BESPRECHUNGSGRUNDLAGE 22.07.2019

H|G Architekten BDA Partnerschaft mbB Prof. M. Hähnig | M. Gemmeke Katharinenstrasse 29 72072 Tübingen Tel. 07071/7956-0 Fax 07071/7956-20



GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
600 - 1300 m ²	200 - 350 m ²	300 - 500 m ²	300 - 350 m ²
			400 - 450 m ²
			451 - 500 m ²
			501 - 550 m ²

WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
ca. 30 WE	ca. 1 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
	ca. 15 WE	ca. 14 WE	ca. 25 - 37 WE





GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser
 600 - 1300 m ²	 200 - 350 m ²
Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
 300 - 500 m ²	 300 - 350 m ²
	 400 - 450 m ²
	 451 - 500 m ²
	 501 - 550 m ²

WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser
	 ca. 1 WE/Geb.
ca. 52 WE	ca. 25 WE
Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
 ca. 1 WE/Geb.	 1 - 1,5 WE/Geb.
ca. 20 WE	ca. 44 - 66 WE

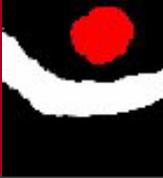


GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser
600 - 1300 m ²	200 - 350 m ²
Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
300 - 500 m ²	300 - 350 m ²
	400 - 450 m ²
	451 - 500 m ²
	501 - 550 m ²

WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser
	ca. 1 WE/Geb.
ca. 30 WE	ca. 15 WE
Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
ca. 1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
ca. 14 WE	ca. 25 - 37 WE



Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – befristet bis zum 31. Dezember 2019)

- Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Verzicht auf frühzeitige Beteiligung
- Keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b sind erfüllt.



Prüfung Schwellenwert § 13b BauGB

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha (brutto).

Nettobauland	GRZ	Grundfläche nach § 19 (2) BauGB
< 19.000 m ²	0,4	7.600 m ²

Die ermittelte Grundfläche nach § 19 (2) BauGB liegt deutlich unter dem vorgegeben Schwellwert von 10.000m².



Artenschutz

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen bereits beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchungen.

Das Gutachten liegt vor (nachfolgend Auszug aus Kapitel 7).

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Entwicklung des Gebiets „Engwiesen II“ im Stadtteil Oberndorf. Dies soll planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Der vorliegende Fachbeitrag Artenschutz dient der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG.

In einem ersten Schritt wurde eine Relevanzprüfung im Frühjahr und Sommer 2018 durchgeführt. Als Ergebnis der Relevanzprüfung wurden für die Brutvögel und Reptilien vertiefte Untersuchungen erforderlich. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund ihres Vorkommensgebiets oder der vorliegenden Habitatstrukturen nicht betroffen.

Die vom Planvorhaben ggf. betroffenen Brutvögel wurden im Rahmen einer Brutvogelkartierung im Jahr 2018 ermittelt. Danach brüten innerhalb des Plangebiets keine Vogelarten. Im Umfeld brüteten mehrere Brutpaare der landesweit gefährdeten Offenlandart Feldlerche. Die Entfernung zum vorgesehenen Gebietsrand war allerdings so groß, dass eine Vergrämung durch Kulissenwirkung auszuschließen ist. Weiterhin brüteten mehrere Vogelarten, darunter auch Arten der Vorwarnliste (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer) im Umfeld des Plangebiets. Auch für diese Arten kann eine Betroffenheit durch die Vorhabenswirkungen ausgeschlossen werden.



Artenschutz

Für die Artengruppe der Reptilien erfolgte im Jahr 2018 eine detaillierte Kartierung innerhalb des Plangebiets. Dabei wurden weder die Zauneidechse noch andere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten (z. B. die Schlingnatter) nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 bis 4 ist nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

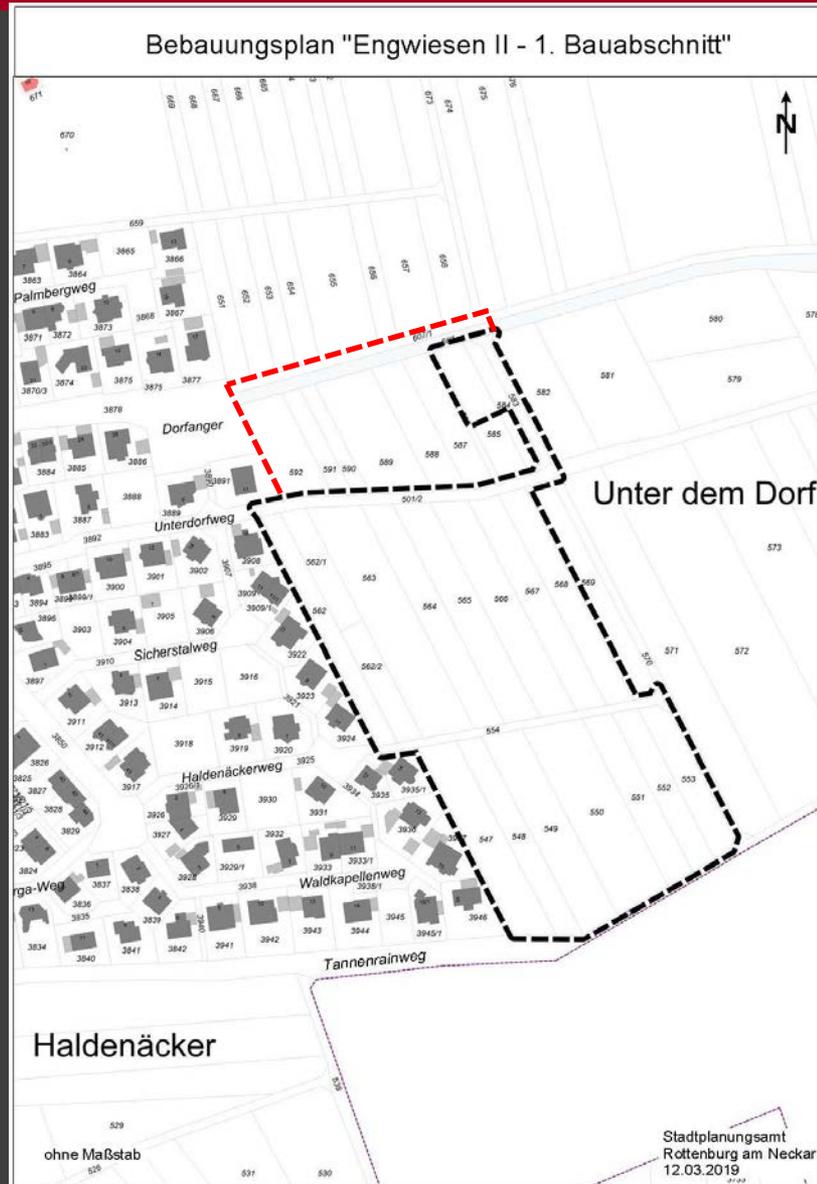
Um das Wohngebiet zukünftig insbesondere für Fledermäuse und Vögel attraktiv zu machen, wird empfohlen, für Begrünungsmaßnahmen einheimische Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden) zu verwenden. Durch die Förderung von einheimischen Insekten und Reptilien kann eine weitere Aufwertung des Gebiets erfolgen.



Gutachten

Folgende weitere Gutachten und Planungen sind noch zu beauftragen:

- Schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen der K 6915
- Baugrund- und Gründungsgutachten aufgrund der Lage angrenzend an das Wasserschutzgebiet HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE (Angebote müssen noch eingeholt werden).





Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Oberndorf folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 15,4 ha	15,4 ha	
Mischbauflächen	rd. 18,4 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	9,2 ha	
Einwohner/innen:	1.492 (31.07.2018)	24,6 ha	Ø 61 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewertewerte (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, Ofterdingen, 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
Untzentrum	70 Ew/ha
Kleinzentrum	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha



Im städtebaulichen Entwurf sind für den ersten Bauabschnitt rd. 58 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (WE) sowie 15 Reihenhäuser mit 84 bis 96 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein oder zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2017 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

	<i>geplante Wohneinheiten (WE) 1. BA</i>	<i>Einwohner 1. BA</i>
<i>Minimalvariante</i>	84	193
<i>Maximalvariante</i>	96	220
<i>Mittelwert</i>	90	207

Plangebietsgröße: 3,2 ha

	<i>Bruttowohndichte Plangebiet</i>	<i>Ø - Bruttowohndichte Oberndorf</i>
<i>Minimalvariante</i>	60 EW / ha	60 EW / ha
<i>Maximalvariante</i>	69 EW / ha	62 EW / ha
<i>Mittelwert</i>	65 EW / ha	61 EW / ha



Noch Anregungen?
Diese können Sie bis 31.10.2019 an
nachfolgende E-Mailadresse senden.
stadtplanung@rottenburg.de