

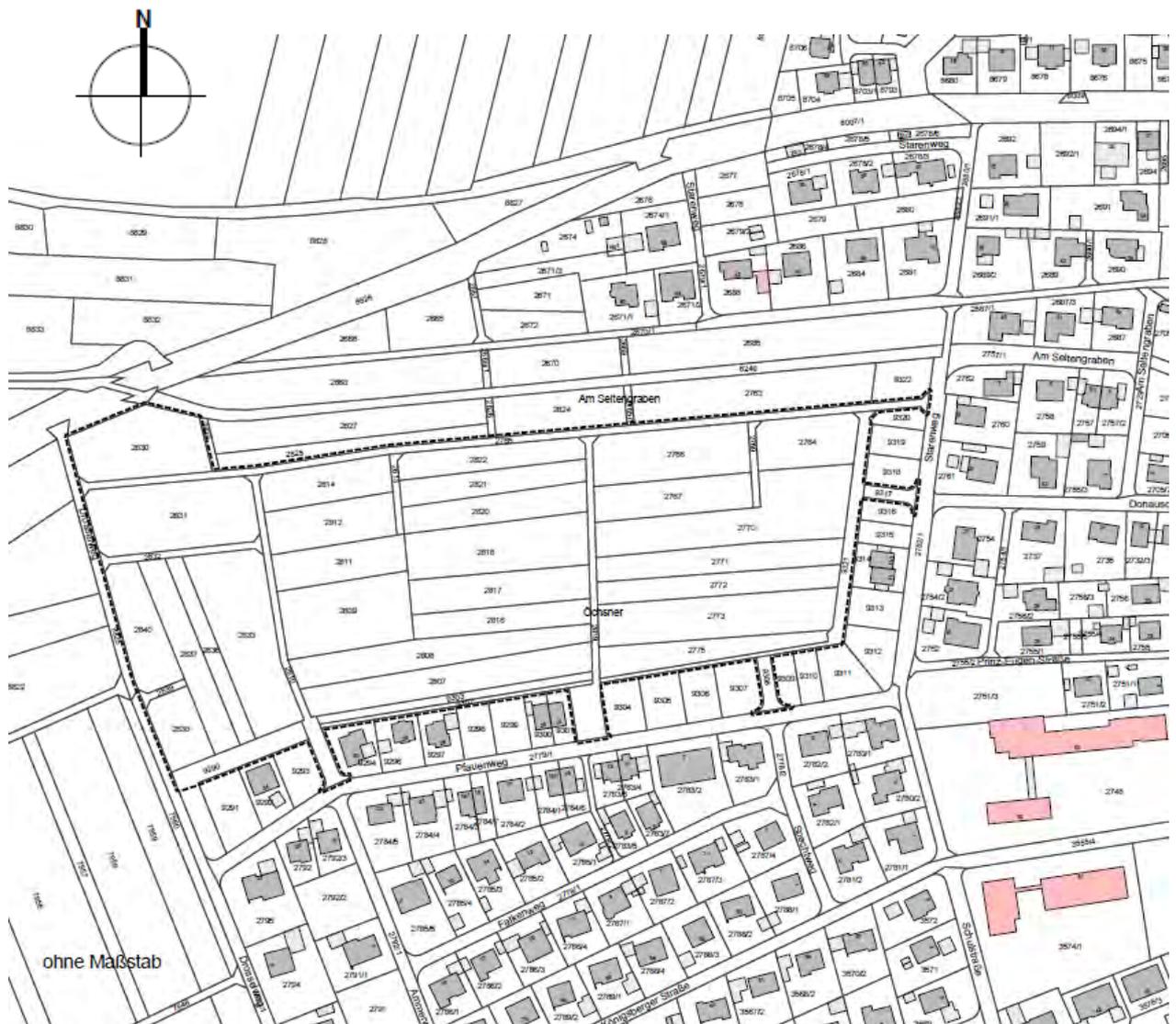


ENTWURF

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ÖCHSNER II“ – 1. Änderung

Begründung vom [12.11.2021](#)



Übersichtsplan

Teil I Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Wasserschutzgebiet
 - 2.4 Hochwassergefahrenkarte
- 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 und Dichte
 - 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
 - 7.9 Energiekonzept
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
 - 8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 8.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

10. Örtliche Bauvorschriften

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

12. Flächenbilanz

13. Planungs- und Erschließungskosten

14. Folgekosten

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Öchsner II“ (verkleinerte Übersicht) = Abgrenzungsplan

Anlage 2:

Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung 1. Änderung

In Ergenzingen soll im Baugebiet „Öchsner II“ eine Pflegeeinrichtung realisiert werden. 2016/17 wurde ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für den Neubau eines Pflegeheims durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist seinerzeit in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanverfahrens „Öchsner II“ eingeflossen. Die Umsetzung des Projekts scheiterte an den Baukosten.

Im Herbst 2019 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass das künftige Pflegeheim von der Rottenburger Hospitalstiftung betrieben werden soll. Das Gebäude wird von einem privaten Investor errichtet. 2020/2021 wurde dann ein nach VOB/A mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb für die Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“) europaweit ausgeschrieben. Das Ergebnis liegt vor. Der Gemeinderat wird voraussichtlich noch 2021 die Vergabe an den Investor beschließen.

Aktueller Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist, dass der geplante Neubau der Pflegeeinrichtung und des barrierefreien und betreuten Wohnens entsprechend dem Wettbewerbsergebnis genehmigt werden kann.

Der U-förmige Baukörper des Pflegeheims liegt im Süden der Parzelle Flst.Nr. 9312/16. Es wird ein Sockelgeschoss erhalten, indem die **Tagespflege mit 15 Plätzen**, die Begegnungsflächen mit Cafeteria, Verwaltung, Technik sowie notwendige Nebenräume für das Pflegeheim umgesetzt werden. Darüber werden zwei Geschosse für die insgesamt **60 Pflegeplätze** umgesetzt.

Im Norden entsteht ein Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen mit insgesamt **28 Wohnungen**. Im Sockelgeschoss werden die notwendigen Nebenräume und der ruhende Verkehr untergebracht. In weiteren drei Geschossen und einem Staffeldachgeschoss die Wohnungen, mit einem Mix aus kleinen und großen Wohnungen umgesetzt. Die Bewohner sollen sich die ambulanten Betreuungsmöglichkeiten über die Hospitalstiftung (ambulanter Dienst) nach Bedarf flexibel buchen können.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die geplante Bebauung liegt im Süden und Westen jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, überschreitet im nördlichen Bereich die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

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

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 geplante Höhe einschließlich Attika beträgt ca. 6,3 m;
- **festgesetzte Grundflächenzahl:**
Die Nutzungsziffer ($\text{GRZ} = 0,5$) bleibt unverändert.

Das Änderungsverfahren umfasst das ganze Plangebiet, für den zeichnerischen Teil wird jedoch nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Flst.Nr. verändert und ein entsprechendes Deckblatt gefertigt).

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 27.03.2020) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. -änderung ist 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.

2.4 Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ_{100} (Hochwasserlinie HQ_{100}) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

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. **4,8 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 am Seltenbach.

Die Erschließungsmaßnahme ist abgeschlossen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Pflegeheim zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Der Geltungsbereich „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Öchsner I“, rechtsverbindlich seit 12.09.2014.

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Die vorliegende 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Öchsner II“ nicht berührt; d. h. die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Öchsner II“ wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet. Die Pflegeeinrichtung und auch das betreute Wohnen werden entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf Pflegeheim“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Pflege“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden. Der planerische Grundgedanke bleibt durch die geplanten Neubauten ebenfalls erhalten, da auf der Gemeinbedarfsfläche bereits eine großmaßstäbliche Bebauung, sowohl hinsichtlich der Körnung als auch der Höhenentwicklung, geplant war. Da sich an der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO nichts ändert, sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen wären.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

Folgende Punkte des Bebauungsplans werden geändert:

Im zeichnerischen Teil wird

- die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden und Westen um 5,0 m erweitert; in der Südwestecke wird für unterirdische erdüberdeckte Technikräume der Pflegeeinrichtung eine zusätzliche Baugrenze UG festgesetzt;
- die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Hof ausgewiesen,
- die Nutzungsschablone Gemeinbedarf wie folgt geändert:
die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt;

Die textlichen Festsetzungen werden

- 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: Erhöhung der höchstzulässige Zahl der Wohnungen für WA2 auf 10 Wo/Gebäude

- II. Ziffer 3 Stützmauern (Geländemodellierung zwischen Baugrundstücken)
- II. Ziffer 4: Unzulässigkeit Schottergärten
- II. Ziffer 9: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im GBD*

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden seinerzeit die u.a. Gutachten beauftragt, für das Änderungsverfahren sind keine Gutachten erforderlich.

Es wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA und IIIB) wurde ein weiteres Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit beauftragt. Die Ergebnisse wurden jeweils im Kapitel 1 des Gutachtens zusammengefasst.

Die Habitatstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenwirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

6.1 Baugrunduntersuchung

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Erkundung des Baugrunds und der Erstellung eines Gründungsgutachtens. In einem weiteren Gutachten wurde die Deckschichtenmächtigkeiten im Plangebiet untersucht.

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Untergrunderkundung wurden elf Rammkernsondierungen und neun Rammsondierungen abgeteuft.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit²

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB ist zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben eine Aussage zur Mächtigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk notwendig. Das von der HPC AG, Rottenburg, erstellte Gutachten dient lediglich punktuellen Aufschlüssen im Baugebiet. Zur

¹ HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177, Rottenburg am Neckar, 16.01.2016

² HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177 (2), Rottenburg am Neckar, 24.09.2018

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. Unterkellerung, Zisternen o.ä.) muss mit dem Bauantrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens ein vorhabenbezogenes Gutachten mit Angabe der Deckschichtenmächtigkeit der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

6.1.3 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und nochmals weitere zehn Schürfen ausgeführt.

6.1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmmablagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Die Untersuchung wurde um weitere zehn Schürfen ergänzt. Diese engmaschigere Untersuchung hat das Ergebnis der vorhergehenden Sondierungen bestätigt.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

6.2 Habitatstrukturanalyse

Die Habitatstrukturanalyse³ wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögel. Für die Vögel ergab sich ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung⁴ (Kartierung Vögel) wurden im April 2016 beauftragt.

6.2.1 Methodik der Erhebung

Für die Erfassung der Vogelarten wurden sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juli 2016 durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

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.

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.

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung, Projekt-Nr. 2161150/bei-um, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016

⁴ HPC AG, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten, Projekt-Nr. 2161150(2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

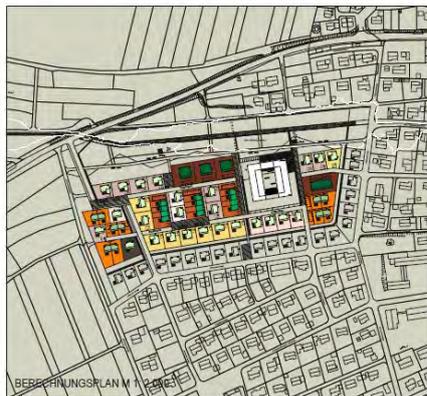
Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen. Im westlichen Bereich des Plangebiets, hin zu freien Landschaft, sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist damit am Ortsrand von Ergenzingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen.

Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass auch unterschiedliche Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF "ÖCHSNER AREAL" ROTTENBURG - ERGENZINGEN

13.12.2017

ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN TEL. 07071/7956-0 FAX 07071/7956-20



GRUNDSTÜCKE			
Mehrfamilienhäuser	Gereinigte Stadthäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
750 - 1.200m ²	200 - 350m ²	280 - 580m ²	350 - 400m ²
			400 - 450m ²
			451 - 500m ²
			501 - 550m ²
			551 - 600m ²
			600m ² +

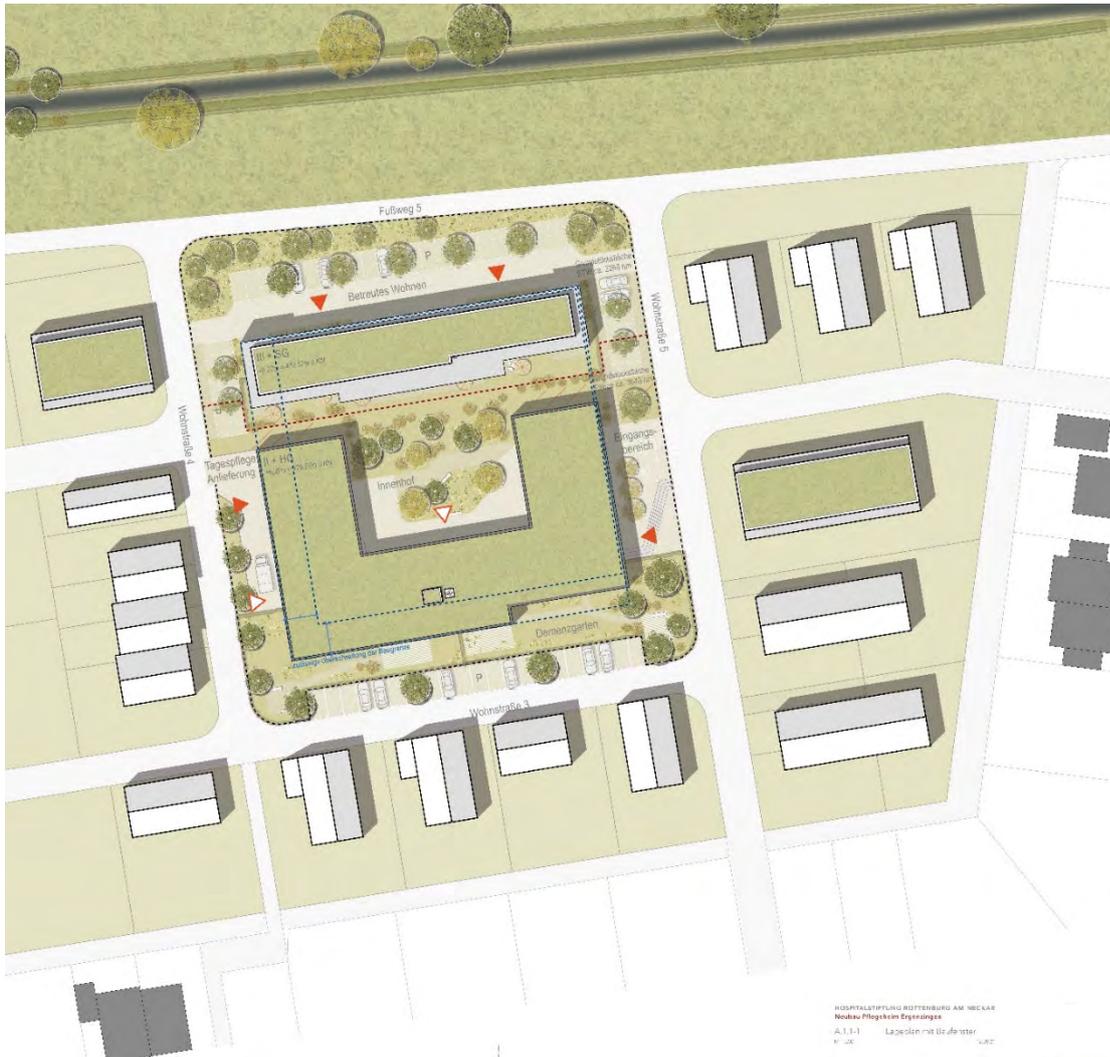
WOHNEINHEITEN			
Mehrfamilienhäuser	Gereinigte Stadthäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
3 - 10 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.

BA 01	ca. 10 WE		ca. 4 WE	ca. 3 - 4 WE
BA 02		ca. 6 WE		ca. 13 - 19 WE
BA 03	ca. 15 WE	ca. 6 WE	ca. 6 WE	ca. 10 - 15 WE
	ca. 25 WE	ca. 12 WE	ca. 10 WE	ca. 26 - 38 WE



Ergebnis Bieterverfahren Pflegeheim:

Die Abläufe und Aufteilung der geplanten Pflegeeinrichtung orientieren sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Die 4 Hausgemeinschaften sind auf zwei Stockwerken angeordnet. Im Erdgeschoss ist in den zwei Hausgemeinschaften je ein Demenzgarten geplant, in den Obergeschossen stehen Balkone zur Verfügung. Es entstehen 60 Einzelzimmer mit Nasszelle, die Gemeinschaftsräume sind großzügig um die jeweilige Wohnküche angeordnet. Jede Hausgemeinschaft erhält ein Bügelzimmer. Die Abläufe in den Hausgemeinschaften sind klar gegliedert und die Lichtverhältnisse werden aufgrund der architektonischen Anordnung gerade für ältere Menschen sehr gut sein. Im Erdgeschoss ist die Cafeteria im Eingangsbereich geplant, ebenso sind die Besprechungs- und Versorgungsräume dort angeordnet. Die Tagespflege ist gegenüber der Cafeteria angeordnet worden. Ein Garten zum Verweilen verbindet das Gebäude im Erdgeschoss. Insgesamt ist die räumliche Aufteilung der einzelnen Angebote so angeordnet, dass es im Betrieb zu keinen Überschneidungen kommen kann. Auf dem Gelände des geplanten Pflegeheimes entstehen insgesamt 23 Stellplätze. Vorgesehen sind 24 Betreute Wohnungen im Nebengebäude des geplanten Pflegeheimes. Zusammen bilden die beiden zukünftigen Gebäude von der Gestaltung eine Einheit. Es entsteht in Ergenzingen ein Seniorenzentrum nach neuesten fachlichen und baulichen Anforderungen.



Lageplan



Ansicht Nord in vertikale Teile gegliedert



Ansicht Süd BTW
Betreutes Wohnen

NEURITZSTIFTUNG ROTTENBURG AM NECKAR
Neubau Pflegeheim Ergenzingen
A.1.1.1 Lageplan mit Baubestimmungen



Schnitt



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord APH

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:	4.405 (31.05.2021)	64 ha	Ø 69 EW / ha

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, 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
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. Neu hinzu kommen sollen die 28 Wohnungen im Bereich der Pflegeeinrichtung. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2020 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,2 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	73 + 28	222
Maximalvariante	85 + 28	249
Pflegeeinrichtung	60 Pflegeplätze	60

Plangebietsgröße: 4,8 ha
 Bruttowohnbauland: ca. 4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Ergenzingen
Minimalvariante inkl. Pflege	71 EW / ha	68,9 EW / ha
Maximalvariante inkl. Pflege	77 EW / ha	69,3 EW / ha

Mittelwert inkl. Pflege	74 EW / ha	69,1 EW / ha
-------------------------	------------	--------------

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes liegt über dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 74 EW/ha erreicht.

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. 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.

7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Ackerland genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Rechtsverordnung einzuhalten. Schadstoffeinträge durch die Verwendung von unbeschichteten Materialien auf Dachflächen werden 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 m³. 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.

Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIA und IIIB; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Zum Schutz des Karstgrundwasserleiters muss eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet vorhanden sein. Im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit in Teilbereichen des Plangebiets muss im konkreten Einzelfall der jeweilige Nachweis ausreichend verbleibender Deckschichtenmächtigkeit durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Seltenbach von einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ-100) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann

den Eingriff in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen. Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen. So sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

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.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Die Ortsrandeingrünung im Westen mit Laubbäumen und Sträuchern sichert eine weitere Eingrünung des Gebiets.
- Verwendung von energiesparenden und insektenschonenden Leuchtmitteln.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind durch das Baugebiet Öchsner I vorgegeben. 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 Hupterschließungsstraßen 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. Weiterhin wird die neue Nord-Süd-Verbindung vom Pfauenweg zur Horber-Straße mit einem einseitigem Gehweg ausgeführt um auch hier eine sichere Verbindung herzustellen. Ein weiterer Gehweg verläuft entlang der Hupterschließungsstraße von Westen her bis zum Pflegeheim. Entlang des gesamten Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Gebietsgrenze parallel zum Seltengraben ein Wirtschaftsweg und auch der Drosselweg kann weiterhin genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme werden öffentliche Parkplätze angeboten.

Wirtschaftsweg

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

7.7 Konzeption Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht ein Trennsystem vor. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.⁵

Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften konkrete Festsetzungen.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im ursprünglichen (Aufstellungs-)Bebauungsplanverfahren war nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung diente dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht wurde seinerzeit von der HPC AG, Rottenburg a.N. erarbeitet, die darin vorgegebenen Maßnahmen wurden im Zuge der Erschließungsmaßnahme (Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen, externe Ausgleichsmaßnahmen am Seltenbach) umgesetzt. Auf den Umweltbericht wird entsprechend verwiesen.

Die CEF-Maßnahmen:

- Ausgleich FFH-Mähwiese:
Hemmendorf, Flst,Nr. 2121 mit 1.959 m²
Hemmendorf, Flst,Nr. 2122 mit 4.524 m²
Dettingen, Flst,Nr. 2767 mit 2.817 m²
Gesamt 9.300 m²
- Ausbringung Nisthilfen (je zwei für Feldsperling und Star, drei für Fledermäuse)
Ergenzingen, Flst.Nr. 8852 durch den Natur- und Vogelschutzverein Ergenzingen

Weitere Eingriffe sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten, da sowohl die Grundflächenzahl als auch die Höhe baulicher Anlagen unverändert bleibt. Die Pflegeeinrichtung wird minimal breiter als bisher, dafür aber deutlich kürzer. Im Norden wird ein gesondertes Wohngebäude errichtet.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Seltenbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt. Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Retentionsbecken zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet. Zum Schutz der Vorflut sind Retentionszisternen als Zwischenpuffer umzusetzen.

7.9 Energiekonzept

Die Stadtwerke Rottenburg am Neckar erarbeiten derzeit ein Nahwärmekonzept für das Plangebiet. Gegebenenfalls muss der Bebauungsplan zum Zwecke der Umsetzung geändert

⁵ Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes für die Umsetzung des kalten Nahwärmenetzes ist nicht erforderlich. Die Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Wärmeversorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes

Im Neubaugebiet Öchsner II entstehen rd. 55 neue Gebäude einschließlich des Pflegeheims und des betreuten Wohnens. Diese sollen mittels eines kalten Nahwärmenetzes umweltfreundlich und CO₂-neutral mit Wärme versorgt werden.

Dazu wird ein Wärmenetz mit Vorlauf- und Rücklaufleitung in den Straßen verlegt. Das Wärmenetz wird mit einer Durchschnittstemperatur von etwa 8-10°C betrieben. Dieses Temperaturniveau wird über Erdkollektoren aus dem oberflächennahen Erdreich gewonnen. Dazu werden die Erdkollektoren in ca. 1,50m Tiefe auf einer Fläche von rd. 9.000 m² ins Erdreich eingebracht um die ganzjährig annähernd konstanten Temperaturen des Erdreichs aufzunehmen. In den einzelnen angeschlossenen Gebäuden werden Wärmepumpen verbaut, die das Wärmenetz als Wärmequelle nutzen und dadurch sehr effizient arbeiten können.

Der Betrieb der Wärmepumpen inkl. Strombedarf, Wartung und Instandhaltung obliegt den Stadtwerken. Diese setzen dazu ausschließlich 100% Ökostrom ein. Dem Kunden wird die „fertige“ Wärme geliefert und abgerechnet.

Wesentlicher Vorteil eines kalten Nahwärmenetzes ist, dass aufgrund der niedrigen Netztemperaturen keine Wärmeverluste aus den Wärmeleitungen ins umliegende Erdreich auftreten. Im Gegenteil findet sogar ein Wärmeeintrag in das Wärmenetz statt. Des Weiteren eröffnet sich die Möglichkeit, die Gebäude im Sommer über die Wärmepumpen passiv zu kühlen.

Die Umsetzung eines solchen Projektes ist mit immensen Investitionen verbunden. Es müssen geeignete Flächen für die Erdkollektoren gefunden werden, die Kollektoren verlegt und ein Wärmenetz aufgebaut werden. Damit die Stadtwerke das Netz wirtschaftlich betreiben können und die Kunden gleichzeitig einen attraktiven Wärmepreis erhalten, ist eine möglichst hohe Wärmeabnahme notwendig. Diese wird erreicht, in dem alle Gebäude über einen Anschluss- und Benutzungszwang (Erlass einer gesonderten Satzung) an das Wärmenetz angeschlossen werden. Nur so können die späteren Betriebsbedingungen bereits in einer frühen Phase des Projektes soweit gesichert werden, dass die wirtschaftlichen Risiken kalkulierbar sind.

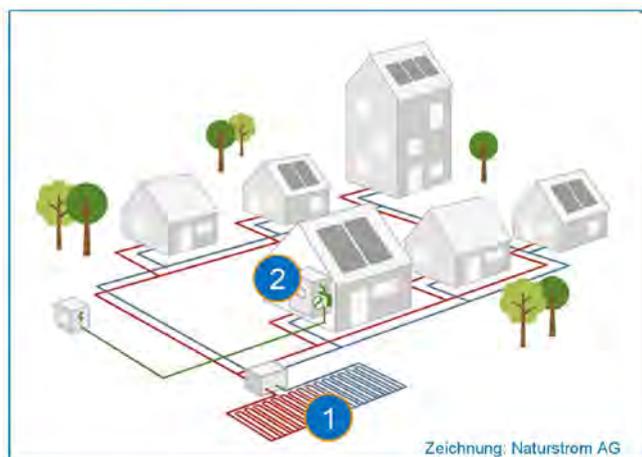


Was ist Kalte Nahwärme?

Das Wärmenetz ohne Verteilungsverluste. Durch die niedrige Temperatur im Kalten Nahwärmenetz entstehen keine Verluste.

So funktioniert Kalte Nahwärme

- In ca. 1,5 m Tiefe sind Erdkollektoren eingebracht, die Wärme aus dem Erdreich aufnehmen **1**
- Sie nutzen ganzjährig die Temperatur von im Mittel 8-10 °C
- In den Gebäuden wird das Temperaturniveau für Raumtemperatur und Warmwasser durch Wärmepumpen angehoben
- Einbau und Betrieb der Wärmepumpen erfolgen durch die Stadtwerke **2**



8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung **Gemeinbedarfsfläche**

Für den Standort des geplanten Pflegeheims wurde der Planbereich bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt.

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sollen die geplante Pflegeeinrichtung und auch das geplante betreute und barrierefreie Wohnen entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt werden.

Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf Pflegeheim“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Pflege“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden; es wird lediglich ergänzt, dass in der nördlichen Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche auch Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen zulässig ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von Vollgeschossen definiert. Es orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld.

Die maximale Grundflächenzahl im **WA/GBD** bleibt unverändert und beträgt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche weiterhin 0,5. Die zulässige Grundfläche darf im **GBD/GBD*** durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wurde die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Im Bereich des Pflegeheims ist die Traufhöhe (TH2) mit 7,0 m festgesetzt. Die für die Höhenentwicklung maßgebende Erschließungsstraße ist die südlich gelegene Wohnstraße 3. Nach Norden hin tritt der Baukörper aufgrund eines Hanggeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Nach Süden lediglich zweigeschossig. Der im Verhältnis zur Umgebungsbebauung großzügige Baukörper des Pflegeheims passt sich im Süden aufgrund der Zweigeschossigkeit gut in die umgebende Struktur ein. Im Westen und Osten ist ebenfalls Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen angeordnet; somit wird die Verzahnung auch mit der sich weiter anschließenden kleinmaßstäblichen Wohnbebauung sichergestellt.

Das neue Wohngebäude (betreutes und barrierefreies Wohnen) übernimmt die Höhe des Pflegeheims. Aufgrund der Topographie, es handelt sich um einen Nordhang, erhält es zwei zusätzliche Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss aufzuführen ist und kein Vollgeschoss entstehen darf. Mit dieser Regelung wird das Gebäude strukturiert und die Gebäudeansicht hinsichtlich seiner Höhe und Ansichtsfläche vor allem aus Blickrichtung Norden gegliedert.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche, die Höhe ist hinreichend durch die maximale Traufhöhe in Verbindung mit dem Bezugspunkt bestimmt. Es bleibt lediglich die Vorgabe für GBD*, dass das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Der planerische Grundgedanke bleibt durch die geplanten Neubauten ebenfalls erhalten, da auf der Gemeinbedarfsfläche bereits eine großmaßstäbliche Bebauung, sowohl hinsichtlich der Körnung als auch der Höhenentwicklung, geplant war.

~~Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks mindestens jedoch +0,25m bis max. +0,5m. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.~~

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (OK Rohfußboden) muss im **WA 1 bis 3 mindestens +0,25 m** bis max. +0,5 m übe dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks. (

Bezugspunkt für die Traufhöhe TH2 der Gemeinbedarfsfläche ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Somit wird insgesamt erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und damit Straßenabwicklung am Straßen-/Geländeverlauf orientieren (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) und sichergestellt, dass beispielsweise bei Starkregenereignissen die Wohngeschosslage bestmöglich geschützt sind.

Aufgrund des Grundwasserschutzes und der Auflage, dass zum Grundwasserleiter (Oberer Muschelkalk) eine Mindestschichtdicke von 2,0 m einzuhalten ist, musste das vorhandene Gelände angehoben werden. Die Erschließungsanlage ist zwischenzeitlich hergestellt, die Straßen wurden in Dammlage erstellt.

Das Gelände wurde nicht aufgefüllt, um unnötige Bodenbewegungen zu minimieren. Die Höhenlage der Grundstücke liegt im Mittel ca. 1,50 m unterhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die bereits endgültig hergestellt sind. Würde das Gelände angefüllt, so wären dafür bereits viele Lkw-Fahrten erforderlich geworden. Die Bauherren hätten jedoch den Boden im Bereich der Baugrube wieder ausbauen und teuer auf Deponien entsorgen müssen. Deshalb wurde von der Auffüllung abgesehen. Dies wurde zum Zeitpunkt der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme beschlossen. Im Bebauungsplan(verfahren) ging man seinerzeit davon aus, dass das Gelände bzw. der Nordhang zwischen den Straßen eingeebnet wird. Daher wurden Festsetzungen für Abgrabungen für die Belichtung von Untergeschossen mit -0,70 m geregelt und Aufschüttungen im Anschluss an das Gebäude für Terrassen auf +0,70 m festgesetzt.

Da nun das Gelände bereits tiefer liegt sind weitergehende Abgrabungen städtebaulich nicht gewünscht. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nach wie vor nur für die Baugrube und notwendige Zugänge, sowie im WA2 und der Gemeinbedarfsfläche für Zufahrten von Gargagengeschossen zulässig (Vorgaben des Grundwasserschutzes sind einzuhalten).

Bereits festgesetzt ist - und das soll auch beibehalten werden, dass zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub die Höhenlage des Grundstücks zu verändern ist. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben.

Die Höhe der bisher zulässigen Aufschüttungen mit +0,70 m bleibt deutlich unter der Verkehrsfläche zurück. Die Festsetzung zur Höhenlage wird daher besser an die gegebene Geländesituation angepasst. Das Niveau der Baugrundstücke kann künftig insgesamt auf Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aufgefüllt werden, die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist dabei aufeinander abzustimmen, um gleiche Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Mit dieser Maßnahme wird der Geländeverlauf des Nordhangs wieder hergestellt. Auf Stützmauern zur Geländemodellierung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, diese treten in der überwiegenden Zahl der Fälle städtebaulich negativ in Erscheinung. Gestalterisch und städtebaulich besser sind maßstäbliche Terrassierungen und Böschungen ohne allzu große Höhendifferenzen.

Aufgrund ihrer sehr großmaßstäblichen Grundfigur muss für die Pflegeeinrichtung ein Sonderweg beschränkt werden. Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtung darf die Geländeoberfläche

unter dem Niveau der Verkehrsfläche zurückbleiben, sofern die Absenkung des Geländeni-
veaus zur Belichtung der Büro- und Arbeitsräume (notwendige Fenster) im Hanggeschoss
oder für das Wohnen im Erdgeschoss erforderlich ist.

Der verwertbare Bodenaushub im Baugebiet – mindestens jedoch der Mutterboden – ist un-
ter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den
Grundstücken wieder aufzubringen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet die Realisierung von
Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauung in den
angrenzenden Wohngebieten, sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten.
Darüber hinaus ermöglicht das Plankonzept aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.
Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfam-
ilienhäuser als Einzelhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Über-
gang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern in der
Randlage zu erreichen. **Im Bereich des Pflegeheims ist bereits eine abweichende Bauweise
im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt; die zulässige Gebäudelänge darf 50,0 m über-
schreiten. Die überbaubare Fläche begrenzt die Gebäudelänge.**

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ent-
lang der Erschließungsstraßen sind Baustreifen festgesetzt, um eine flexible Grund-
stücksaufteilung zu erreichen. **Im Bereich der Pflegeeinrichtung wird die Bauzone im Westen
und Süden um 5,0 m erweitert, um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können.**
Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein ho-
hes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive
Nutzungen der Sonnenenergie.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist im Textteil wie folgt geregelt:

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal & 10 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

Mit dieser Festsetzung wird eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen
Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

**Für den Geschosswohnungsbau wird die Beschränkung der Zahl der Wohnungen erhöht, um
der bedarfsgerechten Bereitstellung auch von kleineren Wohnungen für Senioren oder AI-
leinstehenden im Umfeld der Pflegeeinrichtung umzusetzen. Damit wird das Ziel unterstützt,
dass Menschen die im Alter ihren Wohnraumbedarf reduzieren wollen vor Ort bleiben kön-
nen und der Wohnraum/Haus dann für Familien zur Verfügung steht.**

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenflächen sichergestellt.

Des Weiteren sind Stellplätze überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. Ausnahmsweise kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden, um auf die Anforderungen auf den Baugrundstücken besser reagieren zu können.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den überwiegend „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2/GBD* zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Bei geeigneten Grundstücken ist im WA2 talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage dürfen bergseitig die ~~natürliche Geländeoberfläche~~ **angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein)** um max. 1,0 m überschreiten.

Die aus dem ~~natürlichen~~ Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschern und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) einzugrünen.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind vorgegeben, da diese bereits im Bebauungsplan „Öchsner I“ gesichert wurden. 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. Die innere Erschließung erfolgt über zwei von Ost nach West verlaufenden Haupteerschließungsstraßen sowie durch die von Nord nach Süd verlaufenden Verbindungsstraßen. Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 5,20 m und 6,20 m. An den Hauptverkehrswegen sind einseitige Gehwege vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sichert die uneingeschränkte Bewirtschaftungsmöglichkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen.

8.6 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Trafostationen festgesetzt, welche die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sicherstellen.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

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_{10, 50, 100, EXT}; HWGK UF M025 125062; Gewässer Ammer-Steinlach – begrenzt auf die Überflutungsfläche HQ₁₀₀,

10. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, privaten Stützmauern, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebiets erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu. [Die örtlichen Bauvorschriften wurden ergänzt.](#)

Schottergärten

[Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig. Unnötige Versiegelungen und damit einhergehende Wärmeinseln sollen vermieden werden. Grasflächen regulieren sowohl die Temperatur als auch den Regenwasserrückhaltung.](#)

Höhenlage

[Auf Stützmauern zur Geländemodellierung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, diese treten in der überwiegenden Zahl der Fälle städtebaulich negativ in Erscheinung. Gestalterisch und städtebaulich besser sind Terrassierungen und Böschungen ohne allzu große Höhendifferenzen. Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind daher nur in städtebaulich begründeten Einzelfällen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausnahmsweise zulässig, wenn ansonsten die Nutzung des Grundstücks in starkem Maße eingeschränkt wird.](#)

Stellplatzverpflichtung

[Bei der Gemeinbedarfsfläche bleibt es bei der gesetzlichen Vorgabe ein Stellplatz pro Wohnung. Da es sich vorwiegend um betreutes Wohnen handelt ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Bewohner, je nach Gesundheitszustand, über kein eigenes Fahrzeug verfügen wird. Dennoch muss gewährleistet sein, dass zumindest die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können.](#)

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,8 ha.

Geltungsbereich	ca. 4,80 ha	100,0%
Wohnbauflächen	ca. 2,38 ha	49,6%
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,87 ha	18,12%
Erschließungsflächen	ca. 0,95 ha	19,78%
Gemeinbedarf	ca. 0,60 ha	12,5%
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 1,28 ha	

13. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung für das Änderungsverfahren wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 6.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

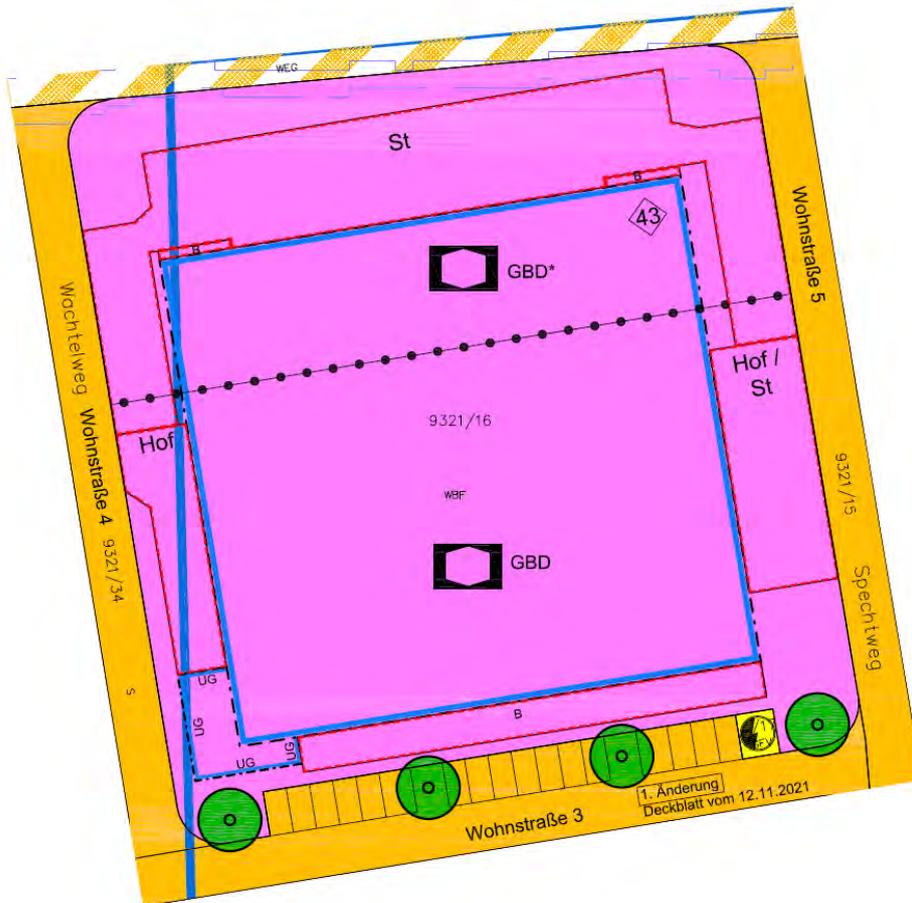
Das Änderungsverfahren hat keine Auswirkungen auf die Erschließungs- und Folgekosten, da die öffentlichen Flächen und Maßnahmen unverändert bleiben.

Rottenburg am Neckar, den [12.11.2021](#)

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt) (M: 1:1.000)



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

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