



## Beschlussvorlage Nr. 2013/206

05.09.2013

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Stadtentwässerung  
Tiefbauamt  
Umweltbeauftragte/r

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Öchsner I" und Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet - Rottenburg am Neckar - Stadtteil Ergenzingen  
- Auslegungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	21.11.2013	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	26.11.2013	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

OR	10.11.2010	Empfehlender Aufstellungsbeschluss
GR	18.01.2011	Aufstellungsbeschluss
OR	11.05.2011	Empfehlender Grundsatzbeschluss Erschließungsplanung
OR	11.07.2012	Empfehlender Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept (4.7.12)

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Öchsner I“ in der Fassung vom 30.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 30.10.2013 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 30.10.2013 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 30.10.2013 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

### Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Öchsner I“ vom 30.10.2013, ohne Maßstab
2. Textteil vom 30.10.2013
3. Begründung und Umweltbericht vom 30.10.2013
4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		<hr/> EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung:**

### **I. Verfahrensstand**

Die Entwicklung des Baugebiets „Öchsner I“ wurde im Ortschafts- und Gemeinderat wie folgt beraten:

10.11.2010	Empfehlender Aufstellungsbeschluss des Ortschaftsrats
18.01.2011	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats (Vorlage Nr. 3/2011; GR)
11.05.2011	Empfehlender Grundsatzbeschluss zur Erschließung / Anordnung der straßenbegleitenden Gehwege / Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes des Ortschaftsrats
11.07.2012	Empfehlender Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrats zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept vom 04.07.2012

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

07.09.2012 bis 05.10.2012	Frühzeitige Behördenbeteiligung
10.10.2012	Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass und Planbereich**

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen soll die mittelfristige Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Um auf die Nachfragesituation flexibel reagieren zu können, ist eine abschnittsweise Realisierung der Wohnbaufläche „Öchsner“ vorgesehen. Mit dem jetzt geplanten ersten Bauabschnitt (Öchsner I) können insgesamt 24 Bauplätze geschaffen werden. Eine mögliche spätere Erweiterung ist im städtebaulichen Konzept bereits vorgesehen.

Mit der Gebietsentwicklung „Öchsner I“ wird zudem eine Verbesserung der Straßensituation angestrebt. Derzeit ist sowohl der Pfauenweg als auch der Starenweg im Bereich der geplanten Wohnbebauung nur einseitig bebaut. Zudem entspricht die Straßenbreite nicht mehr den aktuellen Erfordernissen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Ergenzingen und grenzt im Norden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Osten an die bestehende Bebauung entlang des Pfauen- und Starenweges an.

#### **2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

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).

Im **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.

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. Verfahren

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 (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, s. Pkt. 7.8 der Begründung, Umweltbericht Kap. 2.3.3).

Die Habitatsstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln. (siehe Pkt. 6.2 Begründung)

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 07.09.2012 bis 05.10.2012 statt.

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

Die eingegangenen Anregungen sind in einer Liste zusammengestellt (siehe Anlage 4).

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 16.03.2011 fand die Anhörung der Eigentümer im Umlegungsverfahren statt. In 2012/13 wurde der Zuteilungsplan mit den Umlegungsbeteiligten erörtert.

Am 10.10.2012 fand in Ergenzingen eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung statt.

### 4. Planungskonzeption

Geplant ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Im ersten Bauabschnitt ist eine einzeilige Wohnbebauung nördlich des Pfauenweges und westlich des Starenweges vorgesehen. Zulässig sind zweigeschossige, freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- oder Pultdächern. Die Gebäudeorientierung und Gebäudestellung zielt auf gute aktive und passive Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit sollen eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Verkehrsbelastung und deren Auswirkungen (bspw. Stellplatzbedarf) vermieden werden.

Sowohl der Staren- als auch der Pfauenweg werden mit einer Straßengesamtbreite von 7,05 m ausgebaut. Die Fahrgasse wird künftig 5,55 m betragen. Entlang der bereits bebauten Straßenseite wird ein 1,50 m breiter Gehweg angelegt, folgende Gründe sind dafür ausschlaggebend:

- möglichst durchgehende Wegeführung auf einer Straßenseite, d.h. Vermeidung zusätzlicher Straßenquerungen
- Höhenunterschiede am Übergang zwischen vorhandenen und geplanten Flächen (betrifft den Starenweg)
- Grundstücksbreiten auf der Neubauseite sind überwiegend kleiner, d.h. die privaten Ein- und Ausfahrten liegen dichter nebeneinander

Das festgesetzte Verkehrsgrün sichert die spätere Erschließung des Baugebiets Öchsner II, in diesen Bereichen sind Straßenanschlüsse an das vorhandene Verkehrsnetz geplant.

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.

Aufgrund der Lage des Baugebiets im Wasserschutzgebiet „Bronnbachquelle“ sind neben der eigentlichen Rechtsverordnung die Vorgaben der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) zu beachten.

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 3).

## 5. Gutachten

Es wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Das Ergebnis wird im Kapitel 1 des Gutachtens zusammengefasst. Zudem wurden bodenmechanische Laborversuche durchgeführt (Kapitel 6).

Die Untergrundverhältnisse wurden durch vier Rammkern- und drei Rammsondierungen erkundet. Nach den Baugrundaufschlüssen stehen folgende Bodenschichten an:

- Oberboden
- Löss/Lösslehm, steif
- Verwitterungszone, halbfest bis fest
- Lettenkeuper (ku), felsartig

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm, unterlagert von tragfähigen Lettenkeuperschichten und dem Oberen Muschelkalk. Bei den Baugrundaufschlüssen bis Oberkante Fels wurden von 2,8 bis 5 m unter Geländeoberkante bindige Böden angetroffen. Demnach liegt die Grenze Lettenkeuper unterhalb einem Höhenniveau von ca. 459 m ü. NN. In der Talsohle des Seltenbaches beträgt die Deckschichtenmächtigkeit mindestens ca. 3 m und steigt nach Süden zu den Hangschultern (entlang des Pfauenweges) auf eine Mächtigkeit > 10 m an.

Bei den Sondierungen wurde lokal ab ca. 1 m unter Geländeoberkante oberflächennahes Sickerwasser angetroffen.

Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist an den anstehenden Böden nicht möglich, eine Ableitung in den nördlich verlaufenden Seltenbach (Vorfluterniveau + 450 m ü. NN) ist zu prüfen.

Die Gebäudelasten können bei Bedarf über vertiefte Einzel- und Streifenfundamente in einem einheitlich tragfähigen Baugrund gegründet werden. Erdberührende Bauteile sind gegen Sickerwasser abzudichten.

Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums werden im Bereich der Lösslehmböden Zusatzmaßnahmen wie Bindemittelzugabe oder Bodenaustausch erforderlich werden. In den Lettenkeuperböden ist eine sorgfältige Nachverdichtung des anstehenden Bodens erforderlich.

Für den Oberbodenanteil an den Aushubmassen besteht die Option, diesen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld anzuliefern (Oberbodenmanagement der Stadt Rottenburg).

Die Habitatsstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln. Die Nutzungs- und Habitatsstrukturen des Vorhabengebiets und seines Umfelds wurden im März 2011 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Das Fachgutachten wurde von der HPC AG, Rottenburg erarbeitet.

Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln, welche in den wenigen schmalen Hecken im Umfeld des Plangebiets allerdings suboptimale Brutbedingungen finden. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Im Ergebnis ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG von der Ausweisung des Bebauungsplanes betroffen werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in Teilabschnitten der umliegenden Hecken zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) durchzuführen sind.

## **6. Bodenordnung**

Es wird ein amtliches Umlegungsverfahren zur Bodenordnung durchgeführt.

### **III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Der Ortschaftsrat von Ergenzingen wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Bebauungsplan „Öchsner I“ beraten und dabei den Empfehlungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Öchsner I“ fassen.

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat. Voraussichtlich im I. Quartal 2014.

### **IV. Kosten/Finanzierung/Umsetzung**

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 19.800 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer). Die Gesamtkosten für Baugrundgutachten, Habitatsstrukturanalyse und Umweltbericht einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung betragen 9.050 € (brutto).

Für die Erschließungsplanung wurden seitens des Tiefbauamtes Planungshonorarkosten von ca. 32.000 € (brutto) ermittelt. Die Gesamtbaukosten für die Erschließungsanlagen (Straßenbau und Anteil Straßenentwässerung) beträgt ca. 755.000 Euro (brutto).

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalnetzunterhaltung und Sonstiges (z.B. Grünflächenpflege, Straßenreinigung, Winterdienst, Beschilderung) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 11.500 € (brutto) anfallen.

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme ist für 2014 vorgesehen.

## **V. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Öchsner I“ in der Fassung vom 30.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 30.10.2013 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 30.10.2013 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 30.10.2013 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Abteilung Stadtplanung  
K. Hellstern