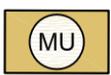


ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i. V. mit § 1 bis 15 BauNVO



Urbanes Gebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO



Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

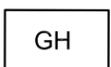
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO



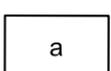
Geschossflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 20 BauNVO



Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



Abweichende Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baulinie
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Zweckbestimmung: Radweg



Private Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB



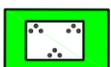
Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen, Nahwärme
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für die Landwirtschafts und Wald

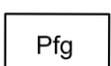
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB



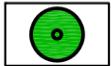
Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

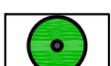
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Erhalten von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
GR, LR zugunsten der Gemeinde, SER und Versorgungsunternehmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: St=Stellplätze / T=Terrasse



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (Lärmschutzwall)
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (Nachweis passiver Schallschutz)
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L385)



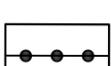
Gebäude, die abgerissen werden



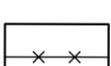
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze der angrenzenden Bebauungspläne



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Planzeichen

Dachform und Dachneigung

§ 74 LBO

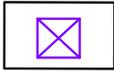


Flachgeneigte Dächer
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

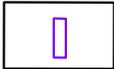
Nachrichtliche Übernahme



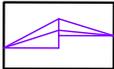
Straßenbeleuchtung



Kabelabzweigkasten
Lichtsignalanlage



Verteilerkasten



Sichtfeld (3/110 m und 10/110 m)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Bauweise	GH
Dachform	

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GH
Bauweise	Dachform

VERFAHRENSVERMERKE - 1. Änderung

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

i.V mit § 13a BauGB 22.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung 11.03.2022

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung 22.02.2022
11.03.2022
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2022 bis einschließlich 21.04.2022
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 03.02.2022
Begründung in der Fassung vom 03.02.2022

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

05.07.2022

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022
Begründung in der Fassung vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 20.07.2022

gez. T. Weigel

Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

am 26.08.2022

Rottenburg am Neckar, den 26.08.2022

gez. A. Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

. FERTIGUNG

ENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„Dätzweg II - 2. Bauabschnitt“ - 1. Änderung

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022 Rechtsverbindlich seit 26.08.2022

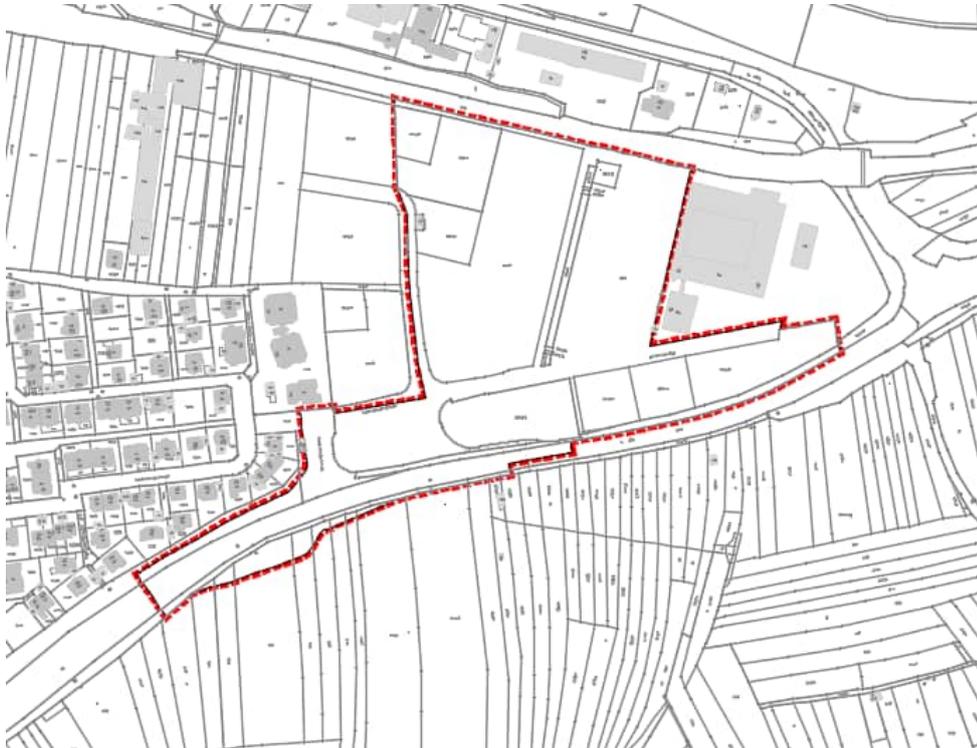


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ – 1. Änderung

Textteil vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 20.07.2022

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.08.2022

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich lediglich dahingehend geändert, dass in Teilbereichen des Urbanen Gebiets (Bereich MU 8) der Gehweg in die Baufläche mit einbezogen, die überbaubare Fläche in der Südwestecke erweitert, die zulässige Höhe baulicher Anlagen erhöht, eine größere Stellplatzfläche sowie Flächen für Geh- und Leitungsrechte ausgewiesen und die Pflanzverpflichtungen sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt geändert werden. Zudem wird im Bereich MU 4 im Südwesten die Gebäudehöhe berichtigt (Zahl bei min./max. wurde vertauscht). Außerdem werden im Bereich westlich der Planstraße D die Stellplatzflächen einschließlich Baumstandorte sowie die Lage und Größe der Flächen der Versorgungsanlagen innerhalb der öffentlichen Grünanlage (Park) angepasst.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 06.11.2020 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ - Urfassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161,186)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ – 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4174).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Urbanes Gebiet
§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

MU 4, 5, 6, 7 und 8:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MU 4, 5, 6, 7 und 8:

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO und § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 4 BauNVO Einzelhandelsbetrieben sind ausschließlich in der Erdgeschosszone (unterstes Vollgeschoss) zulässig.

Im MU 7 und 8 sind ab dem 1. OG Wohnungen zulässig (vgl. I. 16).

Im MU 4, 5 und 6 muss die Größe der Geschossfläche für gewerbliche Zwecke insgesamt mindestens 800 m² betragen. Dieses Gewerbe ist überwiegend in den Erdgeschosszonen im Bereich um den Quartiersplatz anzuordnen.

MU 4, 5, 6, 7 und 8:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops
- Fremdwerbung,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GE 2:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE2	64	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5*

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlage nachzuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Lagerplätze, die in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt sind,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- offene unselbständige Lagerplätze, sofern diese Lagerplätze nicht der in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführten Vorhaben entsprechen und
 - diese sich hinsichtlich der Größe der Hauptanlage deutlich unterordnen und
 - wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Bahntrasse nicht eingesehen werden können oder entsprechend eingehaust werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind im GEe 1 und GEe 2:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GEe1/GEe2/GE1	64	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5*

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlage nachzuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Lagerplätze, die in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt sind,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- offene unselbständige Lagerplätze, sofern diese Lagerplätze nicht der in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführten Vorhaben entsprechen und
 - diese sich hinsichtlich der Größe der Hauptanlage deutlich unterordnen und
 - wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie der Bahntrasse nicht eingesehen werden können oder entsprechend eingehaust werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von oberirdischen Stellplatzanlagen / Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze).

Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Stellplätzen bzw. Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (sog. Tiefgaragen) mit einer Erdüberdeckung von min. 0,5 m, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden, sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl

§§ 16, 17 und 20 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) festgesetzt.

GFZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 20 BauNVO

2.3 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)

(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Stellplätze und Garagen) hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

Im Bebauungsplan ist in Teilflächen eine minimale und generell die maximale Gebäudehöhe (GH) in m (Meter) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH für MU 4, 5, 6, 7 und 8, GE 2 sowie GEE1 und GEE 2 gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Gebiet	Maßgebliche Erschließungsstraße
MU 4	Planstraße A (<i>Yalova Straße</i>)
MU 5	Planstraße D (<i>NN</i>)
MU 6 West	Planstraße A (<i>Yalova Straße</i>)
MU 6 Süd	Planstraße B (<i>La-Bienne-Weg</i>)
MU 6 Ost	Planstraße D (<i>NN</i>)
MU 7	Planstraße B (<i>La-Bienne-Weg</i>)
MU 8	Planstraße C (<i>Saint-Claude-Straße</i>)
GEE1	Planstraße E (<i>NN</i>)
GEE2	Planstraße B (<i>La-Bienne-Weg</i>)
GE2	Planstraße B (<i>La-Bienne-Weg</i>)

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

[Aufgesetzte Geländer werden bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.](#)

Die festgesetzte Mindest-Gebäudehöhe (Platzrandbebauung) ist zwingend einzuhalten.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

GH siehe Planeinschrieb

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Platzrandbebauung im MU 4, 5 und 6 (zur Begrenzung des Quartiersplatzes)

Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a1) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Gebäude müssen auf der gesamten Länge der im Lageplan festgesetzten Baulinien – ohne Unterbrechung – gebaut werden (Mindestbauhöhe vgl. I. 2.4).

4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze/Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (sog. Tiefgaragen) dürfen zur Deckung des Stellplatzbedarfs die Baulinien und Baugrenzen überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze (ST)/(GST), Carports (CP)/(GCP), Garagen/Gemeinschaftsgaragenstellplätze (Ga)/(GGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports (CP) sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände.

Ausnahmsweise können

- im MU 4 bis MU 8 offene Stellplätze (ST) für Ladengeschäfte und Handwerksbetriebe, Praxen oder anderen öffentlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr zwischen der öffentlichen sowie privaten Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zugelassen werden, die Anzahl der Stellplätze ist auf max. 3 ST pro Geschäft/Betrieb/Einrichtung beschränkt.
- im GE und GEe offene Stellplätze (ST) zwischen der öffentlichen sowie privaten Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf höchstens 70 v.H. der Gebäudelänge zugelassen werden.

Werden ausgewiesene Pflanzgebotsflächen für die Anlage von offenen Stellplätzen in Anspruch genommen, so ist die Pflanzverpflichtung an anderer Stelle auf dem(selben) Baugrundstück nachzuweisen. Die Inanspruchnahme der Pflanzgebotsfläche ist auf maximal 30% einer im Lageplan (Bebauungsplan) entsprechend festgesetzten Pflanzgebotsfläche begrenzt.

Stellplätze entlang der L 385 und im Einmündungsbereich (Kreisverkehrsplatz) müssen in Richtung der genannten Verkehrsflächen mit einer blickdichten Hecke oder Rankpflanzen mit Rankhilfe/-gerüst von 0,8 m Höhe als Blendschutzeinrichtung versehen werden. Die Breite/Tiefe der Pflanzfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

Im Plangebiet sind sogenannte Tiefgaragen (TGa) zulässig. Tiefgaragen (TGa) sind Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. I. 4).

Die TGa sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. I. 11.3). Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 0,5 m überschreiten. Oberirdische Bauteile der TGa sind mit einer begrüntem Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang). Für die TGa ist Ziffer II. 2, zweiter Absatz (Passus zu Aufschüttungen) der Satzung über Örtliche Bauvorschriften nicht anzuwenden.

Die private Verkehrsfläche kann durch eine TGa unterbaut werden, die Vorgaben entsprechend I. 7 und I. 8 sind einzuhalten.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 385 und der Bahntrasse ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.

Ausnahmsweise können im **MU 7, GEE 2 und GE 2** Stellplätze und/oder Fahrwege in einer Entfernung bis zu 15 m an den bestehenden Fahrbahnrand zur L 385 zugelassen werden, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Höheren Straßenbauverwaltung erteilt wird. Über die Ausnahme mit entsprechenden Auflagen kann nur im Zuge des Bauantrags entschieden werden.

Im MU 8 sind zulässig:

- Stellplätze, innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellplatzfläche, in einer Entfernung bis zu 15 m zum neuen Fahrbahnrand der L 385 sowie
- Fahrwege, Umfahrten und Feuerwehraufstellflächen in einer Entfernung bis zu 10 m zum neuen Fahrbahnrand der L 385.

Werbeanlagen im Anbauverbot **und im Bereich innerhalb von 20 m ab Fahrbahnrand der übergeordneten Straße (L 385)** bedürfen der Zustimmung der Höheren Straßenbauverwaltung.

6.2 Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der L 385 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Die dargestellte Gestaltung der Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. I. 4 und 17).

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (an der Bahntrasse) ist über die gesamte Länge der Parzelle/des Baugrundstücks (MU 4 und 5) im Abstand von 0,5 m zur Grenze eine dauerhafte Einfriedigung in Höhe von mindestens 1,80 m ohne Öffnung zu erstellen.

Bei Gewerbe-Grundstücken, die entlang der Planstraßen B und E eine Frontlänge von bis zu 30,0 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen nicht mehr als 8,0 m überschreiten. Je weitere angefangene 30,0 m Straßenfrontlänge kann eine weitere Zu- und Abfahrt mit maximal 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

8 Öffentliche und private Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Planstraße A und B: 12,00 m; Planstraße C: 9,00 m;

Planstraße D: 6,00 m; Planstraße E: 12,00 m

Private Verkehrsflächen, siehe Planeintrag.

Die Höhenlage der privaten Verkehrsfläche ist an die der öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Am Quartiersplatz sind Einfriedigungen auf der privaten Verkehrsfläche unzulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

G+R = Geh- und Radweg: 3,0 bzw. 3,5 m; W = Wirtschaftsweg: 3,0 m

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

9 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität / Heiz-/Wärmezentrale

Die Trafostation / Wärmezentrale ist mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

10 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Park-/Grünanlage

Innerhalb der Park-/Grünanlage sind Anlagen zur Freizeitgestaltung sowie Kinderspielgeräte zulässig.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minderung der Versiegelung

Sicherung bestehender und Entwicklung neuer Grünflächen bzw. der Erhalt von Grünstrukturen (vgl. I. 12ff und 13).

11.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. (vgl. IV. 2 Hinweise Bodenverunreinigungen/abfallrechtliche Bewertung/ Kampfmittel und IV. 4 Bodenschutz)

11.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden, oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Nebengebäude/-anlagen sind zu mindestens 50% (bezogen auf die

Bruttodachfläche = Außenmaße des Gebäudes) dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt wird. Der Zwischenspeicher muss mindestens dasselbe Volumen (Fassungsvermögen wie Dachbegrünung) nachweisen. Zusätzlich zu Ziffer I. 12.1 ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe IV. 5). Können die zusätzlich zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

Die Tiefgaragen (Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. I. 5). Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 0,5 m überschreiten.

Tiefgaragen müssen jeweils 2 Tiefpflanzzonen aufweisen, die eine Begrünung mit größeren Bäumen ermöglichen (vgl. I. 12.1).

11.4 Artenschutz

Insektenschutz

Die Verwendung des Lichtes ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken und abstrahlungsarme Lampen zu verwenden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

In jedem Gebäude sind künstliche Ruhe- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse (1 Stück) und Vögel (2 Stück, z.B. Hausrotschwanz) an den Gebäuden anzubringen. Diese können bereits bei der Bebauung z. B. in die Gebäudefassade integriert werden.

Baufeldbereinigung

Baum- und Strauchrodungen sind, soweit notwendig, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG sind diese Arbeiten auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken.

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren Anpflanzungen vorzunehmen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zur Schlussabnahme bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Vorhabens zu pflanzen.

12.1 Anpflanzungen von Bäumen und Freiflächengestaltung (Privatgärten)

Unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste siehe IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind

eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die unbebauten Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrassen zu begrünen und zu unterhalten.

Tiefgaragen müssen jeweils 2 Tiefpflanzzonen aufweisen, die eine Begrünung mit größeren Bäumen ermöglichen. Diese Bäume sind auf die allgemeine Pflanzverpflichtung anrechenbar (vgl. I. 11.3).

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Können zu pflanzende Bäume (dies gilt nicht für die Tiefpflanzzonen) nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

12.2 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 1: Straßenbegleitende Baumreihe"

Die mit "Pfg 1" festgesetzte Fläche dient der Umsetzung des Grünkonzeptes im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Es sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Je 100 m² Fläche (Pfg 1) ist mindestens ein Baum entsprechend Pflanzliste 1 (s. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrassen zu begrünen und zu unterhalten.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen beträgt 15 m.

Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Die Vorgaben für das Sichtfeld sind zu beachten (vgl. Ziffer I. 6.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrassen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (s. IV. 5).

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

12.3 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 2: Ortsrandeingrünung entlang L385"

Die mit "Pfg 2" festgesetzte Fläche dient der Ergänzung der bestehenden Gebietsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Je angefangene 100 m² Fläche (Pfg 2) ist mindestens ein Baum und zwei Sträucher entsprechend Pflanzliste 1 (s. IV. 5 *Pflanzlisten: 1, 2 und 4*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume (Außenkante Stamm) zum äußeren Fahrbahnrand der L 385 muss mindestens 4,5 m betragen.

Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (s. IV. 5). Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

12.4 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 3: Ortsrandeingrünung entlang L385"

Die mit "Pfg 3" festgesetzte Fläche dient der Ergänzung der bestehenden Gebietsrandeingrünung mit Sträuchern.

Je angefangene 100 m² Fläche (Pfg 3) ist mindestens drei Sträucher entsprechend Pflanzliste 1 (s. IV. 5 *Pflanzlisten: 4*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgaben für das Sichtfeld sind zu beachten (vgl. Ziffer I. 6.2).

Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Die Vorgaben für das Sichtfeld sind zu beachten (vgl. Ziffer I. 6.2). Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 4 (s. IV. 5).

12.5 Stellplätze

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Es sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzliste s. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

In den in der Planzeichnung als "Pfg 2" und "Pfg 3" festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. (Werbeanlagen vgl. II. 3)

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbest/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

12.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Ein ausreichend großes Pflanzbeet ist vorzusehen. (Pflanzliste s. IV. 5)

13 Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen (pfb) und als Einzelbaumbindung dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ist vor dem Befahren zu sichern. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Pflanzliste siehe Hinweise IV. 5) Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Der Abstand der Bäume (Außenkante Stamm) zum äußeren Fahrbahnrand der L 385 muss mindestens 4,5 m betragen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

14 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

siehe Planeinschrieb

15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

GR Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und der Allgemeinheit.

Innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen erstellt werden. Die Flächen müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein.

LR: Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal sowie der bestehenden sonstigen Leitungen ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist im Vorfeld des (vereinfachten) Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens mit dem Tiefbauamt der

Stadt Rottenburg und der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) abzustimmen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr können zugelassen werden, sofern die Fläche begrünt bleibt und bspw. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

16 **Lärmschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewerbelärm

Grundlage für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 18-213/25 vom 26.09.2019. (s. a. Lärmkontingentierung vgl. I. 1.2 und 1.3)

Die Einhaltung der festgesetzten Werte bzw. der TA Lärm ist im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlage nachzuweisen.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

Im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 18-213/25 vom 26.09.2019.

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggfls. schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die Anforderung an den Schallschutz der Außenbauteile ergibt sich nach DIN 4109 (Ausgabe 2016 mit Änderung 2017):

Die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile ergibt sich gemäß DIN 4109 nach folgender Gleichung:

$$\text{erf. } R'_{w,\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

mit:

erf. $R'_{w,\text{ges}}$ erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel nach Planeintrag

K_{Raumart} Korrektur für die Raumart (bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 30 dB; bei Büroräumen und Ähnlichen = 35 dB)

Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,\text{ges}}$ muss folgende Bedingung nach DIN 4109-2 erfüllen:

$$R'_{w,\text{ges}} - 2\text{dB} \geq \text{erf. } R'_{w,\text{ges}} + K_{\text{AL}}$$

Für K_{AL} gilt:

$$K_{\text{AL}} = 10 \cdot \log \left(\frac{S_S}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Dabei ist:

S_S die vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche, in m^2

S_G die Grundfläche des Raumes, in m^2

Es liegt bereits eine Novellierung der DIN 4109 (Januar 2018) vor, die jedoch derzeit noch nicht in die Liste der Verwaltungsvorschriften – Technische Baubestimmungen aufgenommen wurde. In dieser Novellierung ist eine Änderung der Beurteilung des Schienenlärms bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels enthalten. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit offen gehalten, dass der maßgebliche Außenlärmpegel zum Nachweis eines konkreten Bauvorhabens neu bestimmt wird. (Der sogenannte Schienenbonus wurde bei der Berechnung und Darstellung bereits berücksichtigt.)

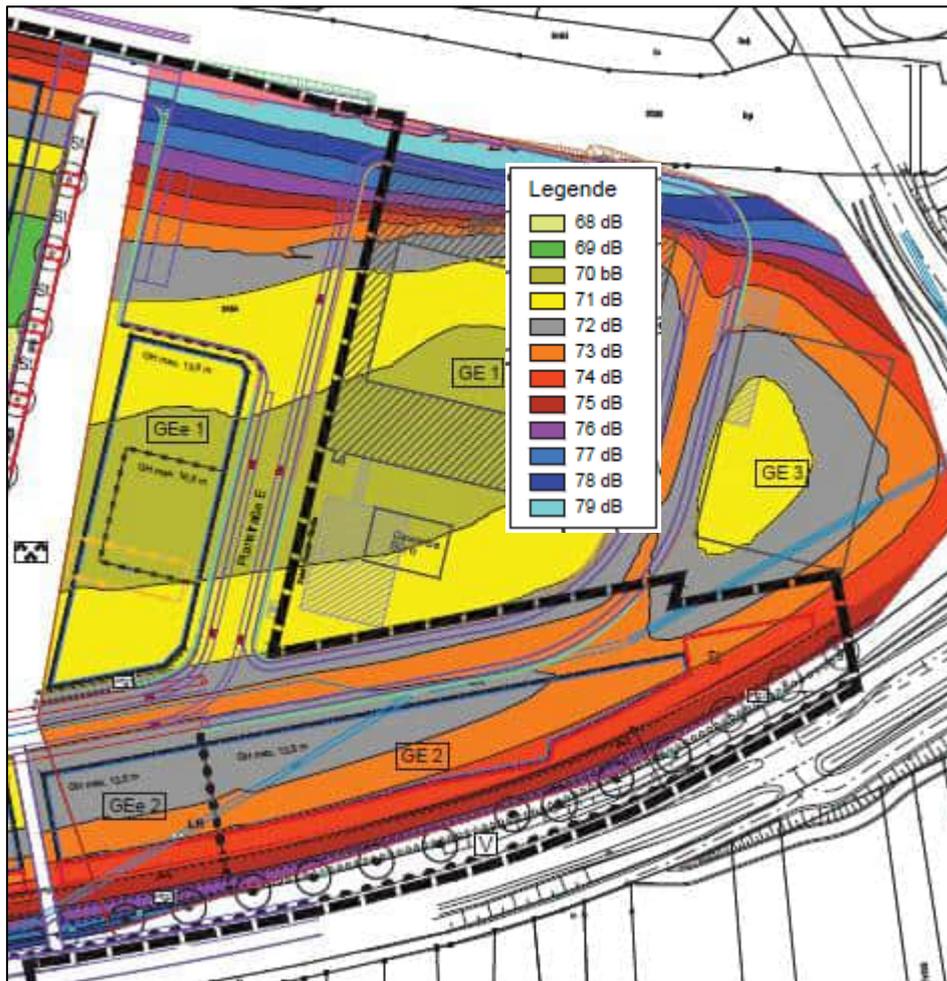
Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die geplante Bebauung, der zur Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden dient, ist der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die konkreten Anforderungen an den Schallschutz sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel „Urbanes Gebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahme
(M: ca. 1:2000)



(Lärmpegelbereiche entsprechend dem Gutachten von Gerlinger und Merkle, Nr. 18-213/25 vom 26.09.2019, Seite 25, Abb. 10; die Rasterhöhe beträgt 5 m)

Maßgeblicher Außenlärmpegel „Gewerbegebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahme
(M: ca. 1:2000)



(Lärmpegelbereiche entsprechend dem Gutachten von Gerlinger und Merkle, Nr. 18-213/25 vom 26.09.2019, Seite 26, Abb. 11; die Rasterhöhe beträgt 5 m)

17 Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

17.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im Plan dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wird in ihrem Geltungsbereich nur der Passus zu den Werbeanlagen geändert sowie Gestaltungsvorgaben für Solaranlagen neu mit aufgenommen. Die Änderungen sind blau markiert:

Im Übrigen gelten die die örtlichen Bauvorschriften „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 06.11.2020 unverändert weiter.

Rechtsgrundlage – Urfassung

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Rechtsgrundlage – 1. Änderung

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. S. 1, 4)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung; diese sind zwingend zu begrünen (vgl. Dachbegrünung I. 11.3).

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste siehe Ziffer IV. 5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie unter Ziffer I. 2.4 beschrieben und Solaranlagen.

Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

1.2 Solaranlagen

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

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. 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. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude – ausgenommen Tiefgaragen (vgl. I. 5) – dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht höher als 1,5 m und nicht länger als höchstens ein Viertel der betreffenden Fassade sein.

Je Baugrundstück ist zusätzlich jeweils eine Werbeanlage an der Grundstückszu- und -ausfahrt bis zu 1,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Werbeanlagen in der Anbauverbotszone [und im Bereich innerhalb von 20 m ab Fahrbahnrand der übergeordneten Straße \(L 385\)](#) sind unzulässig. Für Anlagen die dem Verkehr dienen, kann im Einvernehmen mit der Höheren Straßenbaubehörde (RP Tübingen – Referat 45), eine Ausnahme erteilt werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht-, Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im MU 4 bis 7 dürfen maximal 0,80 m hoch sein und müssen außer entlang von Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten (beachte Ziffer I. 7 und 17).

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Tote Einfriedigungen wie Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im GE 2 und GEE1 und 2 sowie im MU 8 nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten; dahinter sind Sträucher zu pflanzen oder die Einfriedigung mit Kletterpflanzen zu beranken, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche eingegrünt sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Entlang der Bahnlinie gilt für die Einfriedigung die Vorgabe entsprechend I. 7.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder nicht betrieblich genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

6. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten oder Verwenden von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden des Niederschlagswassers von Dachflächen und von gering verschmutztem Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken geschaffen werden (z.B. begrünte Dächer, Zisternen). Diese Anlagen sind mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Anmerkung:

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bindigen Böden und der punktuell vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung nicht möglich. (vgl. IV. 2 Bodenverunreinigungen / abfallrechtliche Bewertung / Kampfmittel und IV. 3 Baugrundgutachten)

7. Niederspannungsfreileitungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnflächen (Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG) grenzt im Norden an das Plangebiet.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenverunreinigungen / abfallrechtliche Bewertung / Kampfmittel

Generell können Kampfmittel im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde für das Gewerbegebiet Dätzweg eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Baden-Württemberg, veranlasst. Diese ergab für den Untersuchungsbereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern (Aktenzeichen-Nr. 62-1115.8/TÜ-1552, 25.02.2013). Dies stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit dar, nach Kenntnisstand des KMBD sind jedoch insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Nordöstlich der Bahnlinie bis zum Neckar besteht nach Angaben des KMBD Blindgängergefahr.

Durch die langjährige gewerbliche Vornutzung bestehen Verunreinigungen im Untergrund. Die vielfältigen Altlastenuntersuchungen der vergangenen Jahre wurden von der HPC AG ausgewertet und zusammenfassend bewertet. Danach besteht am Standort keine schädliche Bodenveränderung (SBV) / Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Im Untergrund sind jedoch entsorgungs-/verwertungsrelevante Bodenverunreinigungen vorhanden, die bei Erdbaumaßnahmen zu Mehrkosten gegenüber unbelasteten Böden führen können. Darüber hinaus können durch die geologischen Schichten des Gipskeupers geogene Belastungen, insbesondere durch Sulfat bestehen, aus denen sich Einschränkungen bei der Verwertung von Aushubmassen ergeben können.

Auszug aus den Orientierenden Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehem. DHL-Logistikzentrums in Rottenburg am Neckar (Saint-Claude-Straße 72), HPC AG, Rottenburg am Neckar, Gutachten Nr. 2101027 vom 21.05.2010:

7.2 Abfallrechtliche Bewertung

Unabhängig von der Gefährdungsabschätzung (vgl. Kap. 7.1) führen Überschreitungen der Vorsorge- oder Z 0-Werte zu einer Entsorgungsrelevanz des Bodenmaterials, was im Falle von Baumaßnahmen mit Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden verbunden sein kann.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen abschnittsweise Verunreinigungen vor allem der Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einzelner Schwermetalle. Zudem bestehen vereinzelte Hinweise auf erhöhte Chlorid- und Sulfatgehalte (vgl. Kap. 6.2).

In folgender Tabelle ist die abfallrechtliche Deklaration der festgestellten Verunreinigungen zusammengefasst.

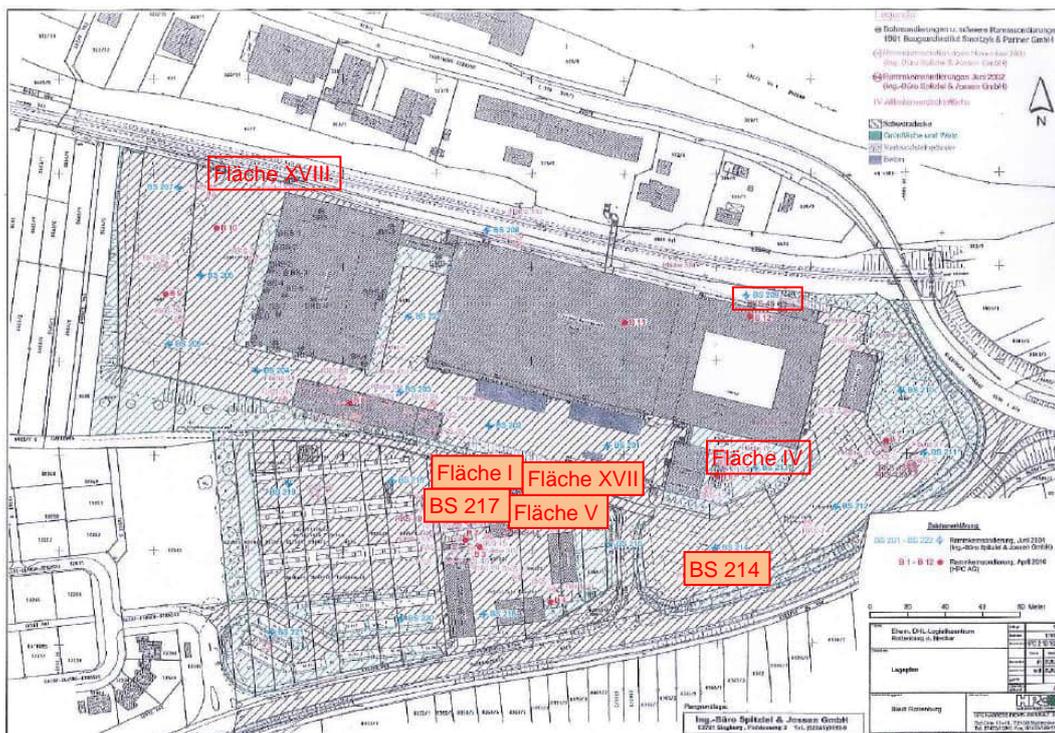
Bereich	Angesetzte Fläche	Tiefe Verunreinigungen	Angesetztes Volumen der Verunreinigungen	Deklarationsrelevante Schadstoffe	Deklaration gem. VwV Bodenverwertung [7]
I Tankstelle	150 m ²	1 m	150 m ³	MKW	Z 1.1
IV Heizöltanks	100 m ²	2 m	200 m ³	MKW	Z 1.2
V Altöltank	100 m ²	2 m	200 m ³	Chrom (Eluat), MKW	Z 2
XVIII Ehem. Schrottplatz/Lager	400 m ²	0,8 m	320 m ³	PAK	Z 1.2
XVII Salzlager	150 m ²	1 m	150 m ³	Chlorid (Eluat) (Annahme aufgrund Nutzung und Feststoffgehalten)	> Z 2, DK I
Freiflächen (Bereich BS 214)	1 000 m ²	0,7 m	700 m ³	PAK	Z 1.2
Freiflächen (Bereich BS 217)	300 m ²	0,8 m	240 m ³	PAK	Z 1.2
Sonstige Freiflächen	1 000 m ²	0,5 m	500 m ³	SM 8	Z 0*

Tabelle 14: Abfallrechtliche Einstufung Bodenproben

Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen ist bei evtl. Baumaßnahmen in den o. g. Abschnitten mit verunreinigtem Bodenaushub entsprechend den Zuordnungswerten Z 0* bis oberhalb Z 2 gem. VwV Bodenverwertung zu rechnen.

Bei Erd- und Aushubarbeiten ist daher eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Seite 29 und 30



Entsorgungsrelevante Mehrkosten für Bodenaushub siehe Kapitel 8 (ab Seite 30 ff.).

Es ist eine **fachgutachterliche Begleitung** für die Aushubüberwachung bei den Tiefbauarbeiten inkl. Hinweise zur Separierung unterschiedlich verunreinigter Materialien, Mischprobeentnahmen von separierten Aushubchargen, Laboranalytik, Klärung des Entsorgungswegs, Schlussdokumentation der Maßnahme **erforderlich**.

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind.

Es wird empfohlen, die abzufahrenden Böden auf der Baustelle in Zwischenmieten bereitzustellen, repräsentative Mischproben zu entnehmen, diese auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Für baubegleitende Deklarationsanalysen sind Analysezeiten von vier bis fünf Werktagen einzuplanen.

Im Anhang 3 zum Gutachten sind die Ergebnisse der Orientierenden Bausubstanzerkundung dargestellt.

Im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung wurden untergeordnet nutzungsbedingte Verunreinigungen festgestellt. Es bestehen jedoch in verschiedenen Gebäudeteilen baustoffbedingte Kontaminationen. So wurden in mehreren Gebäuden asbesthaltige Materialien in Form von Welleternitplatten vorgefunden. Außerdem sind in verschiedenen Gebäuden Dichtmaterialien und Isolierungen (künstliche Mineralfasern, Dachabdichtungen, Styrodure) vorhanden (siehe Kapitel 5, Seite 19 ff.).

Die beschriebenen Materialien bedingen bei unverändertem baulichen Zustand keine unmittelbaren Gefährdungen (z.B. für die menschliche Gesundheit), so dass auch hier keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Fall von evtl. Rückbaumaßnahmen, sind die entsprechenden Rückbaumassen aber teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen (Kapitel 5.3, 5.4 und 6, Seite 22 ff.). Daher ist im Fall von Baumaßnahmen von Mehrkosten durch den getrennten Materialausbau, Arbeitsschutzmaßnahmen und bei der Materialentsorgung auszugehen (Kapitel 7, Seite 25 ff.).

Die **Entsorgung der gefährlichen Abfälle** ist bei der Sonderabfallagentur (SAA), Stuttgart, anzumelden (**Bauherr hat die Nachweispflicht**). Die **ordnungsgemäße Entsorgung** der Materialien **muss** auf Grundlage der erforderlichen Nachweise (Entsorgungsnachweise, Transportgenehmigung, Begleit-, Übernahmen-, Wiegescheine etc.) gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise **dokumentiert werden**.

3. Baugrundgutachten

Für die Erschließung des Gebiets wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013.

Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen, Löss-, Aue-, Verwitterungslehm, Fließerden, älteren Hochterrassenschotter und Neckarkiesen. Diese Lockerböden werden von den Schichten des Lettenkeupers und Oberen Muschelkalks unterlagert.

Lage, Schichtaufbau des Untergrunds

Der nördliche Geländeteil liegt auf ca. +340 m ü NN, südlich der Bahnlinie liegt das Geländeniveau nach einem Geländesprung zwischen ca. +349 m ü NN an der Bahnlinie und ca. +354 m ü NN weiter im Süden.

Im Bereich der Grünflächen ist mit ca. 20 bis 40 cm Oberboden zu rechnen. Bis ca. 1 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK), in kleineren Teilbereichen bis ca. 4 m unter GOK bestehen Auffüllungen. Darunter folgt Lehm, Schluff, mit variierenden Ton- und Sandgehalten, teilweise mit Pflanzenresten, was auf Auelehm schließen lässt, teilweise mit Tonstein- und Mergelsteinbröckchen, teilweise als Lösslehm erhalten. Die Mächtigkeit schwankt zwischen ca. 1 bis 2 m und ca. 9 m. Als Tendenz ist von Norden nach Süden eine Zunahme der Mächtigkeit dieser Lehmböden erkennbar. In diese Lehmböden eingeschaltet sind im südlichen Bereich ab ca. 3 bis 4 m unter GOK (Unterhalb ca. 336 m ü NN) die älteren Hochterrassenschotter.

Zur Tiefe gehen diese Böden über in den Lettenkeuper (ku), felsartig. Der Übergang wird gekennzeichnet durch eine geringmächtige Übergangszone von bröckelig-festem Mergelstein. Darunter folgen zunehmend felsartig Lagen des Lettenkeupers. Diese Schichten konnten durch die Rammkernsondierungen nicht erschlossen werden. Der Übergang zu den sogenannten Grünen Mergel im oberen Lettenkeuper liegt nach den Kernbohrungen auf ca. + 343 m ü NN.

Der Übergang zum Oberen Muschelkalk (OK Trigodonudolomit) liegt bei ca. +322 m ü NN.

Hydrologische Verhältnisse, Bemessungswasserstand, Versickerung

Die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist sehr gering ($k < 10^{-6}$ m/s). Bei sehr feuchter Witterung kann zumindest zeitweise und lokal begrenzt Schichtwasser auftreten. Bei einigen Bohrungen wurde in den Dolomitsteinlagen des Lettenkeupers ab ca. + 338 m ü NN Grundwasser angetroffen, vermutlich ein schwebender Grundwasserleiter. In der Bohrung auf dem Grundstück Tübinger Straße 56 wird der Ruhewasserspiegel mit +336,14 m ü NN angegeben. Demnach wäre dies der Grundwasserstand im Oberen Muschelkalk. Dieser bildet einen überregional bedeutenden Grundwasserleiter.

Bei Bauvorhaben, die mit üblichen Untergeschosshöhen in den Untergrund einbinden, ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Zeitweise ist jedoch aufstauendes Sickerwasser zu erwarten. Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und eine freie Vorflut z. B. in den Neckar kann nur sehr aufwändig realisiert werden. Bei Bedarf werden ergänzende Detailerkundungen erforderlich.

Bei den anstehenden Untergrundverhältnissen ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nicht möglich.

Im Gips- und Lettenkeuper können sulfathaltige Böden angetroffen werden, wobei der Gips zumindest oberflächennah größtenteils ausgelaugt wurde (Residualböden). Für erdberührte Bauteile wird als Mindestexpositionsklasse XA1 empfohlen (gegen schwachen Sulfatangriff resistenter Beton).

Die obersten bindigen Auffüllungen und Lehmböden weicher Konsistenz haben eine eingeschränkte Tragfähigkeit. Ab ca. 2 bis 3 m unter GOK nimmt die Tragfähigkeit in den Lehmböden mindestens steifer Konsistenz etwas zu. Höher tragfähig sind Lehmböden halbfester Konsistenz bzw. Hochterrassenschotter und verlehmt Neckarkiese. Der Übergang zu den gut tragfähigen Lettenkeuperschichten liegt südlich der Eisenbahnlinie bei ca. 6 bis 0 m unter GOK, nördlich der Eisenbahnlinie bei ca. 2 m unter GOK.

Vorschläge zur Gründung von Bauwerken und die Gründungsempfehlung sind im Kapitel 10 aufgeführt. Für das konkrete Baufeld sind ergänzende Detailuntersuchungen erforderlich.

Im Kapitel 11 (Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung) wird ausgeführt, dass erdberührende Bauteile und Untergeschosse gegen aufstauendes Sickerwasser (z. B. nach DIN 18 195-6) abzudichten sind.

4. Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten sind entsprechend der Regelwerke und Richtlinien beachtlich (z.B. Bodenschutzverordnung, Bodenschutzgesetz, DIN-Normen).

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind (s.o.).

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

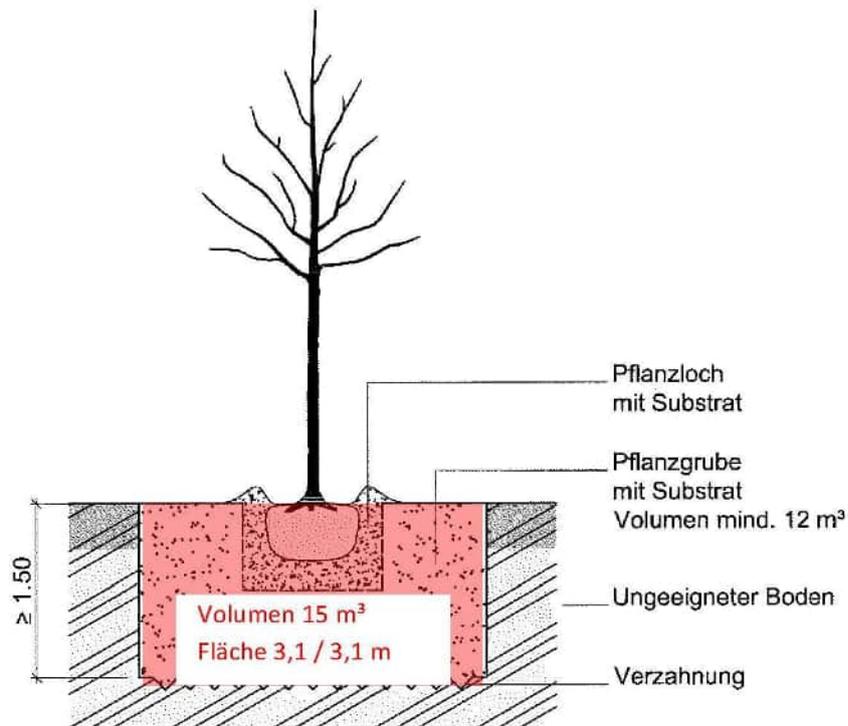
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein "Baugrundgutachten" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

5. Pflanzlisten

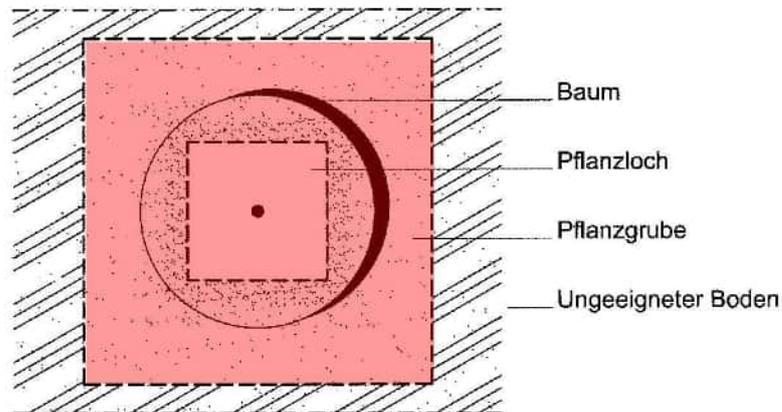
Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Entsprechend den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die geforderten Anpflanzungen aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen:

<p><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></p> <p>Acer campestre Feldahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula pendula Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stieleiche Quercus petraea Traubeneiche Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde Ulmus glabra Bergulme Ulmus minor Feldulme</p> <p>*Ausnahme für Straßenbäume</p>	<p><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></p> <p>Acer campestre Feldahorn Malus sylvestris Wildapfel Prunus avium Vogelkirsche Prunus domestica Zwetschge Pyrus communis Wildbirne Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere Sorbus domestica Speierling</p>
<p><u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u></p> <p><u>Zwetschgen</u> <u>Walnuss</u> <u>Äpfel (Sortenauswahl)</u> Berlepsch Gravensteiner Brettacher Hauxapfel Bittenfelder Sämling Jakob Fischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Boskop Klarapfel Gewürzluiken Landsberger Renette Glockenapfel Oldenburger <u>Birnen (Sortenauswahl)</u> Alexander Lukas Oberösterreichische Weinbirne Gelbmöstler Pastorenbirne Gellerts Butterbirne Schweizer Wasserbirne Gräfin von Paris Stuttgarter Geishirtle Grüne Jagdbirne Williams Christbirne Gute Luise <u>Kirschen (Sortenauswahl)</u> "Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche", "Hedelfinger"</p> <p>Die Gehölze sollen als kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten gepflanzt werden.</p>	<p><u>Pflanzliste 4: Sträucher</u></p> <p>Amelanchier laevis Felsenbirne Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Hasel Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa arvensis Kriechrose Rosa canina Hundsrose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Traubenholunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball</p>
<p><u>Pflanzliste 5: Kletterpflanzen</u></p> <p>Kletterpflanzen Clematis vitelba Waldrebe Clematis montana „Rubens“ Waldrebe Clematis tangutica Waldrebe Hedera helix Efeu Lonicera heckrottii Geißblatt Lonicera tellmanniana Geißblatt Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein Polygonum auberti Kletterknöterich Wisteria sinensis Blauregen Kletterrosen</p>	<p>* Ausnahmsweise können für Straßenbäume auch Baumsorten aus dem veröffentlichten Arbeitspapier „Anforderungen an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege“, Hrsg. Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat, 2017 verwendet werden.</p>

5.1 Ausführung Baumbest/Pflanzgrube



Schnitt



Grundriss

Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise bis max Länge/Breite 2/1

Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.), Anforderung an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege, Juni 2017)

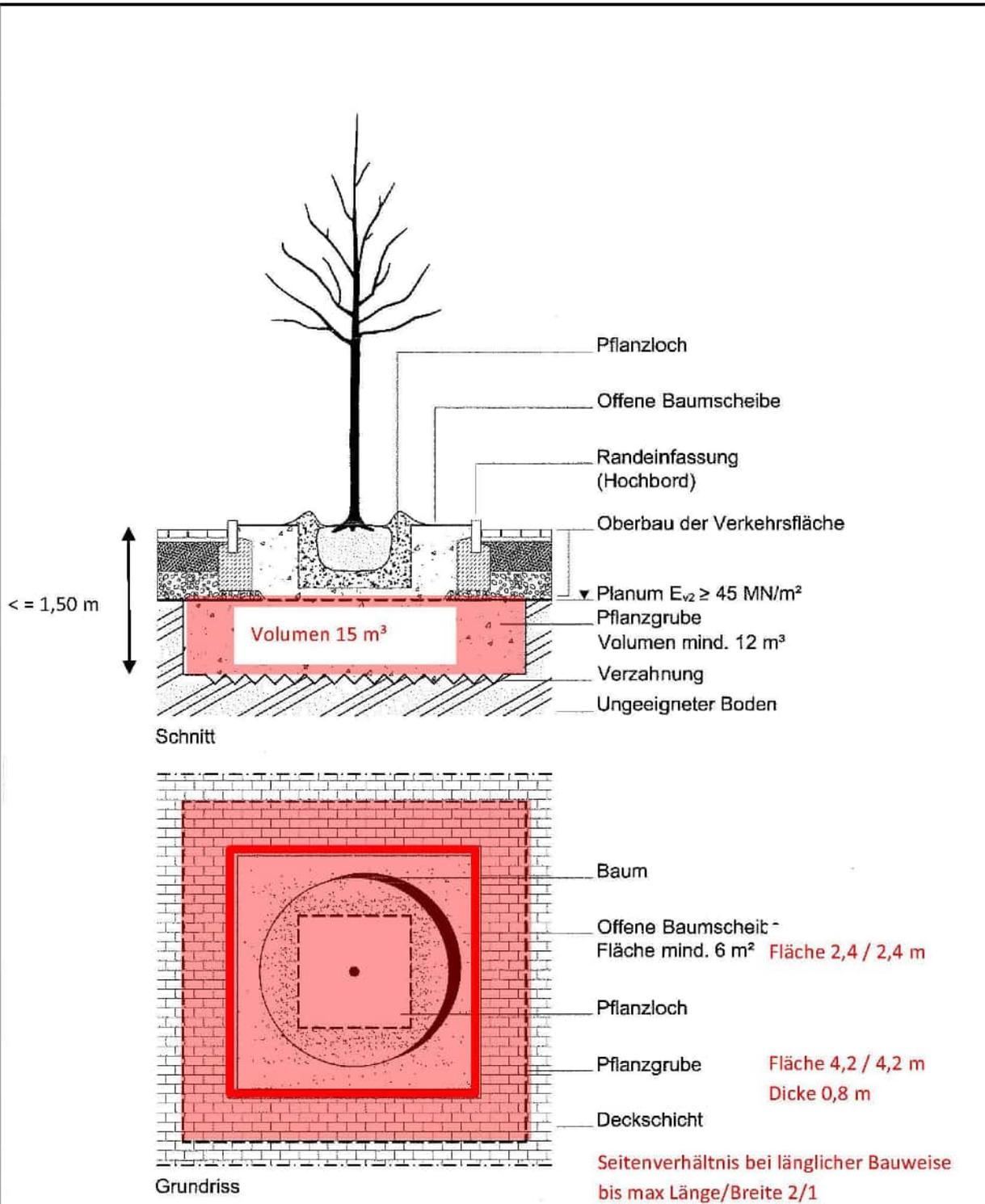


Abb. 6: Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

Pflanzgrubenbauweise 2

erweitert nach FLL

(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.), Anforderung an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege, Juni 2017)

6. Dachbegrünung

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

7. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

8. Artenschutz

In Teilen des Gebiets besteht ein Habitatpotenzial für Zauneidechsen. Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro HPC AG v. November 2019 wird verwiesen. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden von der Stadt Rottenburg am Neckar rechtzeitig umgesetzt.

9. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der L 385 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 385 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben des Landratsamtes bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt vorgenommen werden.

10. DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

11. Lärmschutz

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 385, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Höhere Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Dätzweg II“ der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH GERLINGER + MERKLE mit Sitz in

Schorndorf, mit der Nr. 18-213/25 vom 26.09.2019 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

12. Deutsche Bahn

Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden (i.V. ÖBV II. 6. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten oder Verwenden von Niederschlagswasser).

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
I.V mit § 13a BauGB 15.05.2018

Ortsübliche Bekanntmachung am 25.05.2018

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 17.03.2020
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2020 bis 27.05.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 14.02.2020

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.02.2020

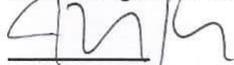
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am 29.09.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 24.08.2020

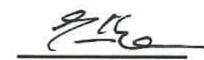
Begründung in der Fassung vom 24.08.2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie
die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt
Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 12.10.2020


Erster Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 06.11.2020

am 06.11.2020


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

3 . FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dätzweg II - 2. Bauabschnitt“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 24.08.2020

Rechtsverbindlich seit 06.11.2020

VERFAHRENSVERMERKE - 1. Änderung

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

i.V mit § 13a BauGB 22.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung 11.03.2022

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung 22.02.2022
11.03.2022
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2022 bis einschließlich 21.04.2022
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 03.02.2022
Begründung in der Fassung vom 03.02.2022

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

05.07.2022

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022
Begründung in der Fassung vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 20.07.2022

gez. T. Weigel

Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

am 26.08.2022

Rottenburg am Neckar, den 26.08.2022

gez. A. Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

. FERTIGUNG

ENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„Dätzweg II - 2. Bauabschnitt“ - 1. Änderung

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022 Rechtsverbindlich seit 26.08.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i. V. mit § 1 bis 15 BauNVO



Urbanes Gebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO



Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

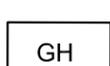
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO



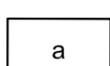
Geschossflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 20 BauNVO



Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



Abweichende Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baulinie
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



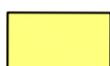
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Zweckbestimmung: Radweg



Private Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB



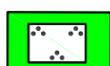
Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen, Nahwärme
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für die Landwirtschafts und Wald

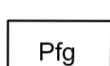
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

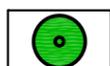
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

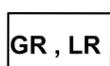


Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

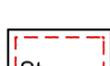


Erhalten von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
GR, LR zugunsten der Gemeinde, SER und Versorgungsunternehmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Zweckbestimmung: St=Stellplätze / T=Terrasse



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (Lärmschutzwall)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (Nachweis passiver Schallschutz)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L385)



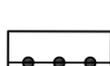
Gebäude, die abgerissen werden



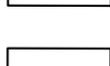
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze der angrenzenden Bebauungspläne



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Planzeichen

Dachform und Dachneigung

§ 74 LBO



Flachgeneigte Dächer

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

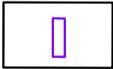
Nachrichtliche Übernahme



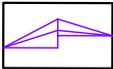
Straßenbeleuchtung



**Kabelabzweigkasten
Lichtsignalanlage**



Verteilerkasten



Sichtfeld (3/110 m und 10/110 m)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Bauweise	GH
Dachform	

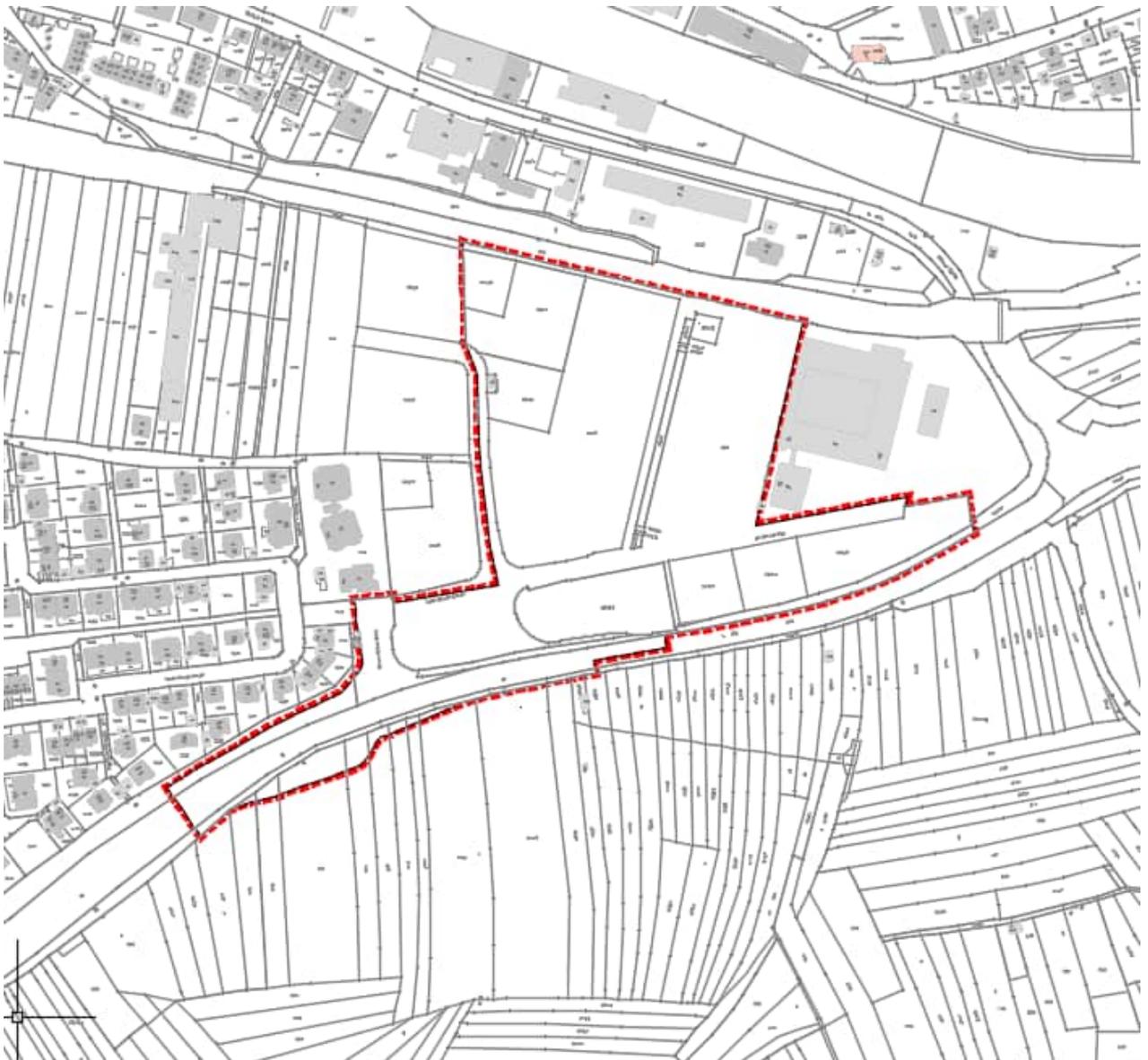
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GH
Bauweise	Dachform



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ – 1. Änderung

Begründung vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022



Übersichtsplan

(ohne Maßstab)

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

2.2 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 [Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung vs. Änderung](#)

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren / Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Verkehrsuntersuchung/-daten für das schalltechnische Gutachten

6.2 Schalltechnisches Gutachten

6.3 Habitatstrukturanalyse; artenschutzrechtliche Einschätzung

6.4 Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen

6.5 Vorhandene Gutachten

6.6 [Verschattungsstudie](#)

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 Immissionsschutz

7.9 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht Grundstücksfläche

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 / Versorgungsanlagen und -leitungen
- 8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.13 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11. Flächenbilanz

12. Planungs- und Erschließungskosten

13. Folgekosten

1. Erfordernis der Planaufstellung/-änderung

Die Entwicklung des ehemaligen DHL-Areals erfolgt in Bauabschnitten. Die Baufelder MU 1 und 3 befinden sich im Bau, MU 2 – das Projekt der Rottenburger Wohnbaugesellschaft mit Kindertagesstätte und rd. 50 Wohnungen – ist bereits fertig gestellt. Für das Baufeld MU 4 wurde im Dezember 2021 die Baugenehmigung erteilt. MU 5 und 6 sowie MU 7 sind verkauft. Die Baufelder MU 9 und 10 sollen an Baugemeinschaften vergeben werden, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen. Ziel ist es nach wie vor, bezahlbaren Wohnraum zur Miete zu schaffen. Außerdem sollen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben entwickelt werden. Die Gewerbebauplätze entlang der Landesstraße sind bereits an örtliche Handwerksunternehmen veräußert.

Der Regionalstadtbahnhaltepunkt mit Ausbau des ÖPNV und eines P+R-Parkhaus ist nach wie vor fester Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs. Die Voraussetzungen für den Bahnhaltepunkt werden in diesem Bebauungsplan entsprechend gesichert. Der Standort des geplanten P+R-Parkhaus liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Straßenverkehrs- und Bahnlärm der übergeordneten Verkehrsverbindungen ist bei der Planung weiterhin zu berücksichtigen.

Für das Baufeld MU 8 konnte bisher kein Investor gefunden werden. Die Baumöglichkeiten auf dem Areal sind gegenüber den anderen Bauflächen hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der zulässigen Gebäudehöhe (max. 6,5 und 8,0 m) deutlich begrenzt, da ursprünglich eine Systemgastronomie umgesetzt werden sollte. Das Baufeld MU 8 wurde mehrfach ausgeschrieben. Nun liegt ein Bebauungskonzeptstudie vor, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorsieht und in zwei darüber liegenden Geschossen Micro-Appartements (Wohnheim) sowie in einem weiteren Geschoss Praxen. Das 2. und 3. Obergeschoss stuft sich treppenartig zum bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ hin ab, so dass das Gebäude im Westen zwei- und im Osten viergeschossig darstellt. So kann der neue Stadteingang deutlich betont und der Übergang zum Bestand verträglich gestaltet werden.

Aktueller Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist, dass der geplante Neubau entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept genehmigt werden kann.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die geplante Bebauung liegt im Südwesten jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und überschreitet die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

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

- von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen:
Im Westen ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m (in einer Tiefe weniger als 17 m Tiefe), für das restliche Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt; der geplante Neubau (GHmax 8,5 bis 14,5 m) hält die Festsetzungen nicht ein;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Das geplante Gebäude überschreitet im Südwesten die Baugrenze – lediglich die in diesem Bereich festgesetzte Stellplatzfläche wird in die überbaubare Fläche integriert, ansonsten sind die Baugrenzen eingehalten;

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

Eingehalten sind hingegen die Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
Urbanes Gebiet – im Erdgeschoss nur Gewerbenutzung zulässig – bleibt unverändert.
- festgesetzte Grundflächenzahl:
Die Nutzungsziffer (GRZ = 0,5) bleibt unverändert.
- festgesetzte Bauweise:
Die abweichende Bauweise (a) bleibt unverändert.
- festgesetzte Dachform:
Die Vorgabe Flachdach bleibt unverändert.

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

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

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung) und in untergeordneten Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG), (Ergänzungsstandort) 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).

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb hat am 26.05.2020 die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Entwurf) zur Änderung regionalplanerischer Vorgaben zur Gewerbeflächenentwicklung, zum **Einzelhandel** und bzgl. des geplanten „Zentral-klinikums Zollernalb“ beschlossen. Betroffen sind die Gebiete folgender Städte und Gemeinden: (...), Rottenburg am Neckar, (...). Die Änderung betrifft die Rücknahme des VBG Einzelhandel im Bereich Dätzweg und Neufestlegung VBG Einzelhandel in Teilbereichen der Gewerbegebiete Siebenlinden I + II.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 17.12.2021) ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche und in kleinem Umfang im östlichen Bereich als Gewerbefläche dargestellt. Die Änderung ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ umfasst den südlich der Bahn gelegenen Teile des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und im Osten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Die 1. Änderung betrifft im Wesentlichen den Bereich MU 8, eine Berichtigung im MU 4 und der Flächen für Versorgungsanlagen in der öffentlichen Grünfläche (Park) und die Anordnung der Stellplatzzone entlang der Planstraße D.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Kernstadt und grenzt im Norden an die Bahnfläche und im Süden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist über die L 385 an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst. Nr. 8484 (Teilfläche beinhaltet u.a. die neu gebildeten Parzellen mit den Flst.Nrn 8484/3, 8484/9, 8484/10, 8484/12 bis 8484/23), 12312, 12313, 8323/47, 8323, 8323/10, 8339, 8340, 8341, 8344 bis 8346, 8347/1 und 8348/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bahntrasse (Horb – Tübingen) bzw. Tübinger Straße,
- im **Osten** durch das bestehende Atriumgebäude und das sog. Hochhaus,
- im **Süden** durch die Landesstraße L 385,
- im **Westen** durch die Planstraße A (Yalova-Straße).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 06. November 2020 muss überarbeitet werden, um die Planung im Bereich MU 8 realisieren zu können.

Im Osten gilt weiterhin der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999, der Gewerbeflächen beinhaltet, deren Festsetzung auf die Anforderungen der DHL (Post) abgestimmt waren.

Im Westen grenzen die Bebauungspläne

- Wohngebiet „Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 23.06.1990, zuletzt geändert am 05.02.1999 sowie
- „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 31. Oktober 2019.

Das sogenannte Hochhaus, das Atriumgebäude und das künftige Parkhaus werden zu einem späteren Zeitpunkt mit dem 3. Bauabschnitt überplant; für diesen Bereich gilt nach wie vor noch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, gilt nur noch im Bereich nördlich der Bahnlinie.

Nachfolgend die Darstellung der aktuellen Rechtsverhältnisse ehem. DHL-Areal.



rot gestrichelt = Abgrenzung „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“

4.1 Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung vs. Änderung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gewährt keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplanes und schließt Änderungen nicht aus. Abwägungsrelevant sind jedenfalls die eventuell einhergehende mögliche höhere Verschattung durch Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen, sowohl ein Recht auf freie Aussicht und die Auswirkung auf die Lärmsituation auf die unmittelbare Umgebung ist im Einzelfall hinsichtlich Abwägungsrelevanz zu prüfen.

Erhaltung einer Aussicht- oder Ortsrandlage

Es gibt ein relativ neues Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.10.2020, das sich mit dem Gewicht der in der fristgerecht eingegangenen Einwendung geltend gemachten Interessen befasst.

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 28.10.2020
- 4 BN 44/20 - zitiert nach juris

Das Bundesverwaltungsgericht ging in dem zu entscheidenden Fall davon aus, dass das private Interesse an **der Erhaltung einer Aussicht- oder Ortsrandlage** sei nicht stets ein abwägungsbeachtlicher Belang. Im konkreten Fall verneinte das Bundesverwaltungsgericht deshalb schon die Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren. Zitat aus diesem Beschluss:

Die von den Antragstellern angeführten Sichtbeschränkungen begründen keine Antragsbefugnis. Das private Interesse an der Erhaltung einer Aussichts- oder Ortsrandlage ist nicht stets ein abwägungsbeachtlicher Belang (BVerwG, Beschlüsse vom 22. August 2000 - 4 BN 38.00 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 142 S. 42 und vom 01. Juli 2020 - 4 BN 49.19 - - juris Rn. 5). Dass die von den Antragstellern befürchteten Sichtbeschränkungen das Gewicht eines solchen Belanges erreichen könnten,

legen sie nicht dar. Eine besondere Qualität der Aussicht fehlt (vgl. VGH München, Urteil vom 29. Juli 1992- 20 N 91.2692 u.a. - BRS 54 Nr. 42; OVG Schleswig, Urteil vom 15. Dezember 2005 - 1 KN 14/05 - NordÖR 2006, 247 >248>). Das bloße Interesse, lieber ins Grüne zu blicken als Häuser zu sehen, ist noch kein abwägungserheblicher Belang. Dass die Antragsteller die Lage ihres Grundstücks und die von dort bestehenden Sichtverhältnisse wegen bereits vorhandener Bebauung (etwa der T.straße 58 und 62) als beeinträchtigt empfinden, führt nicht auf einen Belang, der bei der angegriffenen Planung nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen gewesen wäre".

Bundesverwaltungsgericht a.a.O., Rn. 16

Die mit der 1. Änderung verbundene Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m und 8,0 m auf 8,5 m / 11,5 m / 14,5 m ist für das nördlich gelegene Quartier mit einer Sichtbeschränkung verbunden. Im Falle Dätzweg ist die Aussicht nicht von besonderer Qualität. Sogenannte Landmarks (bspw. Burg Weiler, Hohenzollern etc.) sind nicht vorhanden. Es geht auch in diesem Fall um den „Blick ins Grüne“. Im fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf vom 08.07.2019, der Grundlage für den Bebauungsplan Dätzweg II war, wäre eigentlich mit einer höheren Bebauung (Z=V) zu rechnen gewesen. Die Fortschreibung wurde im Auftrag des Investors der Quartiere MU 1; 3; 4 bis 6 in Auftrag gegeben und der Stadt zur Weiterentwicklung des Gebiets überlassen. Die Stadt hat bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2- Bauabschnitt“ in Bezug auf das Baufeld MU 8 die festgesetzten Höhen des seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes belassen, weil seinerzeit einen Interessen für die gewerbliche Nutzung gab. Dieser hat sich jedoch gegen die Entwicklung des Standortes entschieden.

Da die Nachfrage nach Wohnraum sehr groß ist, wurde ein neues Konzept entwickelt, das sowohl Gewerbeflächen als auch die Schaffung von Wohnraum beinhaltet. Die Interessen der Nachbarn kollidieren mit der städtebaulichen Zielsetzung eine verdichtete Bebauung im Eingangsbereich des Baukomplexes zu erhalten. Die Anhebung der Gebäudehöhe ist moderat und bleibt auch deutlich unter der zulässigen Höhe mit 13,0 m und 16,0 m der nördlich benachbarten Bebauung zurück. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander wird die städtebauliche Zielsetzung einer verdichteten Bebauung zu erhalten, jedoch als vorrangig eingeschätzt.

Verschattung

Die Anhebung der Gebäudehöhe ist moderat: Es entsteht ein terrassiertes Gebäude das sich von Westen nach Osten von Z=II, mittig Z = III und an der Einfahrt mit Z=IV darstellt. Die künftige Bebauung bleibt auch deutlich unter der zulässigen Höhe mit 13,0 m und 16,0 m der nördlich realisierten Bebauung Quartier MU 1 zurück, die sich im Westen Z = III (Hochparterre) und im Osten Z = V über das Gelände erhebt.

Es wurde eine Verschattungsstudie beauftragt mit der die Auswirkungen / Veränderung der Verschattung durch die Anhebung der Gebäudehöhen auf die unmittelbare Bebauung im Umfeld dargestellt wird. Das Ergebnis der Verschattungsstudie (siehe Ziffer 6.6) zeigt deutlich, dass die Verschattung lediglich im Winter von Belang ist. Bereits mit den zulässigen Gebäudehöhen ging, wenn auch eine geringere Verschattung des nördlichen Quartiers (MU 1) einher. Im überwiegenden Teil des Jahres ist die Verschattung auf das eigene Grundstück bzw. den öffentlichen Verkehrsraum beschränkt.

Es handelt sich um ein urbanes Gebiet. Die notwendigen Abstandflächen betragen nach der Landesbauordnung 0,2 x Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m. Im Quartier MU 8 können und konnten die notwendigen Abstandflächen komplett auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden (im Bereich 14,5 m würde die Tiefe der Abstandfläche 2,9 m betragen). Im Quartier MU 1 wurde für den Nachweis der Abstandflächen die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwegbereich) zwischen den Quartieren beansprucht. Im Bereich 16,0 m Gebäudehöhe beträgt die Tiefe der Abstandfläche 3,2 m. Die Ausnutzung des Baugrundstücks ist im Bereich Quartier MU 1 deutlich höher als beim Quartier MU 8, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche als auch der zulässigen Gebäudehöhe.

Der landesrechtliche Grenzabstand ist ebenfalls deutlich überschritten. Die öffentliche Straße (Saint-Claude-Straße) wird jedenfalls für das geänderte Quartier MU 8 für die Einhaltung des Abstandsgebotes nicht in Anspruch genommen. Der dadurch entstehende zusätzliche Abstand ist ein Argument, das Interesse am Unterlassen weiterer Verschattung hinter das Interesse der städtebaulichen Verdichtung - insbesondere Schaffung von Wohnraum - und der Aufwertung des Eingangsbereiches des Quartiers zurückzustellen.

Lärm

Für die nördlich gelegenen Gebäude wird sich durch die Erhöhung die Schutzwirkung vor dem Verkehrslärm der L385 verbessern. Dies ist bereits beim Quartier MU 7 im Gutachten aufgezeigt.

Es stellt sich nun die Frage, ob für die Bebauung im Wohngebiet Dätzweg aufgrund des geplanten höheren und etwas tieferen Gebäudes mit einer erhöhten Schallreflexion durch die größere Wandfläche zu rechnen ist?

Einschätzung des Gutachterbüros:

Alleine durch eine Bebauung auf dem Gebiet „MU8“ kommt es mit Sicherheit zu Reflexionen und zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in „MU8“ hat nach unserer Einschätzung aber keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung an der bestehenden Wohnbebauung. Zudem sehen wir auch keine Notwendigkeit die Verkehrslärmbelastung eines bestehenden Wohngebietes durch eine bestehende Straße zu untersuchen.

Bereits im Jahr 2013 kam das Gutachterbüro zu nachfolgendem Ergebnis:

Gemäß Ihren Angaben sind die die Gebäude Erdhügelhaus Saint-Claude-Str. 70 und Neubau MI* etwa gleich hoch (Oberkante Gebäude liegt bei ca. 364 m üNN). Die Oberkante der beiden Gebäude ragt hierbei ca. 4 m über den Wall heraus. Die Entfernung der beiden Gebäude liegt bei etwa 20 m.

Nach unseren ersten Einschätzungen hebt sich der Effekt Abschirmung und Reflexion, welcher durch das geplante Gebäude MI* zu erwarten ist, annähernd auf, so dass keine wesentliche Veränderung des Immissionspegels durch den Straßenverkehr zu erwarten ist.

Einschätzung/Prüfung der Stadtverwaltung:

Die Oberkante (OK) Gebäude des Erdhügelhauses liegt bei ca. 364,55 m üNN; die des geplanten Neubaus an der Westseite bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei ca. 365,05 m üNN. Das Erdhügelhaus und der Neubau sind folglich in etwa gleich hoch.

Die Oberkante der beiden Gebäude ragt nach wie vor ca. 4 m über den Wall heraus. Die Entfernung der beiden Gebäude liegt nach wie vor bei etwa 20 m.

Daher hat die Aussage von 2013 nach wie vor Gültigkeit.

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren / Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind.

Nach Veräußerung des ehemaligen Post-/DHL-Areals an die Stadt Rottenburg am Neckar, wurden verschiedene Bebauungspläne für das Areal aufgestellt. Allen gemeinsam ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO deutlich geringer ist als die des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

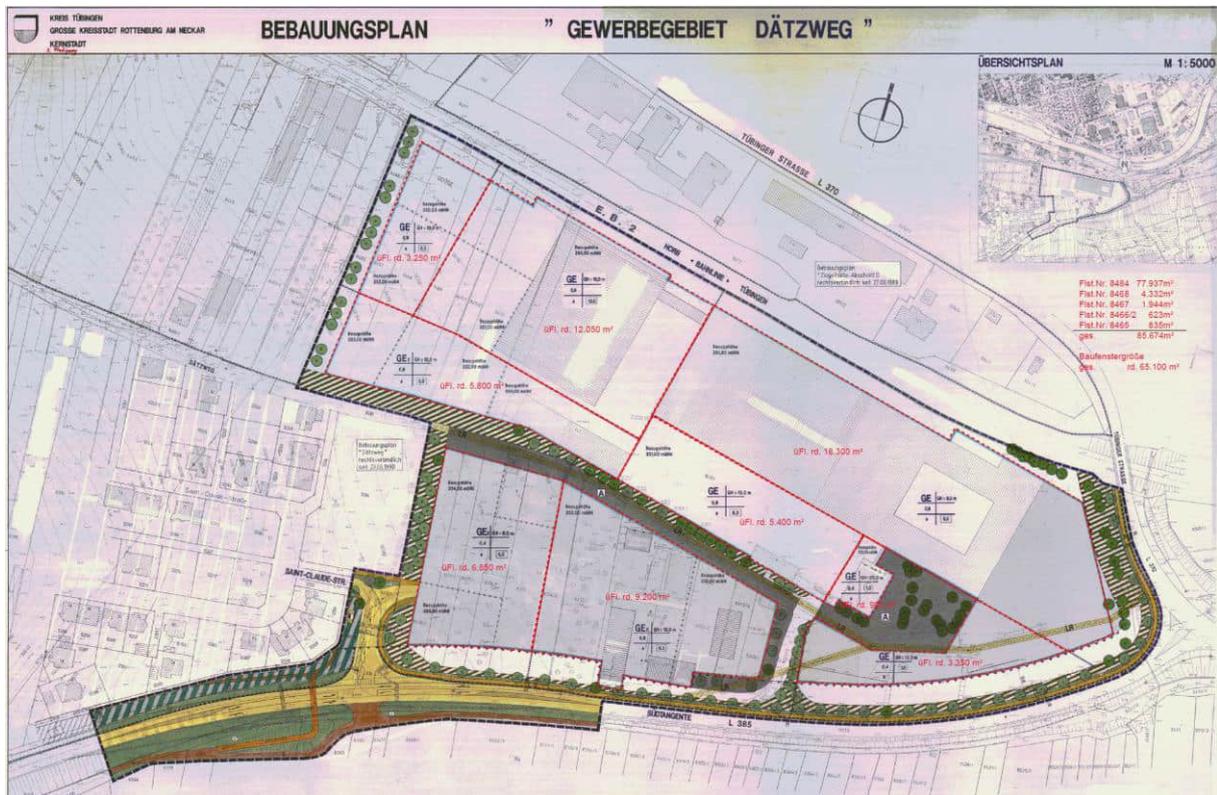
Ausgangslage der Betrachtung ist der seit 21.05.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 96.000 m² = 9,6 ha
 Gewerbegebietsfläche (netto) ca. 86.000 m² = 8,6 ha
 Verkehrsflächen (insgesamt) ca. 10.000 m² = 1 ha

Überbaubare Fläche (graphisch ermittelt) ca. 65.100 m² = 6,5 ha
 Nettobaufläche (Flst.Nr. 8484, 8468, 8467, 8466/2, 8465) 85.674 m²

Im Lageplan ist für verschiedene Teilflächen eine GRZ zwischen 0,4 bis 0,8 festgesetzt.

Die durchschnittliche GRZ liegt bei $\frac{65.100 \text{ m}^2}{85.674 \text{ m}^2} = 0,76$



Nachfolgend wird die zulässige Grundfläche i.S. des §19 (2) BauNVO für die einzelnen (Nachfolge)Bebauungspläne dargestellt.

„Gewerbepark Dätzweg – 1. BA“, rechtsverbindlich seit 04. Oktober 2013

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet 1	23.441 qm	0,4	9.376 qm
Sondergebiet 2	3.151 qm	0,4	1.260 qm
Sondergebiet 3	2.456 qm	0,4	982 qm
Mischgebiet*	920 qm	0,4	368 qm
			(11.986 qm)

„Mischgebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 11. März 2016

(überplant MI* und Teilflächen von SO 1 von „Gewerbegebiet Dätzweg – 1.BA)

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Mischgebiet 1	3.796 qm	0,6	2.278 qm
Mischgebiet 2 (vorher: GEe)	4.485 qm	0,5	2.243 qm
Mischgebiet 3 (vorher: SO1)	6.876 qm	0,5	3.438 qm
		Summe	(7.959 qm)

(MI 1, 2 und 3 werden zu MU 1, 2 und 3 s.u.)

„Dätzweg II – 1. BA“ (enthält komplett die überbaubare Flächen des „Mischgebiet Dätzweg“ und im Westen gewerbliche Bauflächen „Gewerbegebiet Dätzweg“)

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Urbanes Gebiet 1 (vorher: MI 1)	3.796 qm	0,6	2.278 qm
Urbanes Gebiet 2, 3, 9, 10 (vorher: MI 2 und 3 sowie GE)	15.687 qm	0,5	7.844 qm
		Summe	10.122 qm

„Dätzweg II – 2. BA“ – 1. Änderung (enthält die verbliebenden überbaubaren Flächen BP „Gewerbepark Dätzweg – 1. BA“, überbaubare Flächen BP „Gewerbegebiet Dätzweg“ sowie die Stellplatzanlage (Parkgarage) des „Mischgebiets Dätzweg“)

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Urbanes Gebiet 4, 5, 6 (vorher: SO 1 und MI 3)	16.224 qm	0,5	8.112 qm
Urbanes Gebiet 7 (vorher: SO 2 sowie GEe)	3.614 qm	0,5	1.807 qm
Urbanes Gebiet 8 (vorher: SO 3 und MI*)	3.244 qm	0,5	(1.622 qm)
		Baufenstergröße:	1.558 qm
GEe1 (vorher: SO 1)	2.834 qm	0,8	1.700 qm
GEe2 und GE 2 (vorher GEe und GE)	6.340 qm	0,55	(3.487 qm)
		Baufenstergröße:	2.720 qm
		Summe	15.897 qm

Die in den Bebauungsplänen Dätzweg II – 1. BA und 2. BA festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt **kumuliert 26.019 m²** (= 10.122 m² + 15.897 m²).

Die bisher nicht überplante Fläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dätzweg“ beträgt brutto 16.011 m² (1,6 ha). Die verbliebene dort festgesetzte überbaubare Fläche weist eine Fläche von 10.785 m² auf. Es ergibt sich eine faktische GRZ von 0,67. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 kann nicht erreicht werden.

Schlussendlich ist festzustellen, dass sich die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO gegenüber der ursprünglichen Nutzung / Rechtslage deutlich reduziert hat, die zusätzliche Fläche von +93 m² ändert an dieser Schlussfolgerung nichts.

5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Das ehemalige DHL-Gelände, im südlichen Teil der Kernstadt Rottenburg am Neckar, soll in mehreren Bauabschnitten als Urbanes Quartier entwickelt werden. Der zweite Bauabschnitt wurde mit dem Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ planungsrechtlich gesichert. [Die Änderung ermöglicht zusätzliche +93 m² Grundfläche gem. § 19 \(2\) BauNVO. Diese Fläche liegt im Bereich der momentanen Zufahrt, die im Zuge der Umsetzung der Planung weiter nach Osten verlegt wird. Die Fläche ist derzeit voll versiegelt, da Straßenfläche.](#)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ überlagert im südöstlichen Teilbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999. Im nördlichen Teilbereich den Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 11.03.2016. Im nördlichen Teilbereich und im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs gelten bisher die Festsetzungen des „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 04.10.2013. Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ ersetzt.

Die anzurechnende Grundfläche beträgt ~~25.885 m²~~ [mit Berücksichtigung der 1. Änderung 26.019 m²](#). Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²) aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist in diesem Fall möglich, wenn durch eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich nicht angewendet werden, wenn:

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP bedürfen, oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung gem. Anlage 2 BauGB tabellarisch zusammengestellt und die mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen überschlägig bewertet.

Tabelle 1: Überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ hinsichtlich der Kriterien der Anlage 2 BauGB

	Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Bebauungsplan „Dätzigweg II – 1. Bauabschnitt“	Erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf...			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 UVPG setzt;	<p>Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teil ein Urbanes Gebiet (MU) und im östlichen Teil ein teils eingeschränktes Gewerbegebiet (GE und GE(e)) fest, daneben Straßen und Grünflächen.</p> <p>Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet sind u. a. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig. Ausnahmsweise sind offene Lagerplätze zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs-, Grünflächen und Bahntrasse nicht eingesehen werden können oder entsprechend eingehaust werden.</p> <p>Ein Rahmen für Vorhaben der Anlage 1 UVPG oder andere Vorhaben wird nicht gesetzt.</p>		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Im Regionalplan ist das Plangebiet überwiegend als geplante Siedlungsfläche Mischbauflächen (Bestand) dargestellt. Am östlichen Rand ist, entsprechend der bisherigen Nutzung, eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. (Der Schwerpunkt „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ (Ergänzungsstandort, Vorranggebiet) dargestellt (PS 2.4.3.2 G (6)) wurde südlich der Bahnfläche mit der 5. Änderung zurückgenommen und in den Bereich der Gewerbegebiete Siebenlinden I+II verlagert.)</p>		x
		<p>Im Flächennutzungsplan der vVG Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche und am östlichen Rand als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>		x
		<p>Die Stadt Rottenburg am Neckar ließ als eine Grundlage der städtebaulichen Entwicklungskonzeption im Jahr 2017 ein „Strategie- und Handlungsprogramm Wirtschaftsflächen Rottenburg am Neckar“ erstellen. Dort ist das Plangebiet als Teil einer Potenzialfläche für innovatives, wenig störendes Kleingewerbe aufgeführt, deren Umsetzung empfohlen wird.</p>		x

1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Im Plangebiet sind derzeit, gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, als Art der baulichen Nutzungen i. W. ein Urbanes Gebiet und ein Gewerbegebiet (GEe/GE) zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung sieht für das Urbane Gebiet eine einheitliche GRZ von 0,5 und im Gewerblichen Bereich von 0,7/0,8 vor. Die Straßenführungen und Grünflächen bleiben unverändert.</p> <p>Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen und der Lage an der Bahn als gering eingestuft:</p>		X
		<ul style="list-style-type: none"> Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind bereits anthropogen überformt und von nachrangiger Bedeutung. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> Die bisherigen Festsetzungen zur Eingrünung entlang der L 385 werden ergänzt. Ein geringer Anteil einer bisher festgesetzten Grünfläche wird durch die nun geplante Straßenführung überplant; eine gute und ausreichende Durchgrünung wird allerdings durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung erreicht. Die Dachbegrünung nimmt teilweise auch Bodenfunktionen wahr. Weitere synergetische Wirkungen (Erholungswert & Umweltschutz) können durch innerhöfische Bepflanzung und Anbringung von Nisthilfen entstehen. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> Dem besonderen Artenschutz wird Rechnung getragen, indem Baumrodungen bzw. Baufeldbereinigungen nur zwischen Oktober und Februar zulässig sind. Für Fledermäuse und Vögel sind künstliche, in die Gebäude zu integrierende Quartiere bzw. Nistmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Großflächige Glasfassaden sind nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig. Zudem sind insektenschonende Leuchtmittel im Straßenraum und zur Gebäudebeleuchtung zu verwenden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Zauneidechse im Plangebiet vorkommt. Dies wird im Zuge von Untersuchungen im Jahr 2020 geprüft werden. Die ggf. zu ergreifen- 		

		den Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan berücksichtigt.		
		<ul style="list-style-type: none"> Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Nutzungen im Gebiet verringert sich voraussichtlich. Das MU dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im GE/GEe sind ebenfalls Betriebe ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören. Bisher war im überwiegenden Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet und später ein Sondergebiet zulässig, das mit Tankstelle, Einkaufszentrum und Gastronomie u. lärmintensive Nutzungen festsetzte. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt. Dies ist positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten. 		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Im Gegenteil ist damit zu rechnen, dass Probleme hinsichtlich Umwelt und Gesundheit vermieden werden. So wird die bisher zulässige Nutzung als Sondergebiet Tankstelle nicht mehr festgesetzt. Weiterhin werden mit den Festsetzungen zum Lärmschutz schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vermieden.		x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Nationale oder europäische Schutzgebiete liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet mit variablen Anteilen Wohnen und Gewerbe fest. Die damit vorbereiteten Umweltauswirkungen sind dauer-		x

		<p>haft; sie lassen sich allerdings mit entsprechenden Festsetzungen wieder umkehren.</p> <p>Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p>		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Kumulative Auswirkungen bestehen im Zusammenwirken mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Umfeld sowie mit Bahn und Landesstraße. Durch den Verzicht auf das bisher zulässige Sondergebiet (Einkaufszentrum mit großem Parkplatzbereich, Tankstelle und Systemgastronomie) im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird der Anteil der Auswirkungen, die der Bebauungsplan vorbereitet und beisteuert, geringer.</p> <p>Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.</p>		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<p>Der Bebauungsplan enthält eine Angebotsplanung. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von nicht störenden Betrieben und Anlagen. Insbesondere sollen keine lärmintensiven Gewerbebetriebe zulässig sein. Die bisher zulässige Tankstelle sowie ein Einkaufszentrum mit Anlieferungsbereich werden nicht mehr ermöglicht.</p> <p>Mit der Planung werden keine relevanten Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Allgemeine, nicht für den Bebauungsplan spezifische Risiken, z. B. für Unfälle im häuslichen, betrieblichen und verkehrlichen Bereich können nicht ausgeschlossen werden.</p>		x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Die Auswirkungen des Bebauungsplans beziehen sich i. W. auf den räumlichen Geltungsbereich; über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Im Plangebiet waren Nutzungen als Sondergebiet (Einkaufszentrum mit Parkplatzbereich), Gewerbegebiet und Mischgebiet zulässig. Durch die neuen Festsetzungen kommt es zu einer grundlegenden Umgestaltung des zentralen Teils des Sondergebiets, mit den Zweckbindungen „Einkaufszentrum“ und „Tankstelle“ hin zu Wohn- und Gewerbeanlagen.</p> <p>Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist mit im Vergleich zur zulässigen Nutzung positiven Auswirkungen zu rechnen.</p>		x

2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Im Plangebiet ist bereits eine intensive Bebauung bzw. Versiegelung zulässig. Es weist keine besondere Bedeutung und Empfindlichkeit für Natur und Landschaft einschließlich der Bodennutzung auf. Kulturelle Besonderheiten sind nicht gegeben. Mit der festgesetzten GRZ wird eine Nachverdichtung, bezogen auf die zulässigen Gebäude, erreicht. Zusätzliche Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Im Gebiet selbst können die Immissionsrichtwerte für Lärm mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.		x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Das nächste Schutzgebiet der Kulisse Natura 2000 befindet sich südlich der Landesstraße L 385. Es handelt sich um eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets Nr. 7519-401 „Mittlerer Rammert“. Ebenfalls in diese Richtung, in einem Abstand von ca. 210 m, liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7519-342 „Rammert“. Eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ liegt ca. 100 m nördlich des Plangebiets. Dieses Gebiet wird vom Plangebiet durch die Bahngleise von den innerstädtischen Gewerbeflächen getrennt. Die genannten Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und sind nicht betroffen.		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Biotope sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x

2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Solche Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt weiterhin zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ – 1. Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Das Landratsamt Tübingen hat seinerzeit mit Schreiben vom 13.05.2020 mitgeteilt:
*„Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II -2. Bauabschnitt“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Prüfvorschriften hat, d.h. keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nicht notwendig ist, wird geteilt.
 Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen-enthaltenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, inkl. den in der letzten Stellungnahme angeregten Maßnahme zur insektenfreundlichen Beleuchtung und den Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden, werden begrüßt.“*

Seit dem (Erst-)Aufstellungsverfahren im Jahre 2020 haben sich keine gesetzlichen Änderungen ergeben, die für das Änderungsverfahren eine andere rechtliche Einschätzung aufdrängen würde. Die zu versiegelnde Grundfläche erhöht sich marginal (+93 m²). Die Vergrößerung des Baufeldes liegt vollständig im Bereich der heutigen Zufahrt und ist bereits vollständig versiegelt. Am Umweltzustand wird sich folglich nichts verändern. Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar hat das Ergebnis daher weiterhin Bestand.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

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

6.1 Verkehrsuntersuchung/-daten für das schalltechnische Gutachten

Die Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Schlotthauer & Wauer, Niederlassung Tübingen wurde mit der Durchführung der Verkehrsuntersuchung¹ für die bauliche Entwicklung des Plangebiets Dätzweg II und der Flächen östlich des Friedhofs beauftragt.

Als Grundlage für eine Lärmuntersuchung und um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lärmdaten beurteilen zu können, erfolgte die Berechnung der lärmphysikalischen Grundlagen aus Verkehrszählungen aus dem Jahr 2019. DTV und verschiedene Lärmparameter wurden für die folgenden Horizonte bzw. Szenarien errechnet: Analyse 2019, Prognosenullfall 2035 und Prognoseplanfall 2035

Der Prognosenullfall für den Zeithorizont 2035 beinhaltet neben dem allgemeinen Verkehrsmengenwachstum auch verkehrswirksame Entwicklungen und überregional netzwirksame Maßnahmen in der Umgebung. Unter anderem ist dabei die Umsetzung aller im Flächennutzungsplan erwähnten Projekte (außer Umgestaltung JVA Gelände) und der Ausbau der B 28neu bis zum Jahr 2035 zu erwarten.

Die verkehrliche Belastung des Prognoseplanfalls entsteht aus der modellgestützten (PTV-VISUM) Überlagerung von Prognosenullfall 2035 und der neuen Nutzung des Planungsbereiches („Dätzweg II“ und Entwicklung östlich des Friedhofs), für die das Verkehrspotenzial mit Hilfe von Fachliteratur (Verkehrserzeugung nach Bosserhoff¹) anhand standorttypischer Kenngrößen der Verkehrserzeugung und z.B. dem anzusetzenden Modal Split abgeschätzt wird. Auch die Zufahrtssituation von der L 385 wird der neuen Nutzung entsprechend angepasst (Kreisverkehr und Versetzung der Einmündung mit der L 385 in Richtung Osten).

Ergebnis:

Die Tages- und Nachtanteile wurden differenziert nach Kfz und SV anhand der 24-Stunden-Querschnittszählungen je Straßenzug, Abschnitt und Szenario ermittelt. Die DTVw-Angaben für Analyse-, Prognosenullfall- und Prognoseplanfall wurden dabei auf 50 Fahrzeuge genau gerundet. Eine Rundung der Lärmparameter erfolgte nicht, da diese zur Berechnung des Mittelungspegels dienen.

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des geplanten Baugebiets Dätzwegs wurde ein Schalltechnisches Gutachten² durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle mit Datum vom 26.09.2019 erstellt.

Die Entwicklung des Gebiets zu einem Gewerbepark mit Einkaufscenter soll nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen ist neuer Wohnraum und die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe geplant. Hierzu soll ein großer Teil des Gebiets als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden. Weitere Teilflächen sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet dienen. Grundlage

¹ Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH - Niederlassung Tübingen, Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet „Dätzweg II“ in Rottenburg am Neckar, Haar, 24.05.2019

² Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Dätzweg II" in Rottenburg a.N., Auftrags -Nr. 18-213/25, Schorndorf, 26.09.2019

der Untersuchung war der aktuelle Stand der Planung (Städtebauliche Entwurf v. 8.8.2018 und dessen Fortschreibung vom 8.7.2019/ 23.08.2019) und der Verkehrsuntersuchung und -prognose des IB Schlotthauer & Wauer (Stand: 24.05.2019).

Im vorliegenden Bericht wurden die Verkehrsdaten aktualisiert, die Geschwindigkeit innerhalb des Gebiets auf 30 km/h herabgesetzt und beim maßgeblichen Außenlärmpegel vom Schienenverkehr der Beurteilungspegel gemindert.

Die Untersuchung gliedert sich in 3 Hauptbereiche:

- Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen
- Einwirkung des Verkehrslärms der umliegenden und neu entstehenden Straßen und der Schienenstrecke mit neu geplantem Regionalbahnhalt auf das geplante Gebiet
- Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Geräuschkontingentierung

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten wurde für die Zusatzbelastung durch die neu geplanten Gewerbegebiete/-flächen Geräuschkontingente festgelegt:

Teilfläche	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
GEe1/GEe2/GE1	64	46
GE2	64	50
GE3	64	53

Verkehrslärmeinwirkung auf das Gebiet

Weiterhin wurden die durch den Straßenverkehr und die Bahnlinie entstehenden Geräuschimmissionen prognostiziert. Die daraus resultierenden Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der 16. BImSchV sowie mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und beurteilt. Weiterhin wurden mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zusätzlich wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die geplante Bebauung bestimmt. Diese dient zur Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die konkreten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Auf die Ausführungen unter Pkt. 8.13 wird verwiesen.

6.3 Habitatstrukturanalyse; artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Habitatstrukturen³ im Plangebiet wurden bereits mehrmals erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen für verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu ermitteln.

Die bestehende Hecke im Westen wurde über eine Pflanzbindungsfläche im Bebauungsplanverfahren „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ gesichert. Die Rodungsarbeiten wurden weitgehend im Winterhalbjahr 2014/15 durchgeführt, die letzten Maßnahmen wurden im November 2015 umgesetzt.

Im Januar 2019 wurde eine erneute Geländebegehung zur Beurteilung des Artenschutzes beauftragt. Der zugehörige Bericht⁴ enthält die Ergebnisse der Habitatstrukturanalyse, die

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse für des Baugebietes "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2111436, Rottenburg am Neckar, 21.07.2011

⁴ HPC AG, Artenschutzrechtliche Untersuchung für das Baugebiet "Dätzweg II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2183471, Rottenburg am Neckar, 17.01.2019

darauf basierende artenschutzrechtliche Einschätzung und Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes. Im Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ wurden entsprechend Festsetzungen für erforderliche Maßnahmen getroffen.

In 2019 wurde für den Bereich des 2. Bauabschnitts die artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt. Der zugehörige Bericht⁵ vom November 2019 enthält die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Der zentrale Teil des ehemaligen DHL-Geländes in Rottenburg am Neckar soll bebaut werden. Zur Beurteilung des aktuell vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet wurde eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet wird i. W. von verdichteten, geschotterten Freiflächen eingenommen. Am nördlichen Gebietsrand sind halboffene Schotterflächen vorhanden, die über eine Gehölzsukzession aus Robinien mit einem halboffenen Haufwerk aus grabbarem Material und einer Hecke mit vorgelagertem, besonnten Saum verbunden sind. Am südlichen Gebietsrand befinden sich sehr junge, teils abgedeckte Haufwerke sowie zwei kleine verwilderte Grünflächen mit Gehölzen. Entlang der Landesstraße ist Straßenbegleitgrün vorhanden.

Es ist nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Vögel brüten. In Anbetracht der Lage des Gebiets beschränkt sich das potenzielle Artenspektrum allerdings auf weit verbreitete, häufige und für den Siedlungsbereich typische, nicht störungsempfindliche Arten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote hinsichtlich der Vögel lässt sich vermeiden, indem Baum- und Strauchrodungen, soweit notwendig, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen sind. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 wird für diese Arbeiten der Zeitraum zwischen Oktober und Februar empfohlen.

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse, ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Am nördlichen Rand und im südlichen Teil des Gebiets sind Bereiche mit einer guten Habitatausstattung vorhanden. Als Trittsteinbiotop kann ggf. eine Sukzession aus Robinien dienen. Allerdings wurden eine Einwanderung und ein möglicher Aufenthalt durch die Arbeiten der vergangenen Jahre auf der Fläche (Abriss, Rückbau, Straßenbau) stetig gestört. Eine artenschutzrechtliche Bewertung ist auf der vorliegenden Datengrundlage nicht möglich. Daher werden vertiefte Untersuchungen für Reptilien empfohlen.

Für weitere Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Hinweise für Bebauungsplan und Bauvorhaben

Bei der Neugestaltung von Pflanzflächen sollten einheimische Arten (Laubbäume, Sträucher, Stauden) verwendet werden. Zudem wird empfohlen, künstliche Ruhe- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel an den neuen Gebäuden anzubringen. Diese können bereits bei der Bebauung z. B. in die Gebäudefassade integriert werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, auf insektenfreundliche und abstrahlungsarme Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

Großflächige Glasfassaden sollten mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen ausgerüstet werden, um Vogelschlag zu verhindern.

⁵ HPC AG, Artenschutzrechtliche Untersuchung für den Bebauungsplan "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2194604, Rottenburg am Neckar, 12.11.2019

6.4 Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Tübingen wurde eine eingehende Untersuchung des Vorkommens von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)⁶ gefordert.

Die Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte halboffene Lebensräume und benötigt halboffenen, leicht grabbaren Boden zur Überwinterung und Reproduktion. In der Zeit zwischen Oktober und Mitte März befinden sich Zauneidechsen in der Winterstarre und von Mitte April bis Ende Juli findet die Reproduktion statt. Jungtiere können bis Oktober nachgewiesen werden.

Methodik des Gutachtens

Hubert Laufer (4) empfiehlt eine viermalige Begehung (minimal), davon drei zwischen April und Juli und für die Abschätzung der Reproduktion eine Begehung im August zum Nachweis von Schlüpflingen. Die Landesartenkartierung Amphibien/Reptilien (3) empfiehlt eine dreimalige Sichtbegehung zwischen April und September bei Temperaturen zwischen 15°C und 25°C. Da der Auftrag zur Kartierung Anfang Mai erteilt wurde, konnten vier Termine im April, (16.4.), Mai (7.5.), Juni (18.6.) und Juli (9.7.) realisiert werden.

Die Begehungen wurden als Sichtbegehungen (Absuchen mittels Fernglas und Transektbegehung) durchgeführt. Zusätzlich wurden potenzielle Versteckmöglichkeiten, die im Gelände verteilt herumliegen (Altholz/Rinde, Bretter oder Eternitplatten), abgesucht und umgedreht. Besonderes Augenmerk wurde auf Sonnenplätze (erhöhte Schächte, Stein- und Asthäufen) gelegt.

Das Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ kommt zu folgender Bewertung:

Auch wenn das Gelände insgesamt Teilbereiche mit geeigneten Zauneidechsenhabitaten (abwechslungsreiche Vegetationsstruktur, Versteckplätze, Totholz, grabbarer, lockerer, sandig bis schotteriger Boden) und mit ausreichendem Nahrungsangebot aufweist, kann das Vorhandensein von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. An keiner der vier Begehungen konnte auf dem Gelände ein positiver Zauneidechsenachweis erbracht werden. Insbesondere am 18.6. fand die Begehung nach einer längeren Kaltphase und Regenperiode statt. Diese klimatischen Bedingungen erhöhen die Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Nachweises erfahrungsgemäß deutlich. Aufgrund des fehlenden Populationsnachweises war auch eine fünfte Begehung zum Nachweis der Reproduktionstätigkeit obsolet.

Besonders auf den Teilflächen 1, 2, 4 und 7 war die Habitataignung besonders gegeben. Grabbarer Boden bis in über 15 Zentimeter Tiefe war hier vorhanden. Ebenfalls auf dem Gelände vorkommende Asthäufen und Steinhäufen, als beliebte Verstecke dienende Stellen, zeigten kein Zauneidechsenvorkommen. Die ebenfalls günstigen Sonnenplätze blieben ohne Nachweis.

Der einmalige Fund einer erwachsenen Zauneidechse im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes dürfte sich als der Fund eines sich auf Nahrungssuche befindlichen Individuums erklären. Möglicherweise handelt es sich um dasselbe Tier, welches bei der Untersuchung im Jahre 2019 bereits etwas westlich – ebenfalls im Zaunbereich – beobachtet wurde. Es könnte aus einer Population im Bahnbereich oder der westlich gelegenen Gärtnerei stammen.

Insgesamt fiel im Untersuchungszeitraum auf, dass auf dem gesamten Gelände viel Beunruhigung durch benachbarte Bautätigkeiten und Abbrucharbeiten stattfand. Ebenso trägt der Bahn- und Lieferverkehr der Straße erheblich zu einer Lärmbelastung bei. Der überall immer wieder vorgefundene Müll weist auf eine regelmäßige anthropogene Nutzung des Geländes hin. Es ist durchaus vorstellbar, dass diese Beunruhigungen in ihrer Gesamtheit einen Scheuchcharakter haben und daher eine Besiedlung des potentiell geeigneten Geländes in der Vergangenheit ohnehin erschwert wurde.

⁶ Dipl.-Biologin Claudia Grießer i.A. HPC AG, Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen, BV Dätzweg II – 1. BA in Rottenburg am Neckar, Kressbronn, August 2020

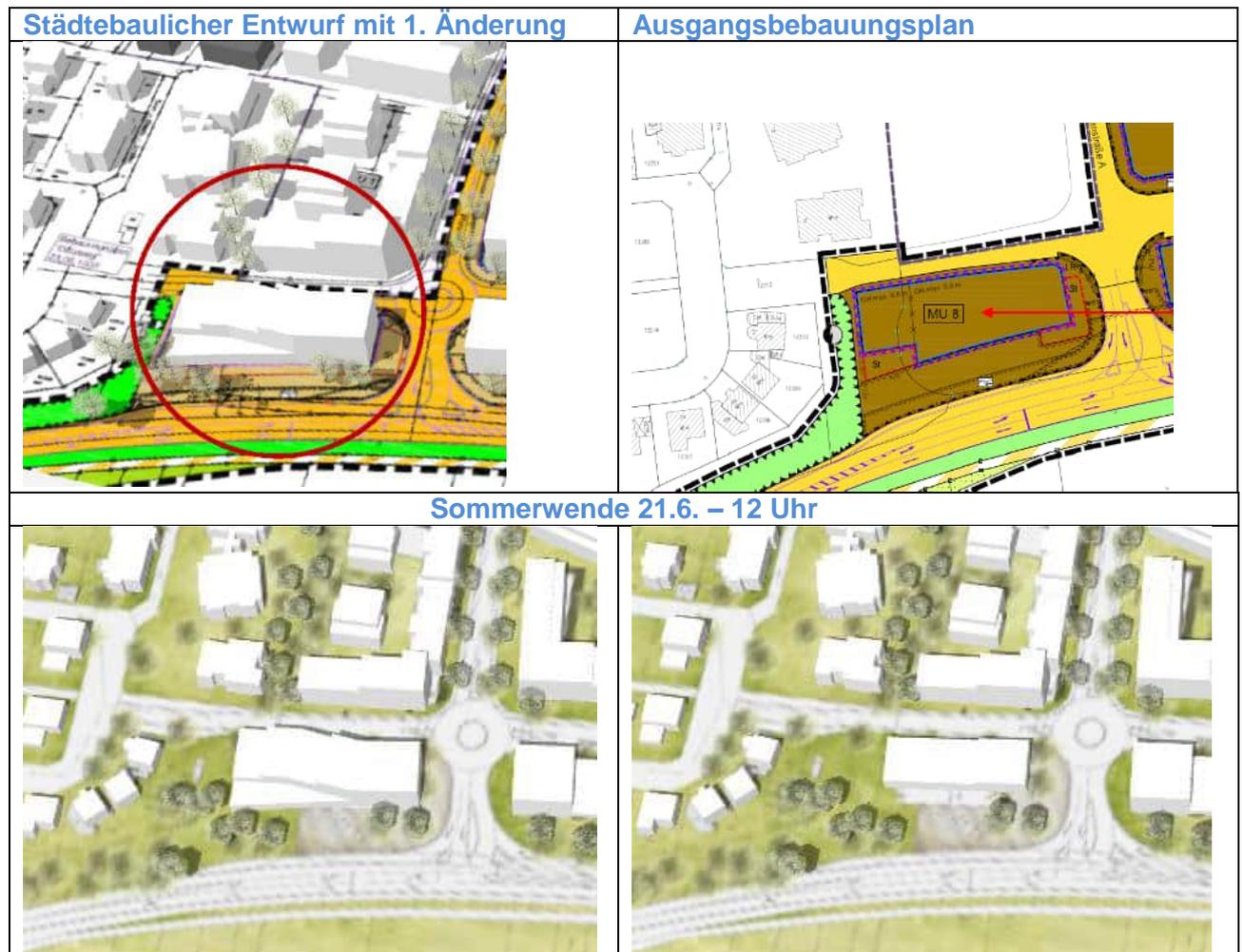
6.5 Vorhandene Gutachten

Zur Durchführung der zwischenzeitlich abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ wurden verschiedene Gutachten erstellt.

Es wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz⁷ durchgeführt. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten⁸ mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung⁹ abgefragt.

Die Erschließungskonzeption wird beibehalten und ist bereits mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Abteilung Straßenwesen und Verkehr) abgestimmt.

6.6 Verschattungsstudie¹⁰



⁷ HPC AG, Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehemaligen DHL-Logistikzentrums in Rottenburg a.N. (Saint-Claude-Straße 72), Projekt -Nr. 2101027, Rottenburg am Neckar, 21.05.2010

⁸ HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013

⁹ Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung für das Gewerbegebiet „Dätzweg“ (...) in Rottenburg a.N., AZ. 62-1115.8/TÜ-1552, Stuttgart, 25.02.2013

¹⁰ HIG Architekten BDA Partnerschaft mbB Tübingen, MU Dätzweg – Anpassung Städtebaulicher Entwurf – Schattenstudie, Rottenburg a.N., 30.05.2022

Städtebaulicher Entwurf mit 1. Änderung	Ausgangsbebauungsplan
Tag- und Nachgleiche 21.3./30.9 – 12 Uhr	
	
Wintersonnenwende 21.12. - 12 Uhr	
	

7. Ziele und Zwecke der Planung

WEITERENTWICKLUNG DÄTZWEG II IN ROTTENBURG A. N.

ÜBERARBEITUNG 08.07.2019

HJG M. HÄHNIG + M. GEMMEKE ARCHITEKTEN BDA PARTNERSCHAFT MBB KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN



Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die weitere Planung auf dem ehemaligen DHL-Gelände. Auf dem Baufeld MU 8 bleibt es – auch aufgrund der Lage an der L 385 – bei der Bebauung im Norden des Baugrundstücks, jedoch wird die Höhe angepasst.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Das bereits überplante Gebiet Dätzweg befindet sich am östlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar. Das Plangebiet wurde ursprünglich durch die DHL genutzt (Lagergebäude, Bürogebäude etc.). Die Nutzung durch die DHL wurde aufgegeben und die Gebäude bis auf den Ostteil abgebrochen.

Auf dem Großteil des Areals „Dätzweg II“ sollen gemischt genutzte Quartiere umgesetzt werden. Die **Festsetzung eines Urbanen Gebietes** ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von Geschäften, Büros, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben, etc., jedoch ohne dass das Verhältnis der Nutzungen Wohnen zu Gewerbe vorgegeben ist. Im verbleibenden östlichen gewerblichen Bereich soll wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt werden.

Die Fläche des neuen Urbanen Gebietes wird in Baufelder/Quartiere eingeteilt, welche sich um einen zentralen Quartiersplatz gruppieren. Mit der zentralen Platzfläche wird ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. Der motorisierte Verkehr wird vom Platz „verbannt“, ebenso wie vom Platz abgehende Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Die Baufelder im zentralen Bereich des Areals zeichnen sich durch eine kompakte aufgelöste Blockstruktur ab, welche es ermöglicht die Baufelder flexibel zu parzellieren.

In den Erdgeschossen, vorwiegend zum Quartiersplatz sowie an den Eckgebäuden zum Kreisverkehrsplatz und am Gebietseingang, sollen Gewerbeeinheiten realisiert werden. Die bereits realisierte Kindertagesstätte ergänzt die Nutzung im Urbanen Gebiet (1. BA, Quartier

MU 2; Projekt der städtischen WBR). Der Anteil an Gewerbeeinheiten, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen erhält im Gebiet eine deutlich geringere Gewichtung als die Wohnbebauung, und darf diese auch nicht wesentlich stören.

Die überwiegende Nutzung der Gebäudekomplexe ist dem Wohnen vorbehalten. Unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen unterschiedlichen Zielgruppen zur Verfügung stehen. Der geförderte Wohnungsbau stellt einen wesentlichen Anteil der geplanten Wohnungen dar. Gemeinschaftliche Freibereiche entstehen in den lärmgeschützten Innenhöfen, um die sich überwiegend viergeschossige und in untergeordneten Umfang fünfgeschossige Baukörper gruppieren. Zu der im Norden des Plangebiets gelegenen Bahntrasse schließt das Gebiet mit einer riegelartigen Bebauung ab.

Der östliche Bereich des neuen Areals wird geprägt von einer Pufferzone, die einen Abstand der überwiegend durch Wohnen geprägten Bebauung zum „Gewerbegebiet Dätzweg“ herstellt sowie durch einen weiteren öffentlichen Platz, welcher der ÖPNV-Versorgung (Haltestellen für Bus und Regionalstadtbahn) dient. Ausgebildet wird die Pufferzone als öffentliche Grünfläche an die sich oberirdische private Stellplätze anschließen. Ergänzt wird dieser östliche Bereich durch zwei- bis viergeschossige Gewerbe- und Bürogebäude.

Die Landesstraße L385 begrenzt das Gebiet im Süden. Gewerbe- und Bürogebäude sowie ein Café mit Bäckerei schließen die Quartiersbebauung in diesem südlichen Bereich zur Landesstraße hin ab.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird durch das Wohngebiet „Dätzweg“ sowie Grün- bzw. Gartenflächen begrenzt. Den Übergang zwischen der zentralen, gelockerten Blockrandbebauung und den Grün- bzw. Gartenflächen im Nordwesten bilden freistehende Mehrfamilienwohngebäude, welche von unterschiedlichen Baugruppen realisiert werden sollen.

Das Gebiet wird in Bauabschnitten entwickelt. Der Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ beschränkte sich auf die Quartiersflächen MU 1, 2, 3, 9 und 10 im Westen, da für diese Fläche bereits konkrete Planungen vorlagen. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren werden nun die Quartiersflächen MU 4 bis 8, die öffentliche Grünfläche, der Regionalstadtbahn- und Bushalt sowie Teile der gewerblichen Flächen im Osten überplant.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt. Die Flächen des Gewerbegebiets werden nahezu vollständig von Gebäuden bzw. großflächigen Hallen und ausgedehnten, asphaltierten Parkierungsflächen eingenommen. Ein geringer Flächenanteil wird von Grünflächen belegt. Diese nehmen, einschließlich von Verkehrsgrünflächen, insgesamt eine Fläche von unter 5% ein. Die kleinen Grünflächen und Einzelbäume sind stark durch die gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Verkehrsstraßen (Tübinger Straße, Landesstraße L 385) vorbelastet.

Die Gebäude auf dem Areal wurden mit Ausnahme des östlichen Teils (Atriumgebäude und Hochhaus und kleinere Baracken) bereits abgebrochen. Das Gelände wurde im Winterzeitraum 2017/2018 gerodet und 2018 teilweise angefüllt sowie die Planstraße A und C gänzlich und die Planstraße B größtenteils hergestellt.

- Rodung von Gehölzstrukturen im Zeitraum von Oktober bis Februar.
- Mutterboden ist abzutragen, getrennt zu lagern und wieder auf dem Baugrundstück aufzubringen.

7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu keinem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung als bisher, da das Areal bereits heute nahezu vollflächig versiegelt ist.

Hydrologische Verhältnisse, Bemessungswasserstand, Versickerung

Die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist sehr gering ($k < 10^{-6}$ m/s). Bei sehr feuchter Witterung kann zumindest zeitweise und lokal begrenzt Schichtwasser auftreten. Bei einigen Bohrungen wurde in den Dolomitsteinlagen des Lettenkeupers ab ca. + 338 m ü. NN Grundwasser angetroffen, vermutlich ein schwebender Grundwasserleiter. In der Bohrung auf dem Grundstück Tübinger Straße 56 wird der Ruhewasserspiegel mit +336,14 m ü. NN angegeben. Demnach wäre dies der Grundwasserstand im Oberen Muschelkalk. Dieser bildet einen überregional bedeutenden Grundwasserleiter.

Bei Bauvorhaben, die mit üblichen Untergeschosshöhen in den Untergrund einbinden, ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Zeitweise ist jedoch aufstauendes Sickerwasser zu erwarten. Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und eine freie Vorflut z. B. in den Neckar kann nur sehr aufwändig realisiert werden. Bei Bedarf werden ergänzende Detailerkundungen erforderlich.

Bei den anstehenden Untergrundverhältnissen ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nicht möglich.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen bei den Freiflächen / Stellplatzflächen ist ohne ausreichend dimensionierte Entwässerung der Tragschicht nicht zu empfehlen. Bei den sehr gering durchlässigen Böden ist zumindest zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Der Bemessungswasserstand für die einzelnen Bauvorhaben richtet sich nach dem maximal möglichen Aufstau und kann durch das Niveau von Sicherungsdränagen konstruktiv beeinflusst werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Dränagen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden dürfen und eine freie Vorflut z.B. in den Neckar nur sehr aufwändig realisiert werden kann.

Die Deutsche Bahn hat zudem eine Stellungnahme zu den beiden vorangegangenen Planungen abgegeben, in der Versickerungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser, die den Bahnkörper in irgendeiner Weise beeinträchtigen könnten, abgelehnt werden.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass auf dem Areal durch die gewerbliche Nutzung Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die nicht in das Grundwasser eingetragen werden sollen. Eine etwaig notwendige Bodensanierung ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bereich des vormals geplanten Einkaufszentrums (SO1) wurde das Gelände mit unbelastetem Boden verfüllt (sog. Bodenmanagement). Der Begleitbericht der hpc AG, Rottenburg am Neckar, ist derzeit in Bearbeitung.

Begrünte Dachflächen bewirken einen Rückhalt von Niederschlagswasser, welches dann gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden kann.

Mit folgenden Maßnahmen werden Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden, gemindert oder ausgeglichen:

- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Dachbegrünung bzw. Rückhaltung (Zisterne mit Überlauf an Mischwasserkanal) des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Das Plangebiet kann zur ortsnahen extensiven Erholung genutzt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen der landschaftsgebundenen Erholung durch Realisierung der Planung gegeben sind.

Da bereits heute eine Überbauung des Areals auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich ist, ist das Landschaftsbild vorbelastet. Durch den Rückbau des Hochregallagers ist hinsichtlich des Landschaftsbildes sogar eine deutliche Verbesserung zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Die maximale Höhe der Gebäude ist gestaffelt.
- Die Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt, mit den o. a. Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad gemindert und das Kleinklima durch Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu durchgrünen.
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Oberirdische Stellplatzflächen sind mit Pflanzbeeten und Laubbäumen zu durchgrünen.
- Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer Erdauflage von mindestens 0,5 m zu versehen. In den Quartieren MU 4 bis 6 müssen jeweils mindestens 2 Tiefpflanzzonen aufweisen, die eine Begrünung mit größeren Bäumen ermöglichen.
- Nahwärmeversorgung des Plangebiets durch die Stadtwerke Rottenburg GmbH.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L385 erschlossen. Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz, welcher den Auftakt des neuen Gebietes „Dätzweg II“ bildet. Das bestehende Wohngebiet Dätzweg im Westen wird vom Kreisverkehrsplatz über die Planstraße C erschlossen. Die vom Kreisverkehr nach Osten abgehende Straße erschließt das „Gewerbegebiet Dätzweg“ und die neuen ÖPNV-Haltestellen sowie den östlichen Bereich des Urbanen Gebiets. Die Erschließungsstraße nach Norden führt zum zentral gelegenen Quartiersplatz um den sich eine verdichtete Wohnbebauung mit Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone gruppiert.

Der Quartiersplatz soll vom motorisierten Verkehr freigehalten werden, um zum Beispiel Außengastronomie und Spielanlagen unterzubringen. Entlang der Planstraße A können oberirdische Stellplätze für Besucher der gewerblichen Nutzungen am Platz realisiert werden, nicht jedoch auf dem Platz. Weitere oberirdische Stellplätze reihen sich entlang der Pufferzone zum Gewerbegebiet von Süden nach Norden an und sollen insbesondere dem geförderten Wohnungsbau zugeordnet werden.

Der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs wird in Tiefgaragen unter den Gebäudekomplexen untergebracht.

Das Areal soll in das bestehende ÖPNV-Netz eingebunden werden. Dafür sorgen eine neue Bushaltestelle und die geplante Anbindung des Areals an die **Regionalstadtbahn** über eine **neue (Bahn-)Haltestelle** im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. **Bus und Bahn**

sollen zu den Hauptverkehrszeiten nach Möglichkeit einen Halbstundentakt aufweisen und in Randbereichen stündlich bedient werden.

Im östlich angrenzenden Gebiet soll auch ein neuer zentraler Bushalteplatz/-stelle (ZOB) realisiert werden. Ganz im Osten soll ein dreigeschossiges Parkhaus errichtet werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, für Bürger*innen aus dem Umkreis, die neue Regionalstadtbahnhaltestelle im Sinne des Park & Ride-Gedankens zu nutzen. Es soll eine P+R-Parkhaus mit 150 Plätzen entstehen.

Die Haupteerschließungsstraßen des Plangebietes (Planstraße A, B und E) haben einen Querschnitt von 12,00 m, die untergeordnete Erschließungsstraße (Planstraße D) hat eine Breite von 6,00 m. Der Kreisverkehrsplatz samt Fahrbahnteiler ist mit Ausnahme des Anschlusses an die L 385 bereits hergestellt.

Fußgänger/ Radfahrer

Die Haupteerschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen mit beidseitig begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgeführt. Auf der Straße können bei Bedarf Radfahrstreifen angeboten werden.

Entlang des Gebiets ist der bestehende Radweg an der L 385 planungsrechtlich gesichert. Dieser wird im Bereich zwischen dem Urbanen Gebiet (Quartier MU 7) und den gewerblichen Flächen in Gebiet geführt.

Die bestehende Unterführung soll als Fuß- und Radwegeverbindung aus und in Richtung Innenstadt ausgebaut werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Der Quartiersplatz ist und die unmittelbar angrenzende private Verkehrsfläche um den Quartiersplatz sind vom motorisierten Kfz-Verkehr freizuhalten.

Östlich der Planstraße D sind entlang der öffentlichen Grünfläche oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Senkrechtparker werden durch Baumquartiere gegliedert. Die oberirdische Parkierung ist insbesondere für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Bahnflächen

Die Bahnflächen sind lediglich nachrichtlich übernommen.

Für die künftige Haltestelle der sich in Planung befindlichen Regionalstadtbahn ist ein zweigleisigen Ausbau des Schienennetzes erforderlich. Das zweite Gleis muss südlich des bestehenden Bahngleises umgesetzt werden, die erforderlichen Flächen sind in der Planung berücksichtigt und werden seitens der Stadt Rottenburg am Neckar vorgehalten. Leitungen für die Nahwärmeversorgung des Quartiers sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen (Leitungsrecht).

7.7 Konzeption Entwässerung

Das Gebiet ist bereits bebaut und das Entwässerungssystem vorhanden. Die Entwässerung erfolgt daher im Mischsystem. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bindigen Böden kann das Niederschlagswasser nicht auf dem Baugrundstück versickert werden.

Ziel ist insbesondere eine Minimierung der Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen im Zuge der Gebietsentwicklung.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 6 konkrete Festsetzungen.

7.8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen das schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der direkten Nachbarschaft zentraler verkehrlicher Infrastrukturen von überörtlicher Bedeutung, wie Bahnanlagen (Bahntrasse Horb – Tübingen) und Landesstraße (L 385), ist das Plangebiet durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens der L 385 / Bahntrasse und die damit verbundene Emissionsminderung sind aufgrund ihrer überörtlichen Funktion im Straßen- und Schienennetzes unwahrscheinlich und im Rahmen des Bebauungsplans nicht regelbar.

Die Bahntrasse liegt im Norden, daher lässt sich bei geschickter Grundrissanordnung eine Belastung von Aufenthaltsräumen vermeiden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher auch aus stadtgestalterischer Sicht entlang der Schiene entbehrlich, vor allem da viergeschossige Gebäude nicht in allen Geschossen geschützt werden können. Die Freibereiche werden nach Süden angeordnet und durch das Gebäude selbst abgeschirmt.

Die Gebäude entlang der Landesstraße schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der L 385 ab. In den EG-Zonen sind Gewerbenutzungen vorgegeben.

7.9 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im vorliegenden Fall war zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind (Kapitel 5.1 und 5.2).

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,5 im Urbanen Gebiet und von bis zu 0,8 für das Gewerbe) beträgt rd. **26.019 m²** (Nachweis Kapitel 5.1).

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche liegt über dem Schwellenwert von 20.000 m² jedoch deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m². Für diese Überschreitung des Schwellenwerts ist der Eingriff bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ zulässig.

Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ festgesetzte durchschnittliche GRZ 0,65 wird durch die Überplanung nicht erhöht, sondern im überwiegenden Teil des Plangebiets auf eine GRZ von 0,5 verringert. Zudem sind für die Durchgrünung des Gebiets im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen (Pflanzgebote wie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Straßen, Dach- und Fassadenbegrünung etc., Umsetzung einer großen öffentlichen Grünfläche zur Freizeitnutzung und Aufenthalt). Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

„Gewerbegebiet Dätzweg“ mit „Gewerbepark Dätzweg-1.BA“ und „Mischgebiet Dätzweg“ sowie „Dätzweg II - 1. Bauabschnitt“



Darstellung aktuelle Rechtsverhältnisse ehem. DHL-Areal.
rot gestrichelt = Abgrenzung „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“

roter Kreis = 1. Änderung

blau gestrichelt = überbaubare Fläche (Baufelder)

blaues Ü = überbaubare Fläche bleibt unverändert / wird übernommen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen – 1. Änderung

Nachfolgend werden lediglich die sich aus der 1. Änderung ergebenden geänderten Festsetzungen begründet. Für die unveränderten Festsetzungen gelten die Ausführungen in der Begründung vom 24.08.2020 für das (Erst-)Aufstellungsverfahren „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ unverändert weiter.

Die Nummerierung Ziffer 8 ff. der „alten“ Begründung wird beibehalten, dieses Vorgehen dient der leichteren Nachvollziehbarkeit der Änderungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhen, teilw. auch min. Gebäudehöhen) definiert.

Für das festgesetzte Urbane Gebiet – Quartiere MU 4 bis 8 gilt eine Grundflächenzahl von 0,5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die GH ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen einerseits die umgebende Bebauung und nehmen andererseits Bezug auf die Lage innerhalb des Plangebiets als verdichtetes Quartier. Hochpunkte werden gezielt festgesetzt. Ziel ist insbesondere eine Staffelung der Gebäudehöhen im Gebiet selbst und vom Siedlungsrand hin zur freien Landschaft.

Die angrenzende Wohnbebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 23.06.1990, zuletzt geändert durch die 3. Änderung seit 08.02.1999. Das Maß der baulichen Nutzung:

	Südlich der Saint-Claude-Straße (Erdhügelhäuser)	Nördlich der Saint-Claude-Straße (Pflege und betreutes Wohnen)
Art der baulichen Nutzung	WA	WA
GRZ	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II	III
Traufhöhe max.	3,5 m	6,5 m
Firshöhe max.	11,0 m	14,0 m
Dachneigung	30° bis 48°	30° bis 48°

Das Gebäude der Tagespflege und die realisierten Erdhügelhäuser bleiben unter den zulässigen Festsetzungen zurück, die Festsetzungen des Bebauungsplanes lässt jedoch eine höhere Ausnutzung zu.

Der Stadteingang in das Urbane Gebiet soll durch eine markante Neubebauung städtebaulich hervorgehoben werden und eine Adressbildung ermöglichen.

Das Baufeld soll daher mit eine prägnanten Baukörper besetzt werden, der diese Stadteingangsfunktion betont und ein Pendant zum Gebäude jenseits der Zufahrt bildet. Mit dem terrassierten Gebäude gelingt der Brückenschlag zwischen der großformatigen Bebauung des ehemaligen DHL-Areals und der kleinteiligeren vorhanden Wohnbebauung im bestehenden Wohngebiet Dätzweg.

Das 2. und 3. Obergeschoss der geplanten Neubebauung stuft sich treppenartig zum bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ hin ab, so dass das Gebäude im Westen zwei- und im Osten viergeschossig darstellt.

So kann der neue Stadteingang deutlich akzentuiert und gleichzeitig der Übergang zum Bestand verträglich gestaltet werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird erhöht. Im Westen beträgt die maximale Gebäudehöhe künftig 8,5 m (vorher 6,5 m), in Richtung Osten erhöht sich diese dann von vorher 8,0 m auf 11,5 m bzw. an der neuen Zufahrt auf 14,5 m.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich aus den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) und Wohnen. Diese sind städtebaulich angemessen, zumal der Abstand zwischen den Gebäuden mehr als 23 m beträgt und damit den gesetzlich notwendigen Abstand bei weitem übertrifft. Im Norden ist eine dreigeschossige Bebauung (zulässige GH max. 13,0 m) im Bereich des Kreisels eine fünfgeschossige Bebauung (zulässige GH max. 16,0 m) entstanden. Mit der Bebauungsplanänderung wird auf dem für den Stadteingang wichtigen Bereich eine mehrgeschossige Bebauung zulässig. Diese berücksichtigt in ihrem Maßstab zum einen die neue DHL-Bebauung im Osten und im Westen die des vorhandenen Wohngebiets angemessen.

Auf die Ausführungen und Abwägung unter den Ziffern 4.1 zur Erhaltung einer Aussicht- oder Ortsrandlage, sowie Veränderung der Verschattung- und Lärmsituation sowie das Ergebnis der Verschattungsstudie unter Ziffer 6.6 wird entsprechend verwiesen.

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, die Nachverdichtung dient der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung. Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan sind entlang der Erschließungsstraßen großzügige Bauzonen festgesetzt, so dass auf spätere Bauanfragen flexibel reagiert werden kann.

Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südwesten ist minimal. Die südliche Grenze hält den rechtlich vorgegebenen Abstand von Hochbauten von 20 m zu Landesstraßen ein.

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass auf Grundlage des Bebauungsplans auch Ansiedlungen mit einem größeren Flächenbedarf möglich sind.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können offene Stellplätze (ST) für Ladengeschäfte und Handwerksbetriebe, Praxen oder anderen öffentlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr sowie Wohnungen zwischen der öffentlichen sowie privaten Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zugelassen werden, die Anzahl der Stellplätze ist auf max. 3 ST pro Geschäft/Betrieb/Einrichtung beschränkt. Werden Pflanzgebotflächen in Anspruch genommen, so ist die Pflanzverpflichtung an anderer Stelle auf dem(selben) Baugrundstück nachzuweisen. Die o.g. Einrichtungen sind darauf angewiesen, dass direkte Pkw-Stellplätze vorhanden sind, die in kurzer Frequenz (begrenzte Parkdauer) genutzt werden können.

Tiefgaragen (Garagen-Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen die Baugrenze überschreiten, müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen min. 1,0 m Abstand einhalten.

Der ruhende Verkehr wird i.d.R. direkt auf den Grundstücken untergebracht. Für oberirdische Stellplatzanlagen ist eine Gliederung der Stellplatzflächen durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt. Der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstücks ist zulässig, die gesetzlichen Vorgaben bzgl. der zumutbaren Erreichbarkeit/Entfernung sind einzuhalten.

Ausnahmsweise können im **MU 7, GEE 2 und GE 2** Stellplätze und/oder Fahrwege in einer Entfernung bis zu 15 m an den bestehenden Fahrbahnrand zur L 385 zugelassen werden, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Über die Ausnahme mit entsprechenden Auflagen kann nur im Zuge des Bauantrags entschieden werden.

Für den Bereich MU 8 wurde der mit der zuständigen Höheren Straßenbaubehörde (RP Tübingen) abgestimmt, dass

- im Bereich bis 15 m zur Landstraße für Stellplätze und
- im Bereich bis 10 m zur Landstraße für Umfahrungen und Feuerwehraufstellflächen

genutzt werden können. Die Fläche für das Anbauverbot und die Pflanzfläche wurden entsprechend reduziert. Das Sichtdreieck wurde entsprechend der Stellungnahme im Rahmen der Auslegung auf 10/110 m reduziert und die Darstellung des Anbauverbots wurde von 10 m auf 15 m zurückgenommen.

Stellplätze entlang der L 385 und im Einmündungsbereich müssen in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke oder Rankpflanzen mit Rankhilfe/-gerüst von 0,8 m Höhe als Blendeschutzeinrichtung versehen werden. Die Breite/Tiefe der Pflanzfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen aus Sicherheitsgründen nicht verwendet werden.

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

Die verkehrliche Haupteinschließung des Urbanen Gebiets erfolgt von Süden über die Planstraße A.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dient der Verbesserung des Verkehrsflusses. Im nordöstlichen Bereich des MU 8 wurde der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt reduziert, um eine direkte Zufahrt aus dem Kreisverkehrsplatz auf das Grundstück zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung des Zufahrtsverbotes entlang der L 385 wird eine aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde unzulässige Zu- oder Abfahrt von der L 385 verhindert.

Die Böschungen entlang der L 385 sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt – die Festsetzung wurde vom alten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ übernommen.

Im Einmündungsbereich sind Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind sowie Auflagen für Bepflanzungsmaßnahmen, festgesetzt.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH und der Versorgungsunternehmen wird die Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsanlagen dauerhaft sichergestellt.

Entlang der Saint-Claude-Straße sollen Längsparker ermöglicht werden. Für Fußgänger wird als Ersatz für den wegfallenden Gehweg zwischen den Längsparkern und dem Neubau ein

Gerecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und für die Allgemeinheit gesichert; in diesem Bereich wird auch ein Leitungsrecht für den Ausbau der Infrastruktur festgesetzt. Zudem wird an der Südwestecke noch eine vorhandene Kanal- sowie Wasserleitungstrasse mittels Leitungsrecht gesichert.

Zwischen Quartiersplatz und Planstraße D ist ein Gerecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und für die Allgemeinheit gesichert. So wird sichergestellt, dass Bewohner, Beschäftigte und Besucher auch aus angrenzenden Gebieten den ÖPNV- und Regionalstadtbahnhaltepunkt oder auch das Gewerbegebiet gut erreichen können. Umgekehrt wird die Erreichbarkeit der gewerblichen Nutzungen am Quartiersplatz für die Beschäftigten und Besucher aus dem Gewerbegebiet gesichert.

Im Gebiet sind Versorgungsflächen für Elektrizität und Nahwärmeversorgung gesichert. Die Wärmeversorgungszentrale wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche untergebracht. Im Endausbauzustand wird diese eine Fläche von 12,10 m Breite x 20,60 m Tiefe überdecken, eine Höhe von 4,60 m und insgesamt vier Schornsteine mit einer Höhe von jeweils 17,00 m aufweisen.

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

8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i.V. mit 8.9 und 8.10)

Im Bebauungsplan werden insbesondere Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Anlage von Freiflächen getroffen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Basierend auf den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“ werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen die durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Eingriffe gemindert werden.

Es handelt sich dabei um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und um Pflanzbindungen sowie um die Ausführung von Dachbegrünungen.

Ziel ist eine Begrünung der Baugrundstücke sowie eine Durchgrünung des Baugebiets entlang der Erschließungsstraßen und damit einhergehend die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Im Bereich MU 8 wurde die Pflanzgebotsfläche im Zufahrtsbereich reduziert, um die Anlage von Stellplätzen zu ermöglichen. Die Pflanzmaßnahme wurde im Pflanzgebot „PFG 3“ neu geregelt.

8.13 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des Plangebiets Dätzweg II wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle mit Datum vom 26.09.2019 erstellt.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

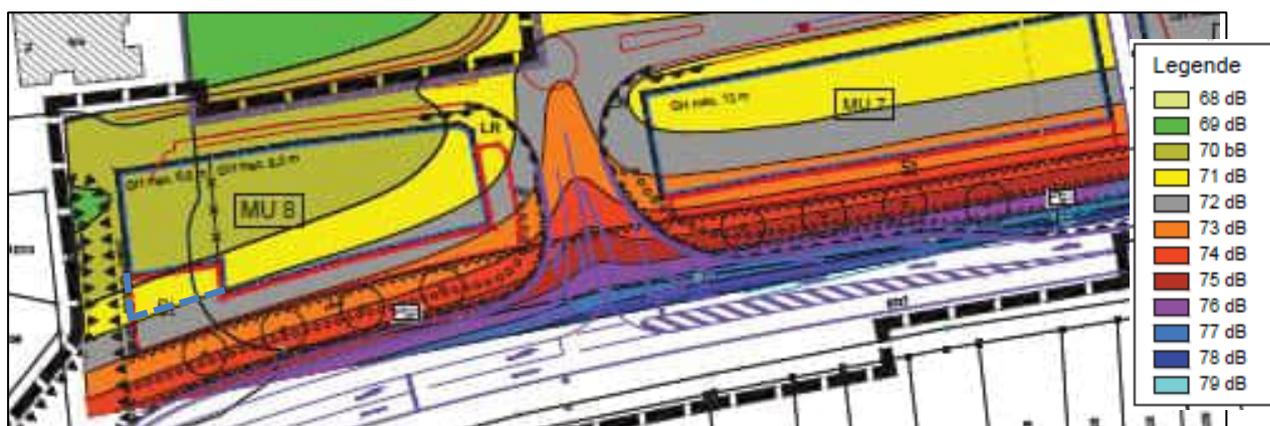
Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die Anforderung an den Schallschutz der Außenbauteile ergibt sich nach DIN 4109 (Ausgabe 2016 mit Änderung 2017), siehe Kapitel 5.6 im Schalltechnischen Gutachten.

Im Bereich MU 8 war an der Südwestecke bisher ein kleiner Bereich der überbaubare Grundstücksfläche eingerückt. Diese Einrückung wird nun aufgegeben, die Baugrenze verläuft entlang der Straße einheitlich in einem Abstand von 20 m zur L 385 durch. An diesen Fassadenabschnitt stellen sich hinsichtlich des Lärmschutzes dieselben Anforderungen wie an die restliche Fassade (bereits vorher).

Maßgeblicher Außenlärmpegel „Urbanes Gebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahme
(M: ca. 1:2000)



(Lärmpegelbereiche entsprechend dem Gutachten von Gerlinger und Merkle, Nr. 18-213/24 vom 26.09.2019, Seite 25, Abb. 10; die Rasterhöhe beträgt 5 m; ergänzt um die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“)

9. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind in der Anbauverbotszone unzulässig. Die Anbauverbotszone im Bereich MU 8 wurde in Abstimmung mit der Höheren Straßenbaubehörde reduziert. Die Reduzierung soll lediglich der besseren Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Daher muss die Festsetzung für die Werbeanlagen entsprechend geändert werden, diese bleiben weiterhin im Abstand von 20 m zur L 385 unzulässig.

Für die Solaranlagen ist die Gestaltung vorgegeben, um möglichst Reflexionen/Spiegelungen zu vermeiden und eine ruhige Fassaden- und Dachlandschaft zu erhalten.

Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Örtlichen Bauvorschriften mit Stand 24.08.2020 unverändert weiter.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha.

Geltungsbereich	ca. 5,92 ha	100,0%
Urbanes Gebiet	ca. 2,45 ha	41,3 %
Gewerbegebiet	ca. 0,92 ha	15,5 %
Erschließungsflächen (öffentlich)	ca. 1,71 ha	28,9 %
Erschließungsflächen (privat)	ca. 0,09 ha	0,2 %
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,67 ha	11,4 %
Versorgungsflächen (Trafostation, Wärmezentrale)	ca. 0,02 ha	0,3 %
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,14 ha	2,4 %

Die Flächen bleiben im 1. Änderungsverfahren unverändert, da sich lediglich die Höhe der baulichen Anlage im MU 8 verändert hat. Die Flächen für die Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen wurden geändert / ergänzt. Die Stellplatzflächen entlang Planstraße D wurden nur anders aufgeteilt, die Anzahl der Stellplätze ist gleich geblieben.

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Gesamt-Honorarvolumen (HOAI) von ca. 6.700 € (brutto).

Kosten für Fachgutachten und -planungen

- keine -

13. Folgekosten

Aufgrund der 1. Änderung ergibt sich keine Änderung bei den Folgekosten.

Rottenburg am Neckar, den [03.02.2022](#), ergänzt [07.06.2022](#)

gez. Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt