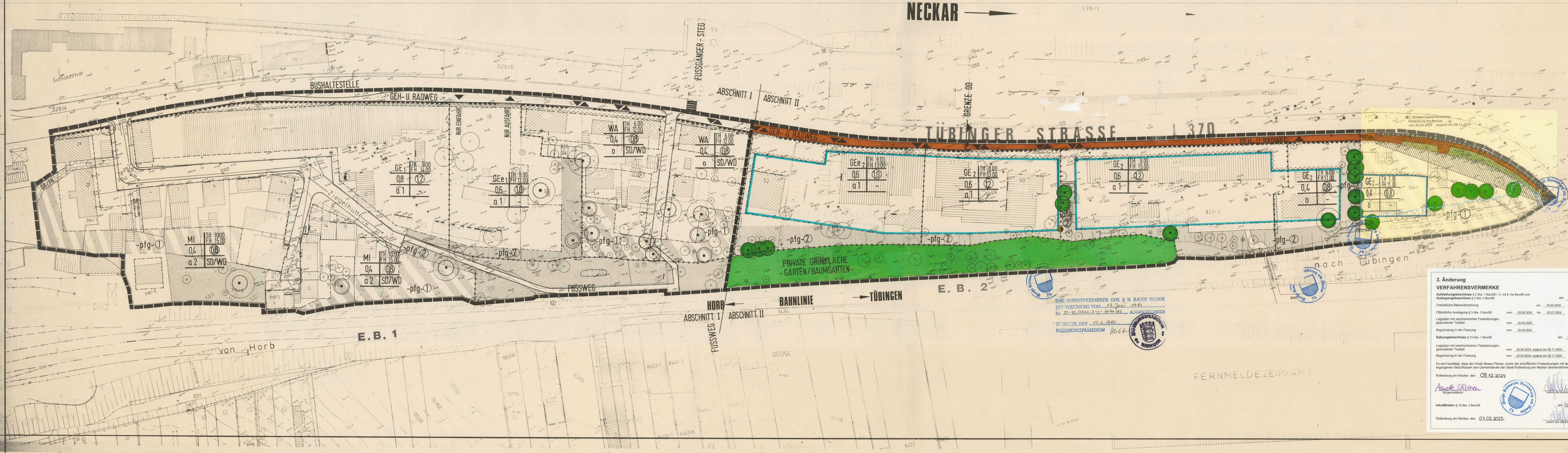




2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 08.03.2019
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am 26.11.2019
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 20.01.2020 bis 20.02.2020
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil	am 10.10.2019
Begründung in der Fassung	am 10.10.2019
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 26.05.2020
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil	am 10.10.2019
Begründung in der Fassung	am 10.10.2019

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 24.03.2020

Anh
Erster Bürgermeister

StB
Leiter des Stadtplanungsbüros

StB
Leiter des Stadtplanungsbüros

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am 05.06.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	am 22.08.2014
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am 05.06.2014
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 01.09.2014 bis 30.09.2014
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie öffentliche Bauvorschriften in der Fassung	am 04.07.2014
Begründung in der Fassung	am 04.07.2014
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 21.10.2014
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie öffentliche Bauvorschriften in der Fassung	am 04.07.2014
Begründung in der Fassung	am 04.07.2014

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 22.10.2014

Anh
Bürgermeister

StB
Leiter des Stadtplanungsbüros

StB
Leiter des Stadtplanungsbüros

3. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am 14.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	am 24.05.2024
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am 03.06.2024 bis 03.07.2024
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.05.2024
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil	am 24.05.2024
Begründung in der Fassung	am 24.05.2024
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 26.11.2024
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil	am 24.05.2024, ergäht am 08.11.2024
Begründung in der Fassung	am 24.05.2024, ergäht am 08.11.2024

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 09.12.2024

Anh
Bürgermeister

StB
Leiter des Stadtplanungsbüros

StB
Leiter des Stadtplanungsbüros

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 13. Juni 1983
Nr. 22-32/1544-2-1-1-10-4-183... ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 23.6.1983

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet "Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1. Bebauungsplanänderung,
Rottenburg am Neckar,
den 04.07.2014

GE_{e2} EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
GE₂ GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
FH FIRSTHÖHE
TH TRAUFGHÖHE } (HÖCHSTGRENZE)

BAUWEISE

0 OFFENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE a 1. VERGL.
TEXTL. FESTSETZUNGEN

FREIFLÄCHEN UND VERKEHRSLÄCHEN

 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT GEHWEG
BZW. GEH- U. RADWEG
 VERKEHRSGRÜN
 ZUFAHRTSBEREICH EIN- UND AUSFAHRT
 ZUFAHRTSBEREICH NUR AUSFAHRT
 SICHTFELD
 FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

PFLANZGEBOTE

 EINZELBÄUME ERHALTEN
-pfg- FLÄCHENPFLANZGEBOT pfg UND pfg VERGL.
TEXTL. FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 BAUGRENZE
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 UMSPANNSTATION
 ZUFAHRTSVERBOT

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	MAX. TRAUFGHÖHE IN METER
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL (GFZ)
BAUWEISE	DACHFORM



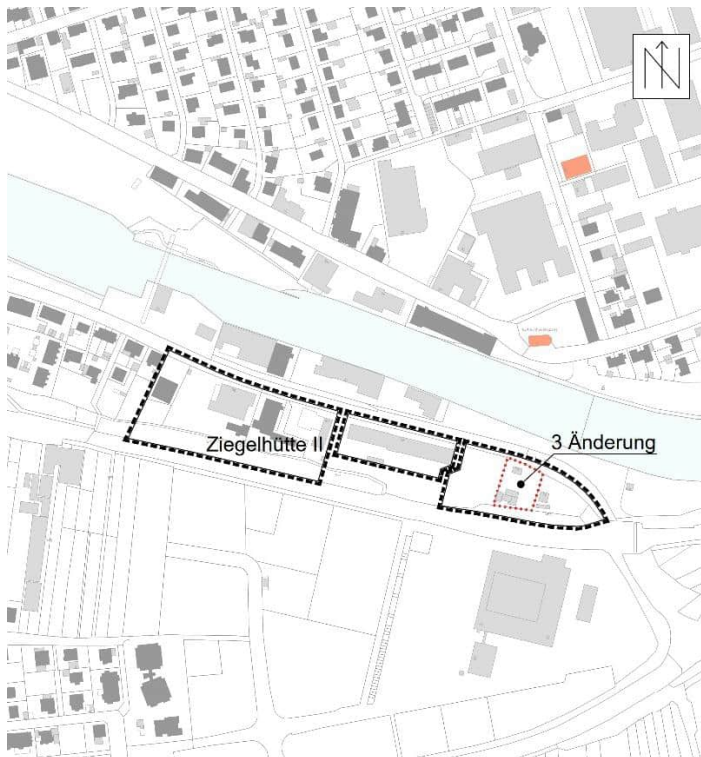
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II“ – 3. Änderung

Textteil vom 25.04.2024 ergänzt am 08.11.2024

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 09.12.2024

gez. Schwierén
Bürgermeisterin

gez. Millán Cerezo
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 07.02.2025

gez. Millán Cerezo
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass in einem Teilbereich das bisher festgesetzte Pflanzgebot (-pfg-1) aufgehoben und stattdessen eine Gewerbefläche (GE₂) mit Baufenster festgesetzt wird. Zudem wird für diese Teilfläche die Traufhöhe auf 7m erhöht.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989, zuletzt geändert am 24.07.2020 (2. Änderung) unverändert weiter

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

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Ziegelhütte-Abschnitt II“ - Urfassung

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ - 1. Änderung

1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)“

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

3 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ - 2. Änderung

2.Änderung

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).

4 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ - 3. Änderung

3. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen		
Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).		
1. <u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO	
GE ₂ - Gewerbegebiet	gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO	
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art, sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.		
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen		
Möbel (incl. Küchen), Büromöbel (incl. Büromaschinen), Elektroinstallationsbedarf, Campingfahrzeuge und -Zelte,		
Gartenbedarf, Baustoffe und Baumaterialien, Werkzeuge und Maschinen, Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile, Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.		

Für das Flurstück 324/1 wird die o.g. Festsetzung (GE₂) übernommen.

GE₂ = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 1. v. m. § 1
Abs. 5 + 9 BauNVO
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauNVO
genannten Nutzungen, wenn sie das Wohnen nicht wesent-
lich stören. Einzelhandelsbetriebe aller Art, sowie

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Bran-
chen
Möbel (incl. Küchen),
Büromöbel (incl. Büromaschinen),
Elektroinstallationsbedarf,
Campingfahrzeuge und -Zelte,

Gartenbedarf,
Baustoffe und Baumaterialien,
Werkzeuge und Maschinen,
Kraftfahrzeuge und Motorräder
einachtl. Zubehör und Ersatzteile,
Mineralölzeugnisse und andere
Heizmaterialien.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet "Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge"
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient zur nicht dauerhaften **Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen** (Asylbewerberunterkunft) gemäß dem Gesetz zur Neuordnung der Flüchtlingsaufnahme, über die Erstattung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und zur Änderung sonstiger Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493).

2. Bedingte und befristete Festsetzung
§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

2.1 Befristung / Zeitraum

Auf der im Lageplan zum Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche (GE₂) festgesetzten Baufläche wird befristet für 10 Jahre nach § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet für die Unterbringung von Asylbewerbern zugelassen. **Die Befristung endet am 20.11.2024**
Dadurch verliert diese Festsetzung ihre Rechtsverbindlichkeit.

2.2 Bedingte Festsetzung

Wird die Nutzung nach Ziffer 2.1 vor Ende des Befristungszeitraumes aufgegeben, so gilt für künftige Nutzungen die Vorgabe unter Ziffer 2.3.

2.3 Folgenutzung

Die planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet (GE₂), in ihrer ursprünglichen Festsetzung (Textteil zum Bebauungsplan, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1), rechtsverbindlich seit 27.06.1989, ist anzuwenden. sowie deren 2. Änderung ist anzuwenden.

2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einscrieb im Bebauungsplan.	
3. <u>Bauweise</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 BauNVO
o = offene Bauweise al = abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig	
4. <u>Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls sind neue Bäume anzupflanzen.	
4.2 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg 1 - gekennzeichneten Flächen ist auf jeweils 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.	
4.3 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg 2 - gekennzeichneten Flächen sind einheimische Sträucher, Kleinbäume und hochstämmige Laubbäume flächig anzupflanzen und zu erhalten.	
4.4 Pflanzarten: Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:	
Hochstämmige Bäume:	Kleinbäume:
- alle Arten von Obstbäumen	- Feldahorn
- Linde	- Feuerahorn
- Rotbuche	- Hausbuche
- Berg- und Spitzahorn	- Feldulme
- Eiche	- Traubenkirsche
Sträucher:	- Schlehdorn
- Felsenbirne	- Zierquitte
- Hartriegel	- Haselnuß
- Wildrosen	- Salweide
- Weißdorn	- wolliger Schneeball
5. <u>Von der Bebauung freizuhaltende Flächen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Anbauverbotsstreifen

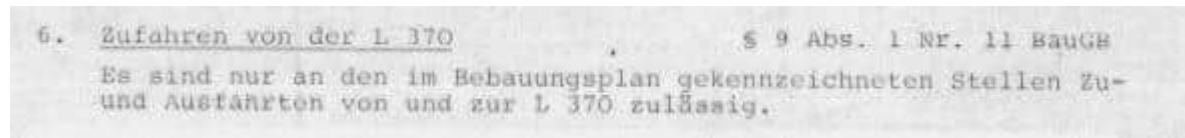
Entlang der L 370 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze i. S. d. § 12 (6) BauNVO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.

Ausnahmsweise können offene Stellplätze und/oder Fahrwege in einer Entfernung bis zu 10 m an den bestehenden Fahrbahnrand zur L370 zugelassen werden, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Über die Ausnahme mit entsprechenden Auflagen kann nur im Zuge des Bauantrags entschieden werden.

Werbeanlagen im Anbauverbot sind nur am Gebäude der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.

5.2 Sichtfeld

Die im Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld ist von jeder Bebauung (auch Einfriedungen) und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



7. Lärmschutz für Flurst.-Nr. 324/1 – 3.Änderung
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewerbelärm

Grundlage für die erforderlichen Schutzmaßnahmen ist die Schallschutzuntersuchung des Büros ISIS Nr. A 2329 vom Juli 2023.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (1) für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB (A)) werden durch die Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs am Baufenster im Zeitbereich tags eingehalten und im Zeitbereich nachts zum Teil überschritten. Daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

Im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens 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 ISIS Nr. A 2329 v. Juli 2023.

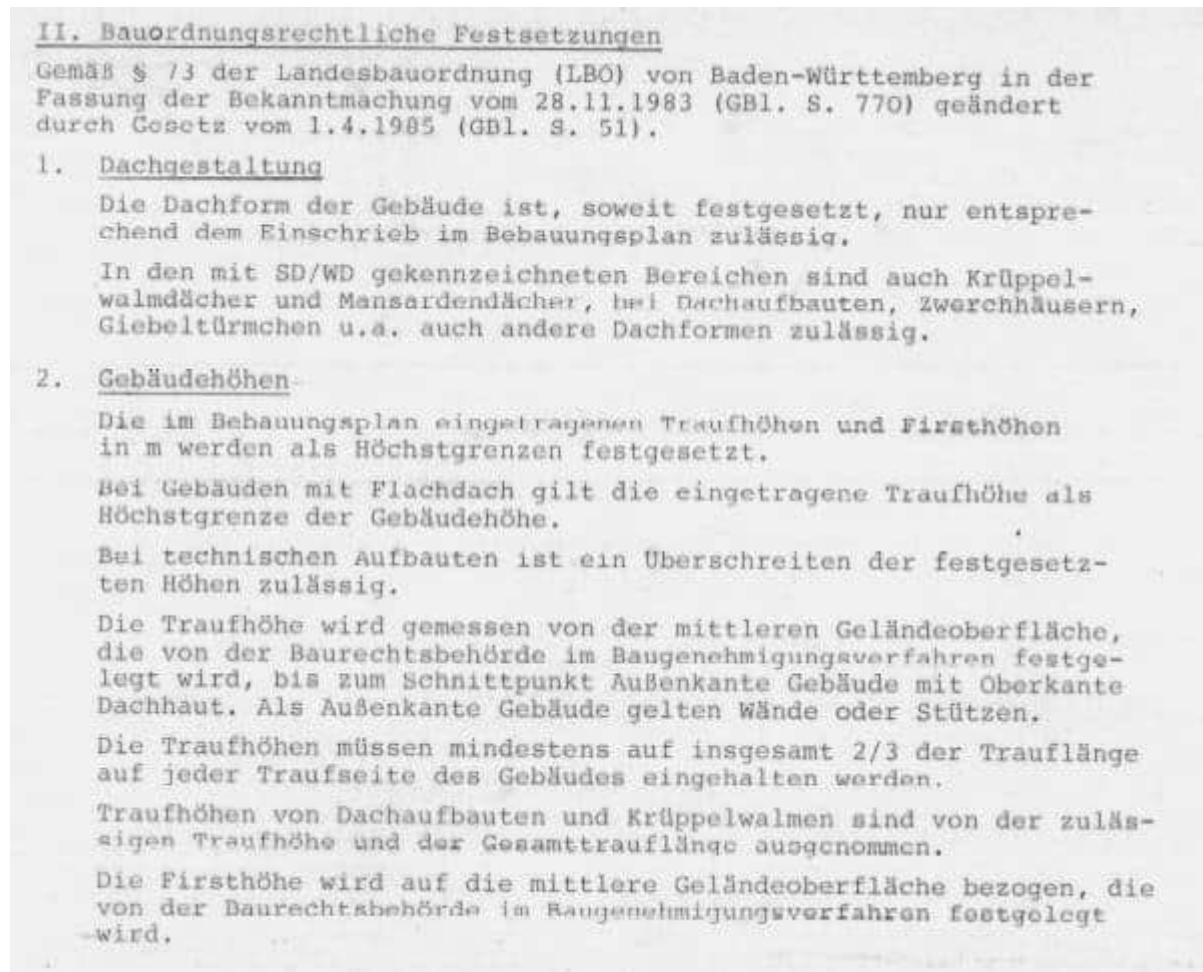
Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989, gelten unverändert weiter.



Im Bereich der 3. Änderung (Flst.Nr. 324/1) wird die Traufhöhe auf max. 7m festgesetzt (siehe Planeinscrieb).

3. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und private Stützmauern.

3.1 Tor an Grundstückszufahrt

Bei der Errichtung von Toren muss auf dem Flst-Nr. 324/1 ein Mindestabstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden.

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke

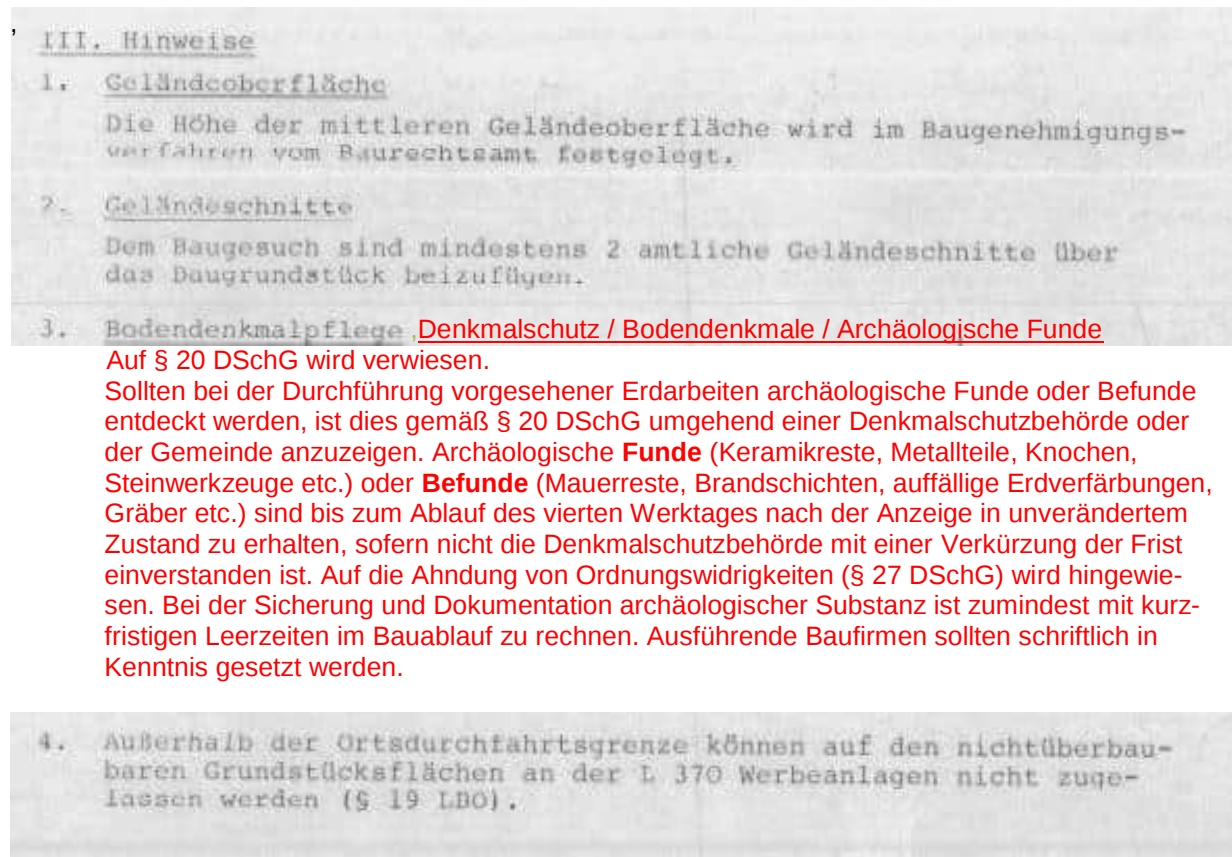
Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich genutzten Flächen sind zu begrünen. Die Im Plan festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind auf heimische, standortgerechte Arten zu achten.
Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

4. Straßen und Gebäudebeleuchtung

4.1 Beleuchtungsanlagen

Es sind insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

III. HINWEISE



5. Artenschutz

5.1 Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen.

6. Hochwasserschutz

Die als „Nachrichtliche Übernahme“ dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ_{extrem} (Hochwasserlinie) ist nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 26.07.2024 dargestellt.

Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist zu beachten.

Link: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE - ABSCHNITT II"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 13.11.1984 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 26.11.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.12.1986.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 13.10.1987 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und am 04.10.1988 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 BauGB in der Fassung vom 13.10.1987 von 02.11.1987 bis 01.12.1987 in der Fassung vom 28.06.1988 von 09.01.1989 bis 10.02.1989 öffentlich ausgelegen.

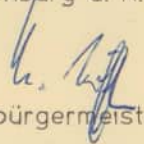
Rottenburg a. N., den 13.03.1989

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 14.03.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.03.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.03.1989.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 15.03.1989


Oberbürgermeister



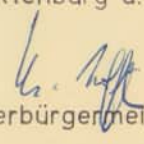

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 13.06.1989, Nr. 22-32/2511.2-1-1040/89 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 21.06.1989


Oberbürgermeister

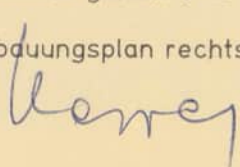


INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 28.06.1989



1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13a BauGB

05.08.2014

Ortsübliche Bekanntmachung

am 22.08.2014

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

05.08.2014

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 01.09.2014 bis 30.09.2014

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

vom 04.07.2014

Begründung in der Fassung

vom 04.07.2014

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

21.10.2014

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

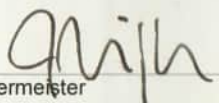
vom 04.07.2014

Begründung in der Fassung

vom 04.07.2014

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens
nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)
wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 22.10.2014


Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

21.11.14

Rottenburg am Neckar, den 25.11.14


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Die 1. Bebauungsplanänderung war für einen befristeten Zeitraum von 10 Jahren rechtsverbindlich. Die Frist endete am 20.11.2024. Das Deckblatt wurde daher entfernt.

Die planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet (GE₂) in Ihrer ursprünglichen Festsetzung (Textteil zum Bebauungsplan, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1), rechtsverbindlich seit 27.06.1989, ist anzuwenden.



2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i. V. mit § 13 BauGB

19.02.2019

Ortsübliche Bekanntmachung

am 08.03.2019

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

26.11.2019

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 20.01.2020 bis 20.02.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

vom 10.10.2019

Begründung in der Fassung

vom 10.10.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

am 26.05.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

vom 10.10.2019

Begründung in der Fassung

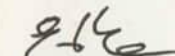
vom 10.10.2019

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 15.06.2020


Erster Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

am 24.07.2020

Rottenburg am Neckar, den 24.07.2020


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

3. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13a BauGB und

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

am 14.05.2024

Ortsübliche Bekanntmachung

am 24.05.2024

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 03.06.2024 bis 03.07.2024

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

vom 25.04.2024

Begründung in der Fassung

vom 25.04.2024

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

am 26.11.2024

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

vom 25.04.2024, ergänzt am 08.11.2024

Begründung in der Fassung

vom 25.04.2024, ergänzt am 08.11.2024

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 09.12.2024

Annette Schwen
Bürgermeisterin



[Signature]
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

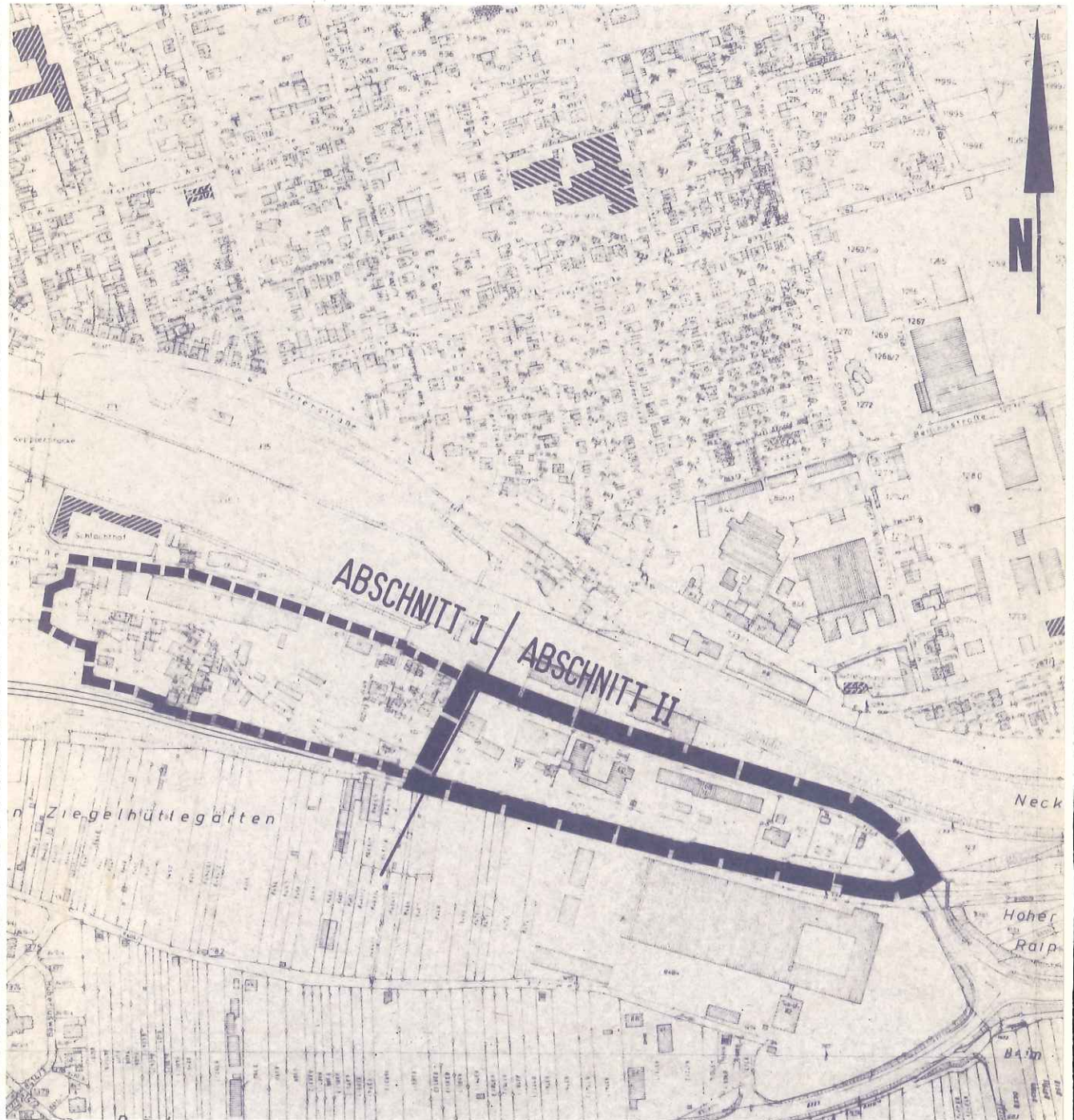
am 07.02.2025

Rottenburg am Neckar, den 07.02.2025

[Signature]
Leiterin des Stadtplanungsamtes

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

"ZIEGELHÜTTE ABSCHNITT II" in ROTTENBURG a.N.



GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG
AM NECKAR

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" ist, diesen unbeplanten Innenbereich zwischen der Tübinger Straße und der Bahnlinie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei sind die gesamtstädtischen Entwicklungsziele, insbesondere die Sanierungsziele der benachbarten historischen Altstadt zu berücksichtigen.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die teilweise ungeordnete Bebauung sowie die Schließung des Gewerbebetriebes "Margretwerk" im westlichen Bereich an der Tübinger Straße. Die zu erwartende gewerbliche Brachfläche sollte nach den Vorstellungen der Grundstückseigner einer neuen Nutzung - Supermarkt - zugeführt werden.

Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat am 18.12.1984 und erneut am 7.4.1987 eine Veränderungssperre auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BBauG beschlossen.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen (M) und Gewerbeflächen dargestellt. Die Grundstücke FlNr. 324/1 und 324/2 sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die künftig zulässige Art der baulichen Nutzung muß in Abstimmung mit den bestehenden Nutzungen bestimmt werden. Der Entwurf sieht eine Abstufung von Allgemeinem Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), eingeschränktem Gewerbegebiet (GE_e) und Gewerbegebiet vor.

Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Abgesehen vom Baulinienplan Rottenburg, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baulinien an der Tübinger Straße enthält (von 1903 bzw. 1922), handelt es sich bei dem Gebiet um einen unbeplanten Teil der bebauten Ortslage. Art und Maß der zulässigen Nutzung waren somit bisher nach § 34 BBauG bestimmt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet ist überwiegend bebaut.

Es wird im Norden von der Tübinger Straße (L 370) begrenzt. Die Ortseinfahrt liegt bei Gebäude Tübinger Straße Nr. 58. Nördlich der Tübinger Straße schließt sich ein 25-50 m breiter Uferstreifen des Neckar an. Zwischen Neckar und L 370 besteht die folgende Bebauung: Schlachthof, Bürgerwachheim (Gaststätte) sowie 2 KFZ-Werkstätten (Nr. 55 und 57).

Östlich des Geltungsbereiches unterquert die L 370 den Bahndamm, hier schließt sich keine weitere Bebauung an. Im Süden bildet die Bahnlinie Plochingen-Horb die Grenze des Geltungsbereiches. Jenseits der Bahnlinie liegt das Fernmeldezeugamt Rottenburg der Deutschen Bundespost sowie das Siedlungserweiterungsgebiet "Dätzweg". Hier weist der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg Bauflächen für Wohn- und Gewerbenutzung sowie eine Friedhofserweiterungsfläche aus. Südwestlich des Geltungsbereiches schließt sich der Güterbahnhof Rottenburg mit Lager- und Rangierflächen an. Im Westen schließen sich Gemischte Bauflächen der Rottenburger Altstadt (Ehingen) an.

Das Gebäude ist überwiegend eben, steigt jedoch zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Breite von 10-15 m um 6-7 m an (Bahndamm).

Innerhalb des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen:

Im Westen befinden sich westlich und südlich des Ortsweges Ziegelhütte gemischt genutzte Bauflächen, hier überwiegt zwar das Wohnen, es befinden sich jedoch auch Ge-

werbebetriebe (Holz- und Eisenhandlung, Fellverwertung) und Lagergebäude und -flächen in diesem Bereich. Nördlich des Ortsweges Ziegelhütte liegt das Margretwerk-Areal. Der westliche Teil des Grundstückes ist bebaut, wobei die Bausubstanz zum Großteil, insbesondere im Hinblick auf den gegenüberliegenden, aus der gleichen Zeit stammenden, Schlachthof als ortstypisch und erhaltenswert eingestuft werden kann. Der östliche Grundstücksteil ist überwiegend unbebaut. An dieses, derzeit ungenutzte Werksgelände, schließt sich beiderseits des Ortsweges Nr. 11 ein nur mit Wohnhäusern bebauter Gebietsteil an. Dagegen wird der Bereich Tübinger Straße Nr. 56 bis 68 gewerblich genutzt. Hier befindet sich der Textilmarkt Kappeler, der Schuhmarkt Mayer, eine Tankstelle sowie das ehemalige Nufer-Werk, heute von der Bundespost im Zusammenhang mit dem Fernmeldezeugamt genutzt. Das sich anschließende Gebäude Tübinger Str. 72 war bish. als Wohnhaus genutzt. Die Grundstücke Fl.Nr. 324/1 und 324/2 sind Grünland mit Baumbestand und einer Bebauung von kleineren Schuppen, die z.T. als Holzlager und Pferdestall genutzt werden. Die Wohngebäude im Geltungsbereich sind in der Regel zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach. In den gewerblich genutzten Teilen finden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Walm- Shed- und Flachdächern.

Im Süden befinden sich im Böschungsbereich bzw. auf Gleisniveau als Kleingärten genutzte Freiflächen (im Besitz der DB) mit z. T. dichtem Baumbestand.

Die Ortswege Ziegelhütte und Nr. 11 sind über einen Fußweg mit dem Gebiet Dätzweg verbunden.

5. Angaben zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

1.) Tübinger Straße:

Die Hapterschließung des Gebietes bildet die L 370, Tübinger Straße, eine Rottenburger Hauptverkehrsstraße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 12.124 KFZ/24 h (1985).

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Hier sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig, soweit sie Gebäude sind. Außerdem können auf diesen Flächen Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

Die Grundstücke entlang der L 370 sind über bestehende Zufahrten erschlossen. Im Bereich des "Margretwerkareals" sieht der Bebauungsplan je eine weitere Zu- und Ausfahrt vor. Außer diesen Zufahrten werden zur L 370 keine weiteren Zufahrten zugelassen.

An den Zufahrten zur L 370 sind Sichtfelder, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, freizuhalten.

Diese Maßnahmen dienen der Sicherheit des Verkehrs auf der Landesstraße.

2.) Ortswege

Die Erschließung der gemischten Nutzungen im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt über den Ortsweg Ziegelhütte. Der Ortsweg ist mit einer Ausbaubreite von 8 m (6,50 m Fahrbahn + mindestens 1,50 m Gehweg) im Bebauungsplan ausgewiesen. Das Grundstück Fl.Nr. 317 dient der Erschließung von insgesamt 6 bebauten Grundstücken und wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Wohnbebauung im mittleren Teil des Geltungsbereiches erfolgt z.T. über den Ortsweg Nr. 11. Er wird mit einer Ausbaubreite von 5,0 m (wie bestehend) in den Bebauungsplan übernommen.

3.) Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes über öffentliche Sammler ist gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom und Erdgas ist nach Angabe der Stadtwerke Rottenburg auch für größere Abnehmer sichergestellt.

Die bestehenden Umspannstationen "Ziegelhütte" und "Tübinger Straße" sind im Bebauungsplan dargestellt.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung am Bestand.

Beim Gesamtgebiet handelt es sich um eine sogenannte Gemengelage, es bestehen Teilbereiche mit Wohnnutzung, mit gewerblicher Nutzung und mit gemischter Nutzung.

Der Bereich ist durch seine Lage zwischen Bahndamm und stark befahrener Landesstraße nicht als Wohngebiet geeignet. Um Konflikte zwischen den Nutzungen künftig zu vermeiden, wäre grundsätzlich eine Entflechtung (durch Auslagerung der Wohnnutzung) wünschenswert. Eine solche durchgreifende Ordnung scheitert im vorliegenden Fall daran, daß die entstehenden Kosten (aus Aufkauf, Entschädigungen) nicht gerechtfertigt wären, insbesondere, da die Stadt Rottenburg andere dringlichere Aufgaben (z.B. Altstadtsanierung) zu lösen hat.

Der Gemeinderat hat beim Aufstellungsbeschluß und in seiner Sitzung vom 21.10.1986 die Planungsziele diskutiert, mit dem Ergebnis, entsprechend der heutigen Nutzung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Gewerbegebiet und als Mischgebiet auszuweisen. Für den konkreten Fall der Nutzung des Margretwerkareals wurde das Ziel Gewerbehof plus Tankstelle plus weitere, noch einzugrenzende gewerbliche Nutzung vorgegeben.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gewerbeaufsichtsamt Bedenken gegen die Ausweisung eines Mischgebietes im mittleren Teil des Geltungsbereiches (OW. Nr. 11) geltend gemacht. Um einen dem Bestand entsprechenden Schutzgrad für die dort angesiedelte Wohnnutzung zu erreichen, wird daraufhin in diesem Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dadurch soll außerdem ein Einwandern gewerblicher Nutzungen in diesen Bereich verhindert werden. Diese Entscheidung erfordert in der Nachbarschaft des Wohngebiets eine Einschränkung der Gewerbenutzung auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Angesichts der bekannten Nutzungsabsichten für das Margretwerkgelände (SB-Markt) hat sich die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich auseinanderzusetzen. Großflächige Einrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Kerngebieten und in eigens für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Ausweisung eines solchen Sondergebietes im Bereich "Ziegelhütte" widerspräche den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und dem Flächennutzungsplan. Darüberhinaus ist zu prüfen, inwieweit ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erforderlich ist, da Auswirkungen auf die Altstadtsanierung befürchtet werden.

Die von der Stadt Rottenburg betriebene Altstadtsanierung soll die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der historischen Altstadt gewährleisten. Dazu gehört insbesondere die Entwicklung der Altstadt als Einkaufsstandort, da sonst die Ziele der Sanierung nicht oder nur sehr eingeschränkt erreicht werden können. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Umgebung des Sanierungsgebietes kann somit den Erfolg der Altstadtsanierung, für die erhebliche öffentliche Mittel bereitgestellt werden, in Frage stellen. Insbesondere ist dabei zu beachten, daß im Gebiet "Ziegelhütte" bereits Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind (Textilmarkt Kappler mit "Schuh-Mayer"-Filiale). Es ist daher bei weiteren Betriebsansiedlungen zu befürchten, daß hier "vor den Toren" der Altstadt ein eigenständiger Einkaufsstandort entsteht (Kumulationswirkung). Somit ist durchaus mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Aufgrund von Anregungen und Bedenken im Rahmen der Offenlage mußte der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben nochmals überprüft und in die Abwägung der öffentl. Interessen (Stadtentwicklung, Altstadtsanierung) und der privaten Interessen der Grundstückseigentümer (möglichst geringe Einschränkung der Nutzung und Verwertung) eingestellt werden. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Gewerbegebiete GE₂ und GEE₂ sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, hiervon ausgenommen sind jedoch diejenigen Einzelhandelsbetriebe, die auf die Entwicklung der Innenstadt keine negative Auswirkungen haben.

Im einzelnen sind dies folgende Branchen:

Möbel (incl. Küchen)
Büromöbel (incl. Büromaschinen),
Elektroinstallationsbedarf
Campingfahrzeuge und -Zelte
Gartenbedarf,
Baustoffe und Baumaterialien,
Werkzeuge und Maschinen,
Kraftfahrzeuge und Motorräder
einschl. Zubehör und Ersatzteile,
Mineralölerzeugnisse und andere
Heizmaterialien.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, jeweils bereichsweise, nach dem Bestand im Gebiet festgesetzt, dabei wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen begrenzt.

Da im Gebiet bereits unterschiedlichste Dachformen vorkommen, wird auf die Festsetzung von Dachneigungswerten verzichtet, zur städtebaulichen Ordnung wird hier die Festsetzung von geneigten Dächern im Misch- und Wohngebiet ausreichen.

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erzielen, werden Pflanzgebote aufgenommen, die das Anpflanzen und den Erhalt von Einzelbäumen und im Gewerbegebiet auch flächenhafte Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festsetzen.

Die bahneigenen Grundstücke im Böschungsbereich und auf Gleisniveau werden entsprechend ihrer durchaus erwünschten heutigen Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gärten oder Obstbaumgärten" festgesetzt.

An der Tübinger Straße wird, entsprechend dem Radwegekonzept der Stadt Rottenburg, ein kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen.

7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Das Gebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut.
Der Bebauungsplan soll langfristig dazu beitragen, das Entstehen von weiteren Nutzungskonflikten im Gebiet zu vermeiden.
Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

aufgestellt: 1. 10. 1987 / 20.6.1988 / Bearbeiter:

28. Juni 1988 / 14. März 1989


Keppe


Kraut


Kuntz

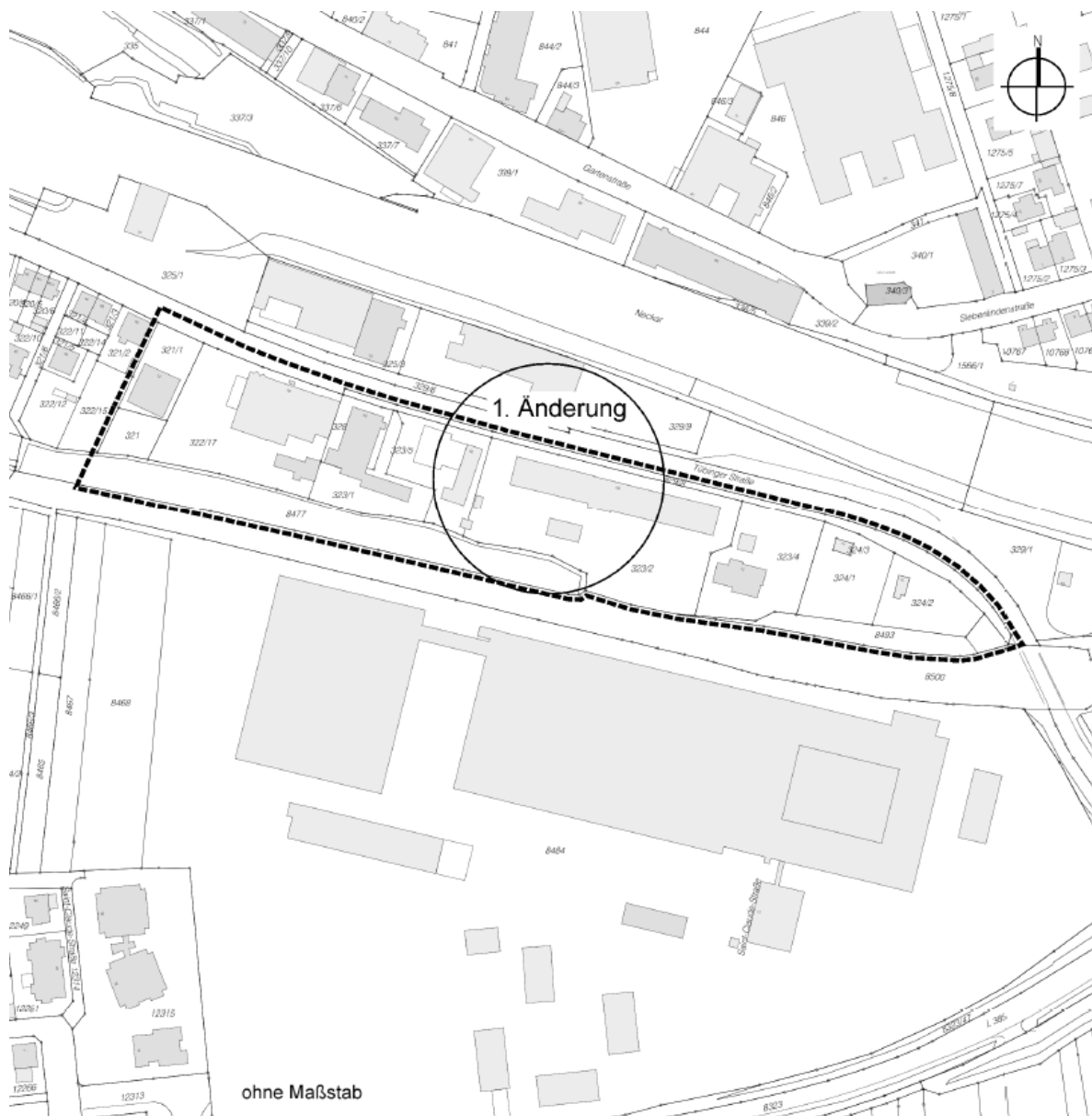


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II“ – 1. Änderung

Begründung vom 04.07.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Ziegelhütte II“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Gutachten zur Änderung des Bebauungsplans**
- 6. Planänderungen**
 - 6.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 6.2 Textliche Festsetzungen
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Zeitlich befristet und bedingte Festsetzung
- 8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelhütte II“
der von der aktuellen Änderung betroffenen Teilfläche der Parzelle Nr. 323/3

Anlage 3:

Bebauungsplan vom 04.07.2014 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Zahl an Asylsuchenden / Flüchtlingen nimmt aufgrund der aktuellen Konflikte im Nahen Osten, den ehemaligen Sowjetrepubliken, den Balkanstaaten sowie dem afrikanischen Kontinent stetig zu. Einer Information des Ministeriums für Integration Baden-Württemberg von Anfang des Jahres ist zu entnehmen, dass im Jahr 2013 Baden-Württemberg insgesamt 13.853 Asylsuchende (Erstantragsteller) aufgenommen hat. Gegenüber dem Vorjahr (7.913 Personen) bedeutet dies eine deutliche Steigerung um 5.940 Personen oder um rund 75 %. Zugleich ist dies im Südwesten der höchste Jahreszugang seit dem Jahr 1993.

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hält in diesem Jahr für Deutschland einen Zugang von rund 140.000 Erstantragstellern für plausibel. Da Baden-Württemberg nach dem Verteilerschlüssel knapp 13 % der Asylsuchenden aufnimmt, ergäbe sich damit ein Jahreszugang von rund 18.000 Personen für das Land. (...)

Die Verpflichtung zur Flüchtlingsaufnahme ist im Gesetz zur Neuordnung der Flüchtlingsaufnahme, über die Erstattung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und zur Änderung sonstiger Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493) geregelt. Das Gesetz ist getragen vom Grundsatz eines menschenwürdigen Umgangs von Flüchtlingen. Den Landratsämtern als untere Aufnahmebehörde werden die schutzsuchenden Personen zugeteilt, die dann wiederum auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt werden müssen.

Das Landratsamt teilte mit, dass nach der vorliegenden Landesprognose mit einem jährlichen Zugang von über 400 Personen zu rechnen ist. Eine Entspannung der Flüchtlingssituation ist derzeit nicht absehbar. Bei einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von 18 Monaten werden 700 bis 800 staatliche Wohnplätze benötigt. Im Landkreis Tübingen stehen derzeit ca. 440 Plätze zur Verfügung. In diesen Zahlen sind die voraussichtlich etwa 150 Personen für 2014 und die wahrscheinlich deutlich über 200 Personen für 2015 nicht enthalten, die den Gemeinden zur Anschlussunterbringung zugewiesen werden müssen.

Das „Nufer-Areal“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelhütte II“, der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, wobei durchaus strittig ist, ob es sich bei einer Asylbewerberunterkunft um eine solche handelt.

Dem „Wohnen“ in Gewerbegebieten sind ganz enge Grenzen gesetzt. Im Wege der ausnahmsweisen Zulassung, die immer eine Einzelfallprüfung voraussetzt, sind nur Wohnungen (keine Gebäude!) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in seiner Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, zulässig.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat aktuell folgenden Beschluss gefasst (Leitsatz):

„Eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber ist in einem Gewerbegebiet auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Anlage für soziale Zwecke zulässig, weil sie nach ihrer gesetzlichen Zweckbestimmung für eine mehr als nur unbeachtlich kurze Dauer Lebensmittelpunkt des einzelnen Asylbewerbers ist, ihr damit ein wohnähnlicher Charakter zukommt und sie sich daher in einem Gewerbegebiet als gebietsunverträglich erweist.“

Ebenso scheidet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus, da sich wohnähnliche Nutzungsformen regelmäßig als abstrakt gebietsunverträglich erweisen. Eine solche Befreiung käme nur für den Fall eines tatsächlichen und erheblichen Mangels an Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber – bezogen auf gesamt Baden-Württemberg – in Frage, wenn diesbezüglich ein landesweiter Nachweis erbracht werden würde oder könnte, dass eine andere Unterbringungsmöglichkeit weder möglich oder zumutbar sei.

Nach Auffassung der Stadt Rottenburg am Neckar erfüllt das „Nufer-Areal“ die Anforderungen an das Asylbewerberleistungsgesetz, welches u. a. die Integration und damit die Teilhabe am täglichen Leben ermöglichen soll. Die Altstadt und auch Schulen sind fußläufig sehr gut erreichbar, entweder über die Tübinger Straße oder die Fußgängerbrücke am Wehr zum Schänzle. Innerstädtische Naherholungsflächen wie das Schänzle liegen in Sichtweite und sind innerhalb von fünf Minuten fußläufig erreichbar. Weitere Naherholungsflächen in der freien Landschaft sind fußläufig ebenfalls in fünf bis zehn Minuten erreichbar. Gleiches gilt für den Bahnhof mit Regionalbahnanschluss und Omnibusbahnhof. Mit Umsetzung der geplanten barrierefreien Fuß- und Radwegeverbindung erhält das Gelände zudem eine verbesserte Anbindung an das als Sanierungsgebiet ausgewiesene ehemalige DHL-Areal.

Als sich die Stadt Rottenburg am Neckar zum Kauf des sogenannten „Nufer-Areals“ entschlossen hat, war bereits angedacht, einen Teil des Gebäudebestandes für die Aufnahme von Asylsuchenden und Flüchtlingen zu nutzen. Die Stadt hat mit dem Erwerb des „Nufer-Areals“ auch die bestehenden Mietverhältnisse übernommen. Der Neubau ist vermietet. Die Laufzeiten der Mietverträge sind unterschiedlich, zudem sind Verlängerungsoptionen vereinbart. Demnach endet die längste der Mietverpflichtungen Ende 2025. Spätestens ab diesem Zeitpunkt kann über eine anderweitige Verwendungsmöglichkeit des Areals nachgedacht werden.

Der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Möglichkeit verankert, Baurecht auf Zeit – sprich für einen befristeten und einem der Stadtentwicklungsplanung angemessenen Zeitraum für eine Zwischennutzung – zu schaffen. Diese Möglichkeit wird nun die Stadt nutzen, um kurzfristig die notwendigen Wohnplätze für Asylsuchende bereit stellen zu können. Diese Nutzung verschafft der Stadt die Zeit, dass

1. die Entwicklung des DHL-Geländes ohne zeitlichen Druck erfolgen kann und
2. für das „Nufer-Areal“ eine tragfähige Lösung gefunden werden kann, sobald die Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht mehr bestehen.

Der gesamte Bereich zwischen Schlachthof und Knotenpunkt Tübinger Straße / L 385 weist zweifellos noch Entwicklungspotential für die Rottenburger Kernstadt auf. Dies gilt es vor allem im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem DHL-Gelände (u.a. Einkaufszentrum) in Einklang zu bringen.

Konzeption Asylunterkunft / Umbau des Altbaus

Der Gemeinderat hat am 06.05.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Umbau und die Modernisierung des Bürogebäudes zu einer Asylbewerberunterkunft mit 67 Plätzen in der Tübinger Straße 68 (Altbau) mit den entsprechenden Projektkosten umzusetzen (siehe dazu Beschlussvorlage 2014/102).

Der Umbau und die Modernisierung wandeln das bisher als Bürogebäude genutzte Gebäude in sechs abgeschlossene Nutzungseinheiten für jeweils ca.12 Personen um. Insgesamt sollen 67 Plätze für Asylbewerber geschaffen werden.

Die Einrichtung der Nutzungseinheiten erfordert Eingriffe in die bestehenden Grundrisse. Die Grundstruktur des Gebäudes, insbesondere die Fassaden und das Dach bleiben zwar erhalten, jedoch wird innen eine grundlegend andere Grundriss-Einteilung notwendig. Die Nutzungseinheiten werden durch den Einbau von neuen Wänden und Türen hergestellt.

In jeder Nutzungseinheit werden neben den Schlafräumen eine neue Küche mit angeschlossenen Aufenthaltsraum, Toilettenräume, Sanitärräume mit Duschen und Waschbecken, jeweils getrennt für Männer und Frauen, eingerichtet.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nicht angepasst, da es sich um eine zeitlich befristete Bebauungsplanänderung handelt (siehe 5.1).

3. Beschreibung des Planbereiches

Das sogenannte Nufer-Areal ist mit einem längs zur Tübinger Straße angeordneten Gebäudekomplex überbaut. Der von der Stadt erworbene Gebäudebestand besteht aus zwei Bauabschnitten: Dem zweigeschossigen Altbau mit Satteldach und genutztem Dachgeschoss (erbaut ca. 1948-50) und dem zweigeschossigen Neubau mit einem Flachdach (erbaut ca. 1986).

Das Gelände liegt auf Straßenniveau der Tübinger Straße und wird im Süden durch den etwa 7 m hohen Bahndamm begrenzt. Im Westen liegt eine Tankstelle (kein Nachbetrieb) und im Osten ein leer stehendes Wohngebäude.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den zweigeschossigen Altbau und die zugehörigen Freiflächen. Die Teilfläche des Flurstück Nr. 323/3, Tübinger Straße 68, grenzt im Norden an die Landesstraße 370, im Osten an den Neubau Tübinger Straße 68 aus dem Jahre 1986, im Süden an den Bahndamm und im Westen an die geplante Fußwegeverbindung zum Gewerbepark Dätzweg (1. Bauabschnitt), die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Die Plangebietsgröße beträgt 0,14 ha.

4. Planungsverfahren

Das von der 1. Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Ziegelhütte II“

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1989 war die teilweise ungeordnete Bebauung sowie die Schließung des Gewerbebetriebes „Margretwerk“ im westlichen Bereich an der Tübinger Straße. Die zu erwartende gewerbliche Brachfläche sollte nach Vorstellungen der Grundstückseigentümer einer neuen Nutzung – Supermarkt – zugeführt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung fest. Als Art der Nutzung wurde im Westen ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im weiteren Verlauf nach Osten ein klassisches Gewerbegebiet festgesetzt.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

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).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und schafft keine zusätzliche Baumöglichkeit.

Die im Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das Areal ist zudem bereits bebaut, es ist eine Umnutzung der bestehenden Bausubstanz geplant.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung für einen befristeten Zeitraum von 10 Jahren geändert, um die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen – Erstaufnahme – realisieren zu können.

Die Änderung betrifft eine Teilfläche von 1.400 m² des Grundstücks 323/2 mit einer Gesamtfläche von 5.394 m², d. h. das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,14 ha.

Die Größe des Plangebiets liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Das Gebäude ist komplett bis unters Dach ausgebaut. Die überplante Fläche ist versiegelt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Auswirkungen der Planung

Mit dem Umbau des Bürogebäudes zu einer Unterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge kommt die Allgemeinheit ihren gesetzlichen Verpflichtungen nach.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der 1. Bebauungsplanänderung „Ziegelhütte II“ berücksichtigt, indem Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden.

5. Gutachten zur Änderung des Bebauungsplans

Die Tübinger Straße als Landesstraße (L 370) ist eine der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet. Das Büro ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen wurde mit der Beurteilung der Lärmsituation beauftragt.

Die umgebende Bebauung bzw. Nutzung lässt keine Beeinträchtigungen erwarten.

Vis-à-vis dem Altbau liegt ein Autohaus. Das Verwaltungsgebäude mit Ausstellungsraum im Erdgeschoss schirmt die Werkstätten ab. Die Ausstellungsflächen im Außenbereich sind nicht lärmrelevant. Der Zu- und Abfahrtsverkehr ist in den vorliegenden Verkehrszahlen beinhaltet.

Im Westen besteht eine Tankstelle. Der eigentliche Tankbetrieb wird durch das entlang der Grundstücksgrenze gebaute Kassengebäude mit Shop abgegrenzt, zudem hat die Tankstelle keinen Nachtbetrieb. Es wird kein zusätzlicher Verkehr induziert; die Kunden der Tankstelle generieren sich aus dem allgemeinen Verkehr (2012: 9.249 Fahrzeuge/24h) auf der Tübinger Straße.

Der im Osten angrenzende Neubau wird als Bürogebäude genutzt. Der Betrieb beschränkt sich werktags auf die üblichen Nutzungszeiten. Die Zu- und Abfahrt für die zugehörigen Stellplätze wird östlich des Neubaus angefahren.

Die Verkehrsbelastung auf der Tübinger Straße ist die maßgebliche Lärmquelle für die direkt an die Straße angrenzende Bebauung und stellt eine Vorbelastung für das Gebiet dar. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzungsänderung, in den nicht nur vorübergehend Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Anforderungen an das Schalldämm-Maß nach Lärmpegelbereich III bzw. IV (Tabelle 8, DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden sollen.

Die Abschirmwirkung des bestehenden Gebäudes wurde bei der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass sich bei Berücksichtigung des Gebäudes geringere Anforderungen ergeben. Im Zuge der Umbaumaßnahme ist zu überprüfen, welches Schalldämm-Maß die vorhandene Außenbauteile aufweisen und wie Optimierungen aussehen könnten.

6. Planänderungen

Der Änderungsbereich befindet sich mittig im Geltungsbereich (Tübinger Straße 68; Altbau sog. „Nufer-Areal“). Folgende Punkte werden geändert:

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird in der Form verändert, dass die bislang getroffene Festsetzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO in ein „Sondergebiet für Unterkünfte von Asylbewerbern und Flüchtlingen“ gemäß § 11 BauNVO geändert wird.
- Die Nutzungsschablone wird entsprechend von GE₂ auf SO geändert.

6.2 Textliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird **befristet auf 10 Jahre** in ein „Sondergebiet für Unterkünfte von Asylbewerbern und Flüchtlingen“ gemäß § 11 BauNVO geändert. Wird diese Nutzung bereits vor Ablauf des Befristungszeitraumes aufgegeben, so gilt für künftige Nutzungen wieder die bislang getroffene Festsetzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. § 11 BauNVO

Eine Asylbewerberunterkunft stellt eine Sondernutzung dar, die nicht mit dem allgemeinen „Wohnen“ gleichzusetzen ist. Unter Wohnen ist die Führung eines häuslichen Lebens zu verstehen. Umfasst sind die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten. Davon ist die „Unterbringung“ zu unterscheiden, die oft einen behelfsmäßigen Zustand bedeutet, dessen Zweck nur ein vorübergehender ist. Der Wohnbegriff setzt voraus, dass die Entfaltung des häuslichen Lebens in ihm möglich ist und dass die dort ausgeübte Haushaltsführung auf eine gewisse Dauer angelegt ist (VGH BW; Urteil).

Für diese Sondernutzungsform wird daher ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient zur nicht dauerhaften **Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen** (Asylbewerberunterkunft) gemäß dem Gesetz zur Neuordnung der Flüchtlingsaufnahme, über die Erstattung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und zur Änderung sonstiger Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493).

7.2 Zeitlich befristete und bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB

Der gesamte Bereich zwischen Schlachthof und Knotenpunkt Tübinger Straße / L 385 weist zweifellos noch Entwicklungspotential für die Rottenburger Kernstadt auf. Dies gilt es vor allem im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem DHL-Gelände (u. a. Einkaufszentrum) in Einklang zu bringen.

Gleichwohl steht die Stadt in der Verantwortung, den nicht abbreißenden und stetig zunehmenden Flüchtlingsstrom im Stadtgebiet unterzubringen. Der Landkreis sucht unter großem Zeitdruck neue Unterbringungsmöglichkeiten.

Der Landkreis teilte zudem mit, dass die Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt erschöpft sind und sie daher unter großem Zeitdruck speziellen Wohnraum schaffen müssten. Sie planen derzeit konkret die Anmietung von zu diesem Zweck neu erstellten Häusern aus mobilen Raummodulen auf landeseigenen Grundstücken.

Nichts desto trotz reichen die Kapazitäten momentan bei weitem nicht aus.

Das „Nufer-Areal“ ist jedoch von Bedeutung für die weitere Entwicklung auf dem ehemaligen DHL-Areal. In einigen Jahren wird die Aufsiedlung auf dem DHL-Gelände weitgehend abgeschlossen sein, daher soll nach diesem Zeitraum das „Nufer-Areal“ für eine weitere Entwicklung verfügbar sein.

Der Gemeinderat wird mit Ablauf der Befristung entscheiden, welcher Nutzung er das Gelände zuführen will. Das ist dann der richtige Zeitpunkt, die endgültige Nutzung festzulegen und den Bebauungsplan dauerhaft zu ändern.

8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Kosten entstehen durch die 1. Bebauungsplanänderung „Ziegelhütte II“ durch das erforderliche Verfahren in Höhe von 5.500 € (brutto). Gutachterkosten für die schalltechnische Stellungnahme in Höhe von ca. 1.000 € (brutto).

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind weitere Maßnahmen erforderlich. Die Umbau- und Modernisierungskosten für den Altbau hat das Hochbauamt entsprechend der Kostenberechnung nach DIN 277 auf 1.373.003,94 EUR beziffert.

Rottenburg am Neckar, den 04.07.2014

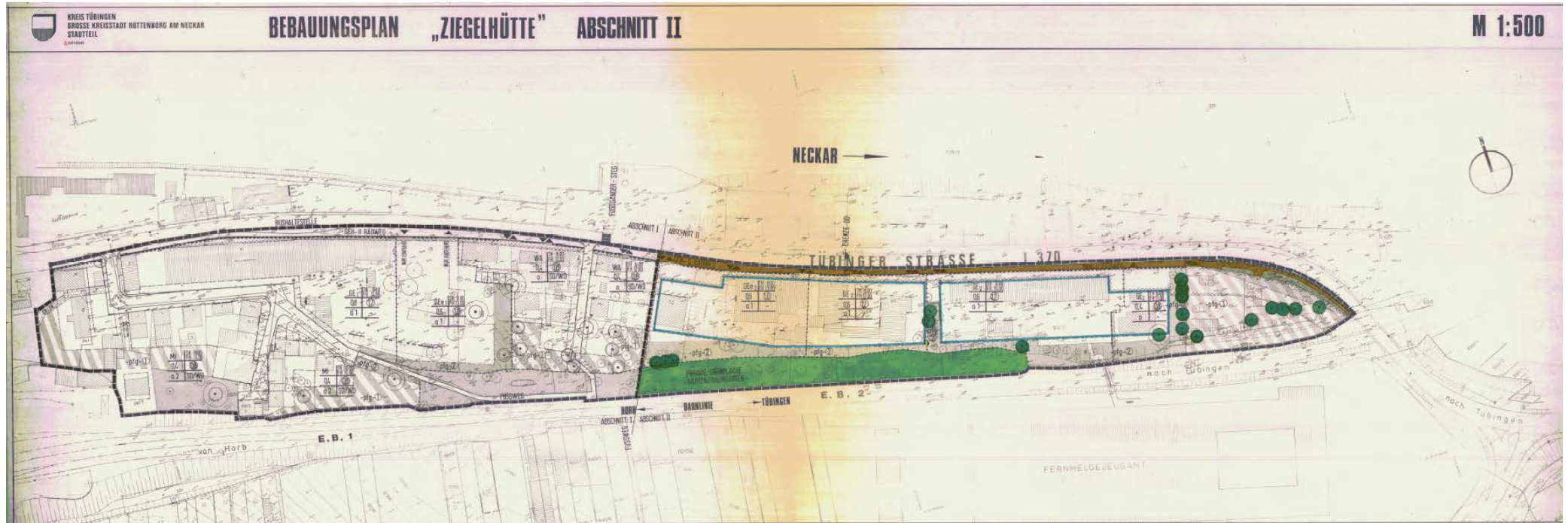
gez. Hellstern

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

gez. Garthe

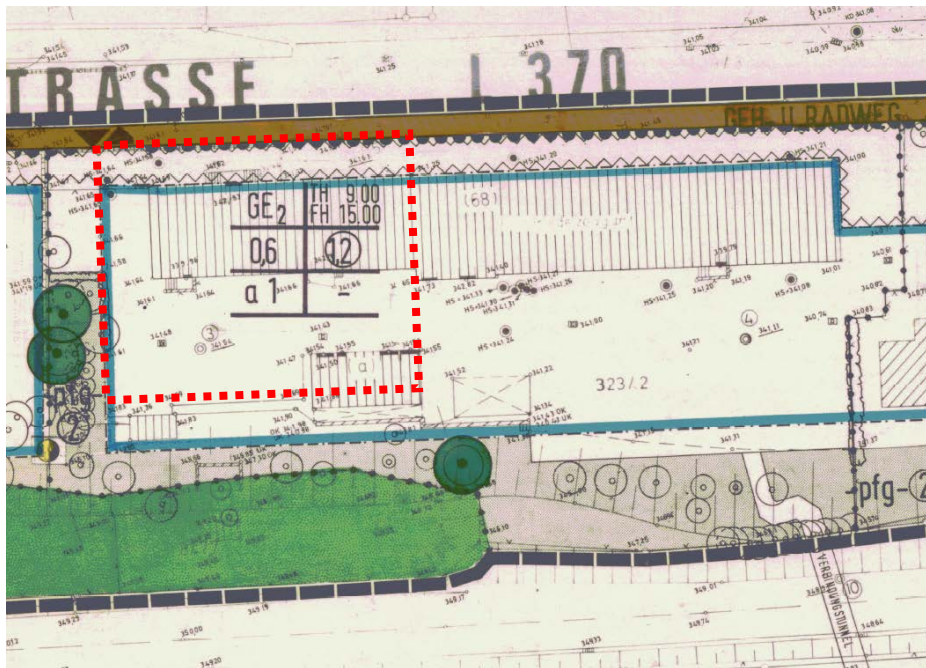
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ (verkleinerte Übersicht)

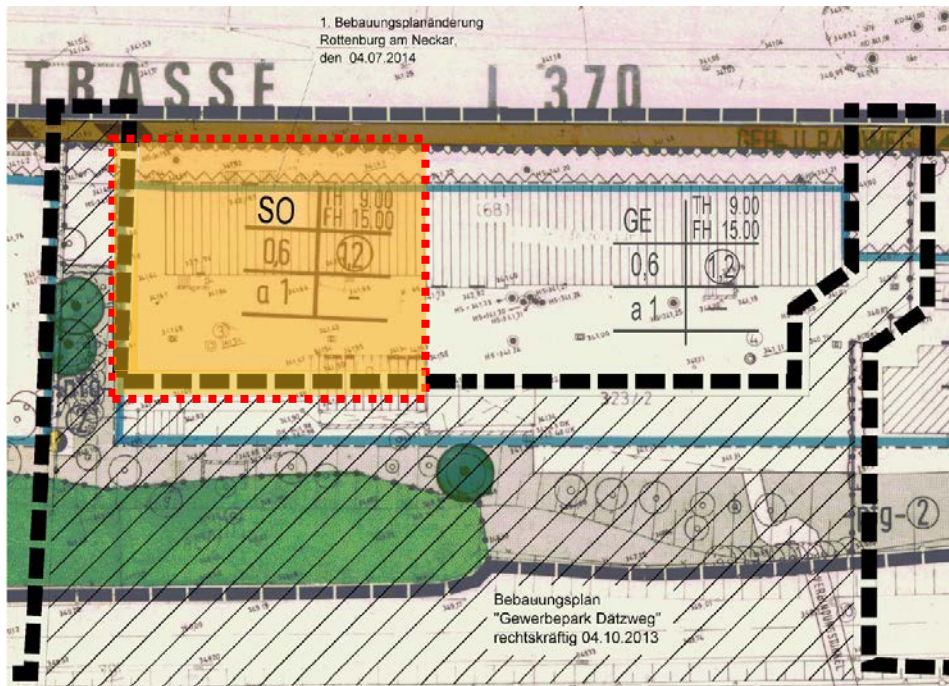


Anlage 2:

**Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelhütte“
der von der aktuellen Änderung betroffenen Teilfläche der Parzelle Nr. 323/3
Maßstab 1:1.000**



Anlage 3:
Bebauungsplan vom 04.07.2014 (Deckblatt)
Maßstab 1:1.000



Sondergebiet "Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1. Bebauungsplanänderung,
Rottenburg am Neckar,
den 04.07.2014

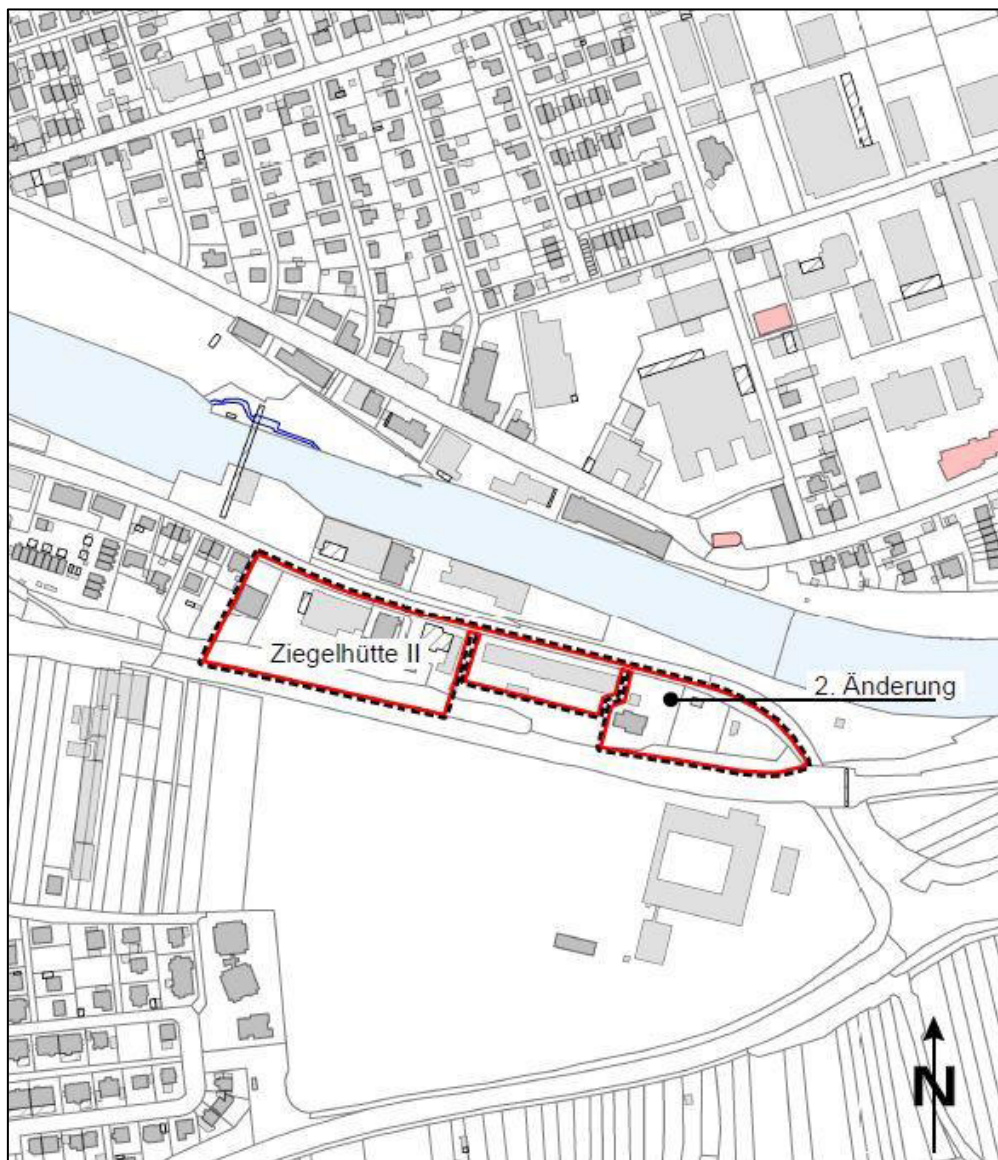


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II“ – 2. Änderung

Begründung vom 10.10.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Planungskonzeption Kernstadt
- 2. Beschreibung des Planbereichs – Ziegelhütte II**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Bodenordnung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2015 (BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 02. November 2015 – 4 B 32/15) wurde in folgendem Leitsatz klargestellt, dass „Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind“. Daraus folgt, dass diese Nutzungen in Gewerbegebiet zulässig sind. Gemäß § 6 BauNVO ist in Mischgebieten die Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben auch zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Hinsichtlich dieser Zulässigkeit sind in Mischgebieten, in denen der Gewerbeanteil überwiegt und somit das Gebiet durch Gewerbe geprägt ist, im Einzelfall auch als Standort für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe möglich.

Des Weiteren hat das Prostitutionsgesetz den legalen Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert, weshalb seitdem verstärkt mit entsprechenden Vorhaben zu rechnen ist.¹

Darüber hinaus zeigt sich die Tendenz, dass sich diese Nutzungen zunehmend in Gebieten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit niederlassen.

Bordelle und bordellähnlichen Betriebe bergen ähnlich wie Vergnügungsstätten auf Grund ihrer besonderen Eigenart die Gefahr, sich in vielfältiger Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auszuwirken. Längerfristig können sie zu einer Zweckentfremdung des Gebietes führen und sogar Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gefährden. Mit diesen Nutzungen geht i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die die Umgebung zusätzlich beeinträchtigt. Lärmbelastungen in den Abend- und Nachtstunden durch den Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind nicht zu vermeiden, was insbesondere an den „Nahtstellen“ zu benachbarten faktischen oder bebauungsplanmäßigen Wohngebieten problematisch ist.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet grenzt unter anderem auch direkt an Wohngebiete.

Ein sog. Trading-Down-Effekt, die Niveauabsenkung bestehender Strukturen, steht zu befürchten. Dies wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

1.1 Planungskonzeption Kernstadt

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ handelt es sich um eine einzelne Maßnahme eines umfassenden Planungskonzepts für das gesamte Stadtgebiet, welches die folgenden/weiteren Bebauungspläne mit einschließt:

- Bebauungsplan „Siebenlinden I – 5. Änderung
- Bebauungsplan „Siebenlinden II – 6. Änderung
- Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Hasslerstraße“ – 4. Änderung
- Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ – 1. Änderung

Das Ziel der Änderung dieser Bebauungspläne besteht darin, durch die Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben die strukturelle Qualität der angrenzenden Wohnbereiche zu sichern sowie die befürchtete Niveauabsenkung der Gebiete zu verhindern.

¹ Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat, Urteil vom 29. Januar 2015 – OVG 2 B 1.14, Rn. 40
Stadtplanungsamt Seite 3 von 7

Bei den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen handelt sich nicht um eine „Negativplanung“ zur Verhinderung von einzelnen Bauvorhaben. Die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich vielmehr auf Grund der notwendigen Steuerung zur Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Die positive Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist nicht vorgeschoben, um eine auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken; der Hauptzweck der Festsetzungen besteht in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen.² [„Insbesondere gibt es kein generelles Verbot negativer Festsetzungen. Positive Planungsziele können nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen festgesetzt werden.“]

Als Ergebnis einer Betrachtung der bisher zulässigen Standorte für Bordelle und bordellähnliche Betriebe in der Gesamtstadt, wurden die kritischen Bereiche in der nachfolgenden Abbildung (Abb. 1) dargestellt. Alle aufgezeigten Bereiche weisen eine direkte Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten oder faktischen Wohngebieten auf und sind aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung eines Bordells oder eines bordellähnlichen Betriebs ungeeignet. Die davon ausgehenden Negativwirkungen sind nicht erwünscht. Der Gebietscharakter würde sich hierdurch nachteilig verändern (Trading-Down-Effekt).

Die Verhinderung des Trading-Down-Effekts durch Nutzungen, die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken, stellt einen städtebaulichen Grund dar, der den Ausschluss solcher Nutzungen rechtfertigen kann.³

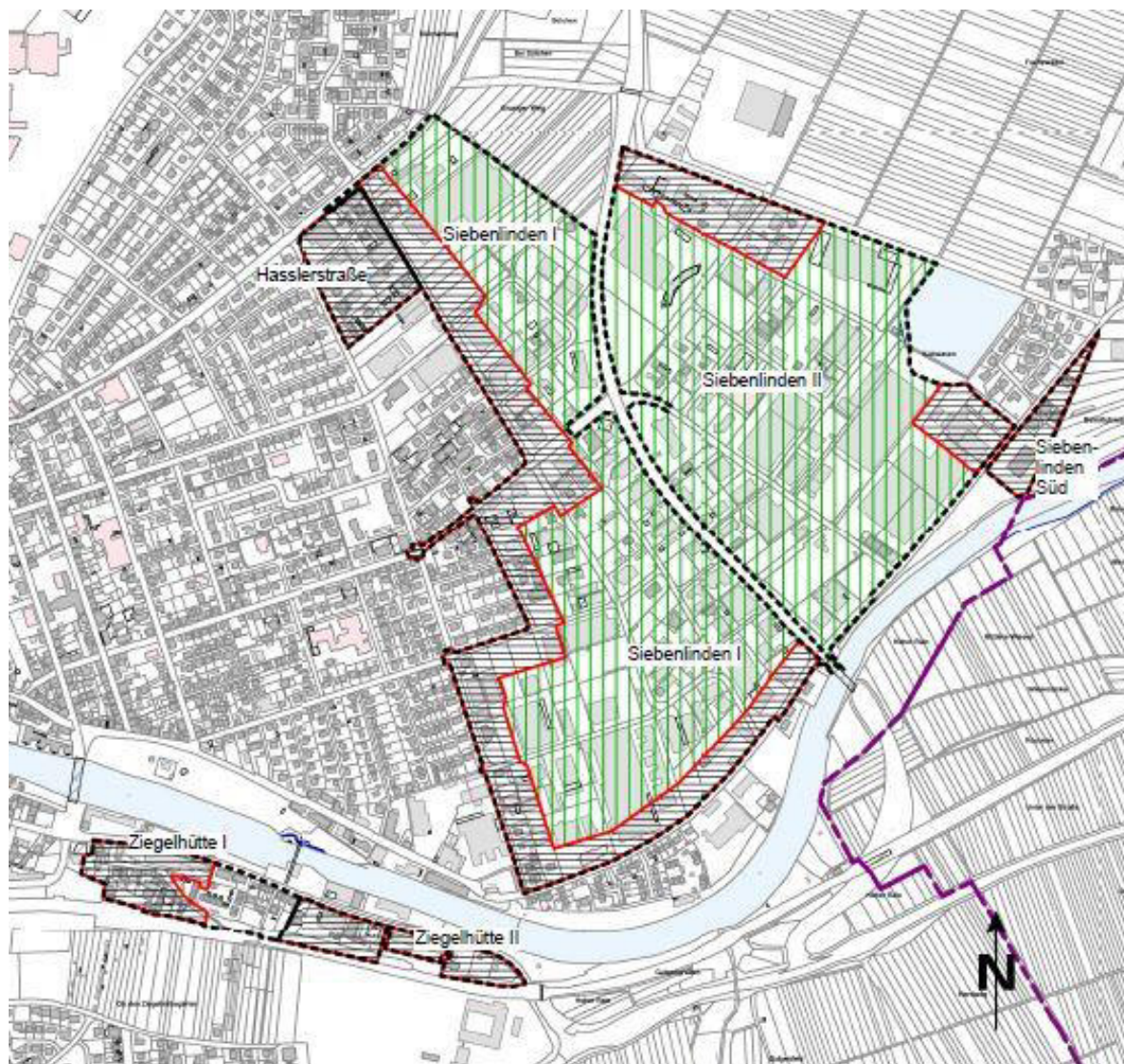
Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt (Kernstadt) hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind an folgenden Standorten (ausgenommen sind die von der aktuellen Änderung betroffenen Abgrenzungsbereiche) weiterhin zulässig:

- „Siebenlinden I“: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
- „Siebenlinden II“: Gewerbegebiet (GE, GE1) gemäß § 8 BauNVO
Industriegebiet (GI, GI1) gemäß § 9 BauNVO

Ohne Einschränkung festgesetzte GE oder GI-Gebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO lassen die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben zu. In Betracht kommen diese Standorte aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße B28. Des Weiteren sind keine städtebaulichen Spannungen aufgrund der Distanz zur Wohnbebauung zu erwarten. Dies zeigt ein bereits vorhandenes Bordell in der Siebenlindenstraße im Gebiet Siebenlinden II, das auch weiterhin zulässig ist.

² BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012 – 4 BN 9/12

³ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 15. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2013 – 15 N 12.1020
nachgehend BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2014 – 4 BN 8/14



- Änderungsbereiche
 Bordelle / bordellähnliche Betriebe zulässig

ohne maßstab

Abb. 1 – kritische Bereiche / Abgrenzungsbereiche Planungskonzept (Ausschlussgebiete) und zulässige Bereiche für Bordelle und bordellähnliche Betriebe

2. Beschreibung des Planbereichs - Ziegelhütte II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ befindet sich im Südosten der Kernstadt, direkt östlich angeschlossen an den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“. Das Gebiet wird im Norden und Osten durch die Tübinger Straße, im Süden durch die Bahntrasse und im Westen den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ begrenzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „Gewerbegebiet (GE₂)“ sowie den Bereich „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_{e2})“ und den Bereich der „Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung – Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“.

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich mit ca. 2,0 ha. Der Geltungsbereich ist in Abbildung 2 (Abb. 2) dargestellt.

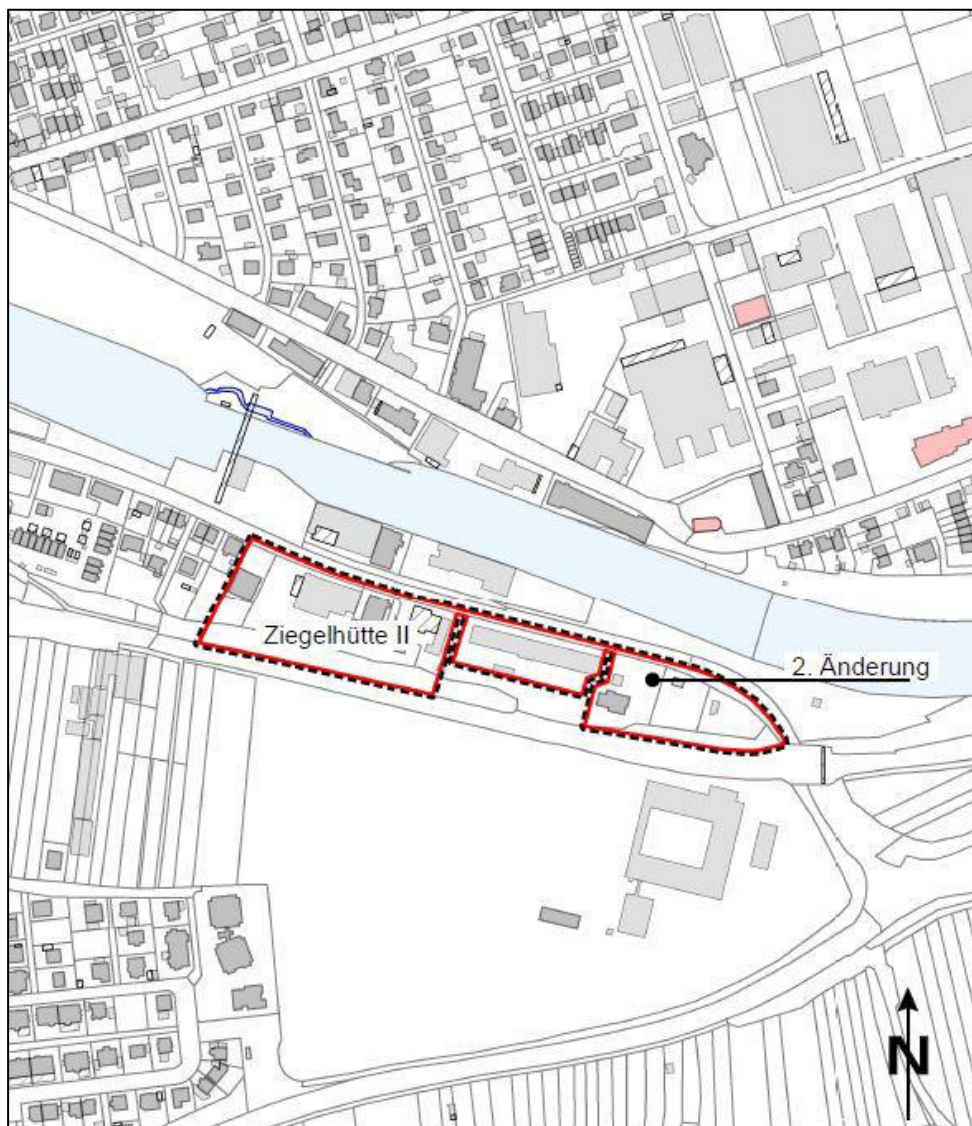


Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Ziegelhütte II“

3. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet (der Änderungsbereich) als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ stellt den zweiten Abschnitt des Ende der 1980er Jahre aufgestellten Bebauungsplans „Ziegelhütte“ dar und ist seit dem 27.06.1989 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ ist seit dem 21.11.2014 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung der GE-Fläche für einen befristeten Zeitraum. Für eine Dauer von 10 Jahren wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ festgesetzt.

5. Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für diese Verfahrensart sind erfüllt: Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten.

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Grund der Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 lediglich auf eine einzelne gewerbliche Betriebsart – auf Bordelle und bordellähnliche Betriebe. Der planerische Wille der Gemeinde, der aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden Festsetzungen zum Ausdruck kommt, bleibt als Leitbild erhalten. Das dem Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ zugrunde liegende Konzept der städtebaulichen Entwicklung wird in seinem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Es besteht die Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

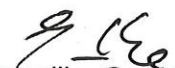
6. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.10.2019


Isabelle Amann
Stadtplanungsamt




Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



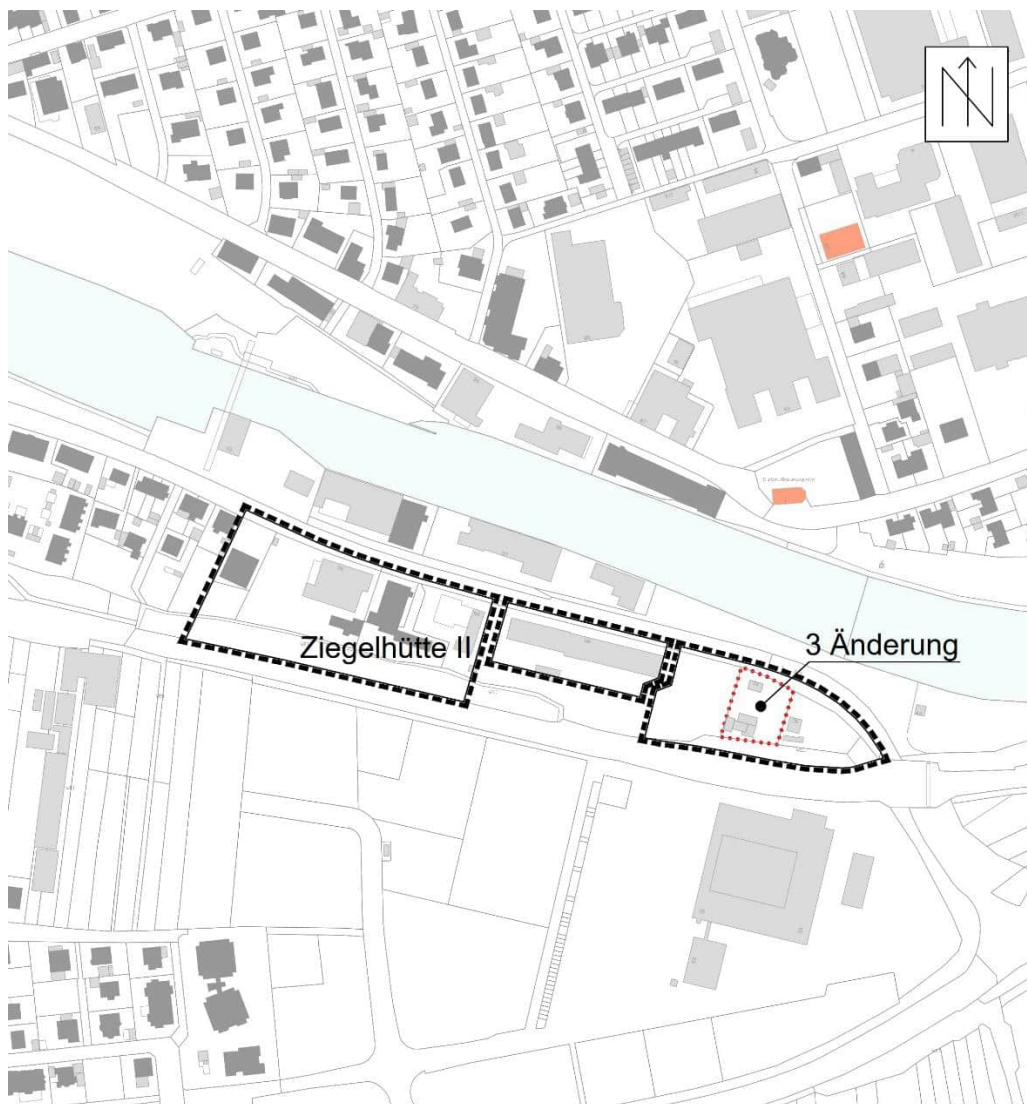
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II – 3. Änderung“

Begründung vom 25.04.2024

ergänzt am 08.11.2024



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Beschreibung des Planbereichs – Ziegelhütte II**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahren**
- 6. Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes**
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Planungs- und Erschließungskosten**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ (verkleinerte Übersicht) = Abgrenzungsplan/Geltungsbereich für die 3. Änderung

Anlage 2:

Bebauungsplan „Ziegelhütte II – 3. Änderung“ Deckblatt vom 08.11.2024 (ohne Maßstab)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte“ wurde im Jahre 1989 mit dem Ziel erstellt, die vorhandene Bebauung zwischen der Tübinger Straße und der Bahnlinie neu zu ordnen und die durch Schließung des Gewerbebetriebs „Margretwerk“ zu erwartende gewerbliche Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Der Bebauungsplan setzt eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung fest. Als Art der Nutzung wurde im Westen ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im weiteren Verlauf nach Osten ein klassisches Gewerbegebiet festgesetzt.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ ist, im Plangebiet (Flst.-Nr. 324/1) eine neue planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. In diesem Teilgebiet wird das bisher festgesetzte Pflanzgebot (-pfg-1) aufgehoben und stattdessen eine Gewerbefläche (GE₂) mit einem Baufenster festgesetzt. Ziel dieser Änderung ist es, das bestehende Gewerbegebiet um dieses Flst.-Nr. 324/1 zu erweitern sowie die städtebauliche Entwicklung weiter zu verfolgen.

1.1 Planungskonzeption

Das überwiegend mit Gewerbe überbaute Gebiet „Ziegelhütte II“ bleibt in seiner Konzeption zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Freiräumen unverändert.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich aufgrund der festgestellten Erforderlichkeit lediglich auf das eine Flurstück. Statt des ursprünglich festgesetzten Pflanzgebots wird dieser Teilbereich dem westlichen Gebietsart als weiteres Gewerbegebiet zugeführt. Im östlichen unbebauten Teilgebiet bleibt der festgesetzte Pflanzgebot (-pfg-1) weiterhin erhalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auf dem Grundstück (Flst.-Nr. 324/1) eine Schlosserei mit einer untergeordneten Betriebswohnung errichtet werden. Durch die erforderliche Höhe der Betriebshalle, wird die Traufhöhe mit 7m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht hinsichtlich GRZ mit 0,4 und GFZ mit 0,8 sowie die FH mit 11 m, den Festsetzungen des westlich angrenzenden Gewerbegebiets.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt, indem passive Schallschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bauvorhabens vorgesehen werden. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros ISIS Nr. A 2329 v. Juli 2023.

2. Beschreibung des Planbereichs - Ziegelhütte II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ befindet sich im Südosten der Kernstadt, direkt östlich angeschlossen an den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“. Das Gebiet wird im Norden und Osten durch die Tübinger Straße, im Süden durch die Bahntrasse und im Westen den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ begrenzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung. „Gewerbegebiet (GE₂)“ statt der bisher festgesetzten „Pflanzgebot -pfg-1“ im Teilbereich Flst.-Nr. 324/1.

Die Änderung betrifft den Teilbereich Flst.-Nr. 324/1 mit 1.194 m². Der zu ändernde Planbereich ist in Abbildung 1 (Abb. 1) dargestellt.

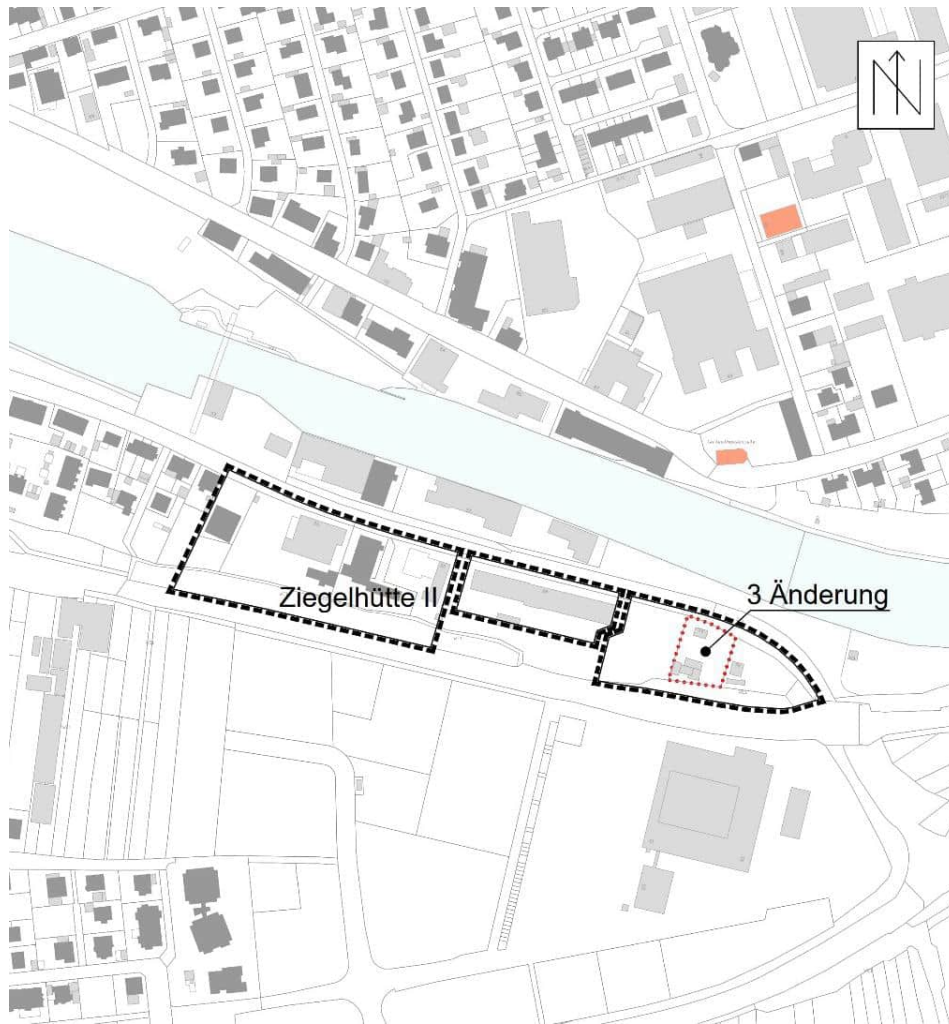


Abb. 1_ 3. Änderungsbereich Bebauungsplan „Ziegelhütte II“

3. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 03.11.2023) ist das Plangebiet (der Änderungsbereich) als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Plangebietsbereiche befinden sich innerhalb der Flächenausbreitung (Überflutungsbe-
reich) für ein Hochwasser HQextrem (Hochwasserlinie) nach der Hochwassergefahrenkarte
Baden-Württemberg vom 26.07.2024.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ stellt den zweiten Abschnitt Ende der 1980er Jahre auf-
gestellten Bebauungsplans „Ziegelhütte“ dar und ist seit dem 27.06.1989 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ ist seit dem 21.11.2014 rechtsverbind-
lich. Für eine Dauer von 10 Jahren wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestim-
mung „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ändert
in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung der GE-Fläche für einen befristeten
Zeitraum. Die Befristung endet am 20.11.2024. Dadurch verliert diese Festsetzung ihre
Rechtsverbindlichkeit.

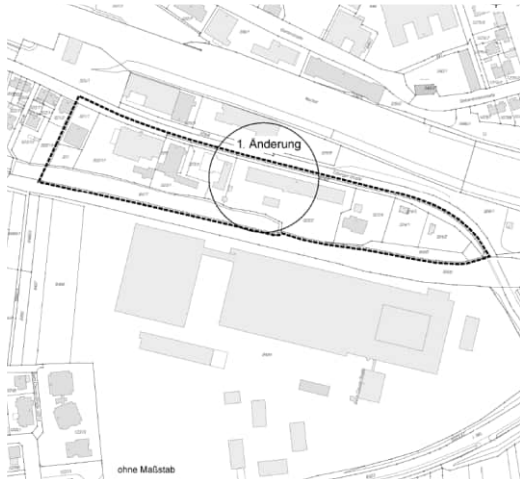


Abb. 2_ 1. Änderungsbereich B-Plan

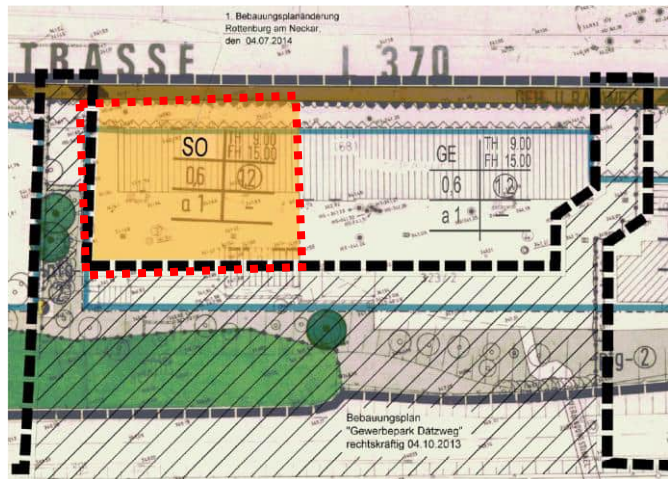


Abb. 3_ Teilfläche der Parzelle Nr. 323/3

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ ist seit dem 24.07.2020 rechtsverbindlich. Im Geltungsbereich wurde die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

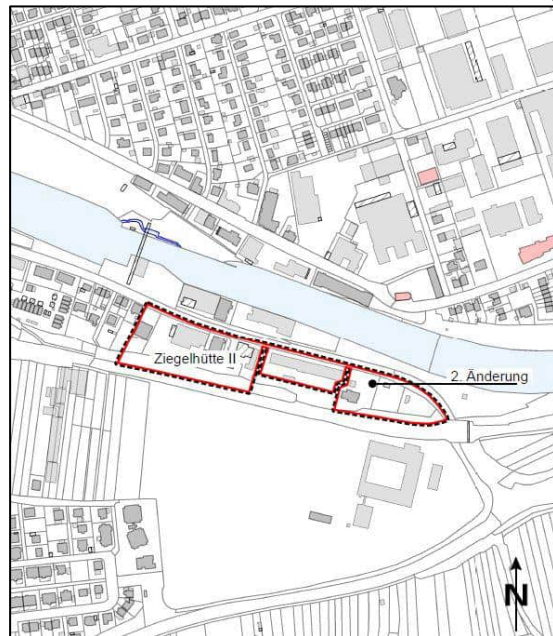


Abb. 4_ 2. Änderungsbereich B-Plan Ziegelhütte II

5. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit 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.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Im Rahmen der Auslegung wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 03.06.2024 bis einschließlich 03.07.2024 durchgeführt; entsprechend den Vorgaben im Planungssicherungsgesetz im Internet; zusätzlich konnten die Unterlagen im Rathaus (Stadtplanungsamt) eingesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen
(Thema: Verlängerung des Baufensters auf das Nachbargrundstück)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 27.05.2024 im Zeitraum bis einschließlich 03.07.2024 statt. Von behördlicher Seite erfolgten acht Rückmeldungen:

Landratsamt Tübingen – Artenschutz: Vermeidung von Vogelschlag

- sonstige Anmerkungen: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
- Umwelt und Gewerbe: Hochwasserschutz

Deutsche Bahn AG – DB Immob. Baurecht I: Grundstücksangelegenheiten, Abstandsflächen

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf die Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE₂) statt der bisher festgesetzten Pflanzgebot -pfg-1 im Teilbereich Flst.-Nr. 324/1. Der planerische Wille der Gemeinde, der aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden Festsetzungen zum Ausdruck kommt, bleibt als Leitbild erhalten. Das dem Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ zugrunde liegende Konzept der städtebaulichen Entwicklung wird in seinem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet.

6. Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte II, 3. Änderung“ in Rottenburg am Neckar wurde am 27.03.2023 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG.

Innerhalb des Plangebiets soll ein Gewerbegebäude errichtet werden. Hierfür wird ein Teil der Freifläche in Anspruch genommen. Insgesamt bietet der überplante Bereich Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermäuse sowie für entsprechend geschützter Vogelarten. Der vorhandene Holzschuppen wurde bereits abgerissen (außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen November und Februar). Die am Schuppen vorhandenen Vogelnistkästen wurden wie im Gutachten gefordert, innerhalb der Planfläche umgehängt und werden erhalten.

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort sowie die lokale Fledermauspopulation zu unterstützen, sollten bei einer Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden. Auch können durch künstliche Unterschlüpfе und Nisthilfen am Neubau, weitere Ruhe- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der geplanten 3. Änderung soll nun die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs ermöglicht werden. Dazu muss das bisher bestehende Pflanzgebot auf Flurstück Nr. 324/1 aufgehoben und stattdessen eine Gewerbefläche mit Baufenster festgesetzt werden.

Zeichnerische Festsetzungen

- Festsetzung eines Baufensters durch Baugrenzen inkl. Nutzungsschablone
- Erweiterung des Sichtfensters
- Festsetzung Hochwasserlinie HQ_{extrem}

Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 5.1 Anbauverbotsstreifen
- 5.2 Sichtfeld
- 7. Lärmschutz (Gewerbelärm und Verkehrslärm)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- 2. Gebäudehöhen für Flst-Nr. 324/1
- 3.1 Tor an Grundstückszufahrt
- 3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke
- 4.1 Beleuchtungsanlagen

Hinweise

- 5.1 Vermeidung von Vogelschlag
- 6. Hochwasserschutz

Die textlichen Festsetzungen gelten entsprechend dem Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ weiter.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

9. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

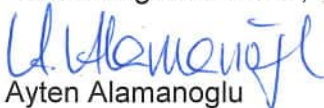
Die Änderung betrifft eine Teilfläche (Flst-Nr. 324/1) von insgesamt 1.194 m², mit einem Baufenster von 677,18 m² und einem Sichtfenster im Flurstücksbereich von 241,72 m². Das Sichtfenster im gesamten Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.032,73 m².

Die Größe des Plangebiets liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

10. Planungs- und Erschließungskosten

Es fallen keine Erschließungskosten an. Die Kosten für die mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zusammenhängenden Gutachten werden vom Vorhabensträger übernommen. Kosten entstehen durch die 3. Bebauungsplanänderung „Ziegelhütte II“ nur durch das erforderliche Verfahren, welches vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt wird. Dies entspricht einem Honorarvolumen in Höhe von rd. 2.280 € (brutto).

Rottenburg am Neckar, den 08.11.2024


Ayten Alamanoglu
Stadtplanungsamt




Nathalie Millán Cerezo
Stadtplanungsamt

Anlage 1
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ (verkleinerte Übersicht)
→ Abgrenzungsplan/Geltungsbereich für die 3. Änderung

