



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BV 2026/151 - Anlage 3

ENTWURF

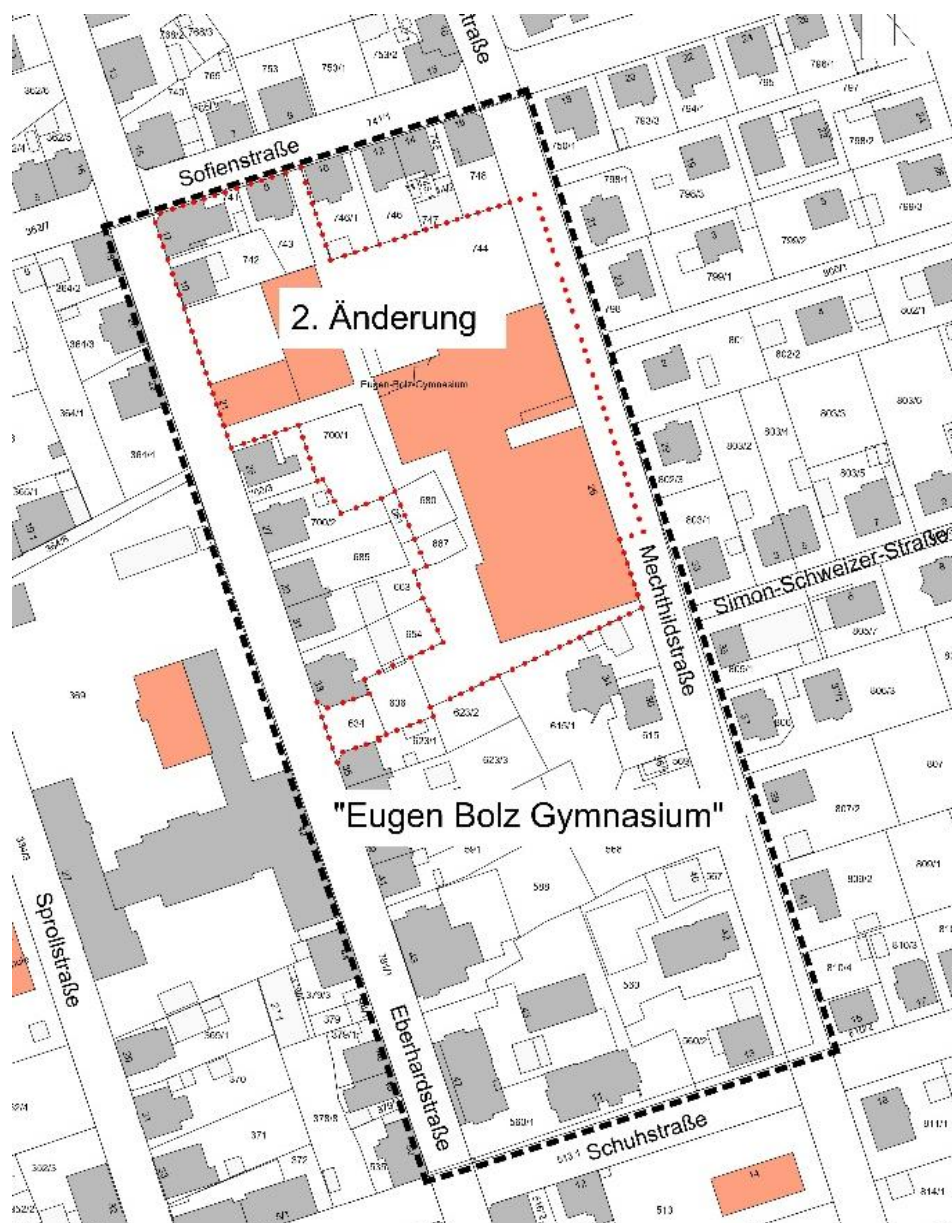
BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Eugen-Bolz-Gymnasium“ – 2. Änderung

Begründung vom

06.03.2026

ergänzt am 28.07.2026



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches und Abgrenzung

3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

4.3 Denkmalschutz

5. Verfahrensart nach 13a BauGB

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

6.2 Schalltechnische Untersuchung

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche und bauplanerische Ziele

7.2 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

8.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8.6 Versorgungsflächen, -anlagen, -leitungen

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

8.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11. Flächenbilanz

12. Planungs- und Erschließungskosten

13. Folgekosten

A. Städtebauliche Begründung

Die Begründung des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ wird für den Bereich der 2. Änderung entsprechend fortgeschrieben und ergänzt.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1985 (mit 1. Änderung von 1989) die beabsichtigte Sanierung und Erweiterung des Schulstandorts nicht mehr ausreichend ermöglichen.

Die Stadt Rottenburg am Neckar erfüllt als Mittelzentrum in der Region Neckar-Alb eine wichtige Versorgungsfunktion im Bereich Bildung. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung, steigender Schülerzahlen sowie sich verändernder pädagogischer Anforderungen besteht ein erhöhter Flächenbedarf an weiterführenden Schulen.

Das Eugen-Bolz-Gymnasium ist eine der acht weiterführenden Schulen im Stadtgebiet und ein wesentlicher Bestandteil der schulischen Infrastruktur. Zur langfristigen Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung des Standortes ist eine umfassende Sanierung und Umstrukturierung der Bestandsgebäude sowie die Errichtung eines Neubaus für Fachklassen vorgesehen.

Im Bereich der Eberhardstraße befindet sich der Altbau (ehemalige Landwirtschaftsschule), der zur Realisierung des geplanten Neubaus abgebrochen werden muss. Die Neubebauung erfolgt somit innerhalb des bestehenden Schulareals im Rahmen einer baulichen Neuordnung. Ziel ist die funktionale Optimierung des Schulcampus unter Beibehaltung der integrierten innerstädtischen Lage.

Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs wurden städtebaulich, architektonisch und freiräumlich ganzheitliche Lösungsvorschläge für:

- die Sanierung und den Umbau des Hauptgebäudes und Ergänzungsbaus,
- den Neubau eines Fachklassengebäudes,
- sowie die Neugestaltung der Freianlagen

entwickelt.

Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sind Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich, insbesondere:

- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche
- Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit
- Anpassung der Geschossflächenzahl
- Erweiterung der Baugrenzen
- Neuordnung der Garagen- und Stellplatzflächen
- Flexibilisierung der Dachformvorgaben

Ohne diese Bebauungsplanänderung wäre die Umsetzung des Neubaus einschließlich des erforderlichen Abbruchs des Altbaus planungsrechtlich nicht möglich. Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden innerstädtischen Bildungsstandortes und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Die Planung ist daher städtebaulich erforderlich.

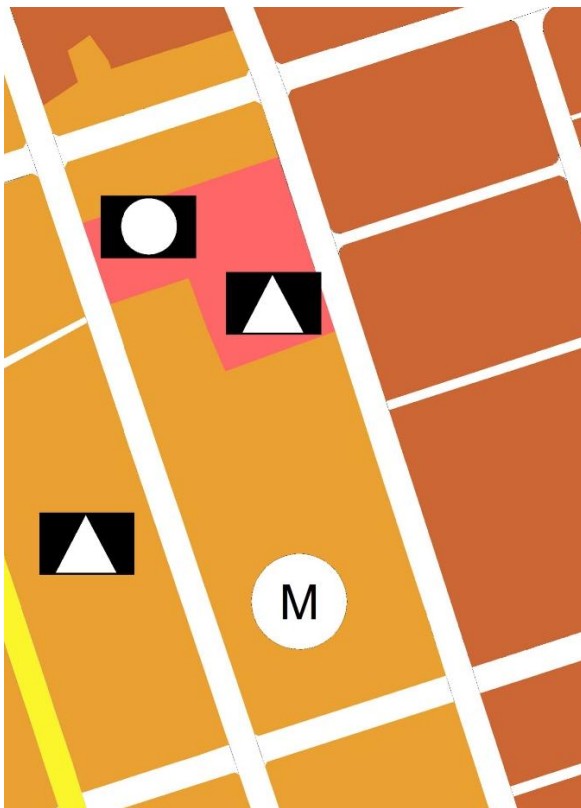
2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und Rottenburg-Kernstadt als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Bebauungsplangebiet als „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung und Schule“ sowie als Mischgebiet dargestellt.



Das Plangebiet ist im **Landschaftsplan** als Wohnen-, Misch- und Sondergebiete dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereichs und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ befindet sich im innerstädtischen Bereich von Rottenburg am Neckar. Das Plangebiet wird im Norden durch die Sofienstraße, im Osten durch die Mechthildstraße, im Westen durch die Eberhardstraße sowie im Süden durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Der zu ändernde Planbereich ist in Abbildung 1 (Abb. 1) dargestellt.

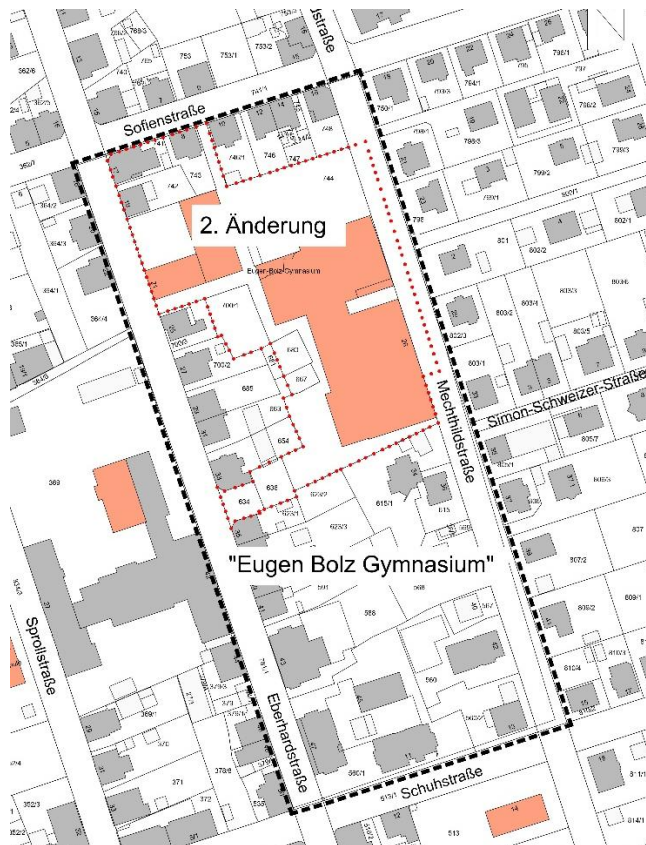


Abb. 1_ 2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die neu abgegrenzte Gemeinbedarfsfläche mit dem bestehenden Schulstandort des Eugen-Bolz-Gymnasiums mit Hauptgebäude, Erweiterungsbau, Sporthalle, Neubau sowie Schulhof- und Freiflächen einschließlich Stellplätzen und Nebenanlagen und ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt. Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich eine kleinere Mischgebietsfläche in den Geltungsbereich einbezogen, die im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und der Anpassung von Baugrenzen und Garagenflächen steht. Die neu festgesetzte Gemeinbedarfsfläche beträgt insgesamt ca. 8.894 m².

Im Zuge der Planung wurde eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich. Die Stadt Rottenburg am Neckar hat hierzu das Grundstück Flurstück Nr. 742 erworben und mit dem Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Nr. 743 einen Teilflächentausch vereinbart. Dadurch wurden im nördlichen Bereich Anpassungen der Baugrenzen sowie der Garagenflächen erforderlich. Die Grundstücksneuordnung befindet sich derzeit im Verfahren und soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

Weiterhin einbezogen sind die Flurstücke Nr. 667 und Nr. 680. Diese Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar, waren jedoch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Bestandteil der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Ihre erneute Einbeziehung dient der Wahrung der bisherigen städtebaulichen Abgrenzung sowie der Sicherung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten des Schulstandortes.

Darüber hinaus werden die Flurstücke Nr. 634, Nr. 636 und Nr. 700/1 im Zuge der Planung ebenfalls in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Das Flurstück Nr. 700/1 wird bereits als Pausenfläche des Schulgeländes genutzt. Die Flurstücke Nr. 634, Nr. 636 und Nr. 700/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar. (siehe Abb. 5)

Die Anpassungen dienen der der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Schulstandortes.

3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich schulisch genutzt. Die Nutzung umfasst sämtliche dem Schulbetrieb dienenden Einrichtungen und Anlagen einschließlich der schulbezogenen Verwaltung, der Sporthalle sowie der zugehörigen Freiflächen.

Das Hauptgebäude aus dem Jahr 1962 sowie der Ergänzungsbau mit Sporthalle bilden den funktionalen Kern des Schulstandortes. Der Altbau entlang der Eberhardstraße sowie das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 742 (Eberhardstraße 19) sollen im Zuge der geplanten Neubebauung abgebrochen werden.

Die unter dem Schulhof befindliche Bunkeranlage (ehemaliges Behelfs Krankenhaus) ist baulich vorhanden, unterliegt jedoch aktuell keiner Nutzung. Im Hauptgebäude ist zudem ein historisches Römerbad integriert.

Die angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“ rechtsverbindlich seit 14.08.1985. (siehe Abb. 2)

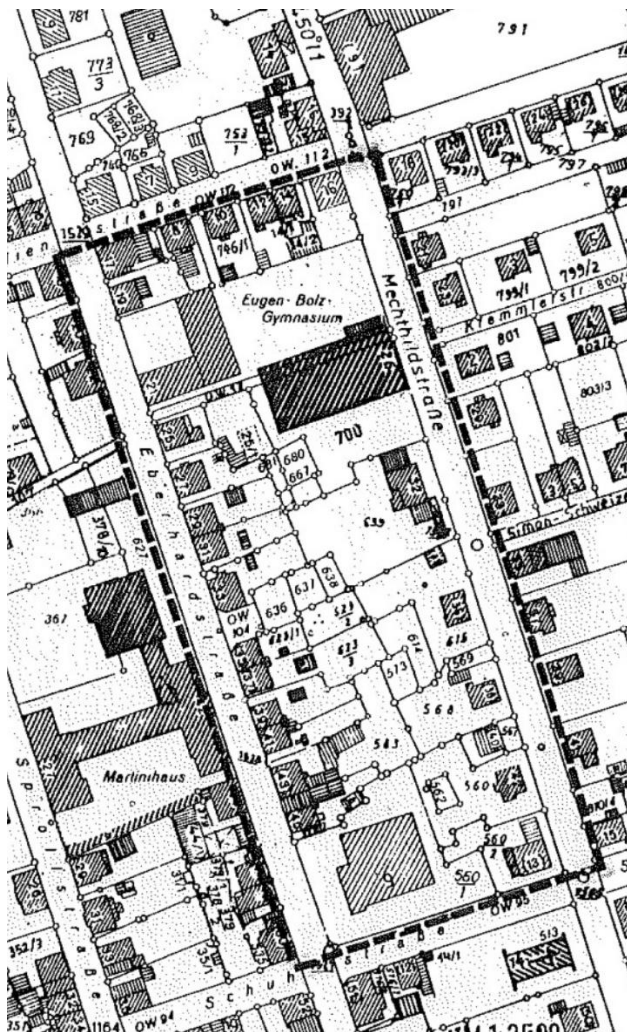


Abb. 2_ Ursprungsplan

Darin ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen:

- Schule
- Sporthalle
- Behelfs Krankenhaus
- Öffentliche Verwaltung

festgesetzt.

Mit der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 20.10.1989, wurden einzelne Festsetzungen insbesondere zur Verkehrsführung und Stellplatzorganisation angepasst. (siehe Abb. 3)

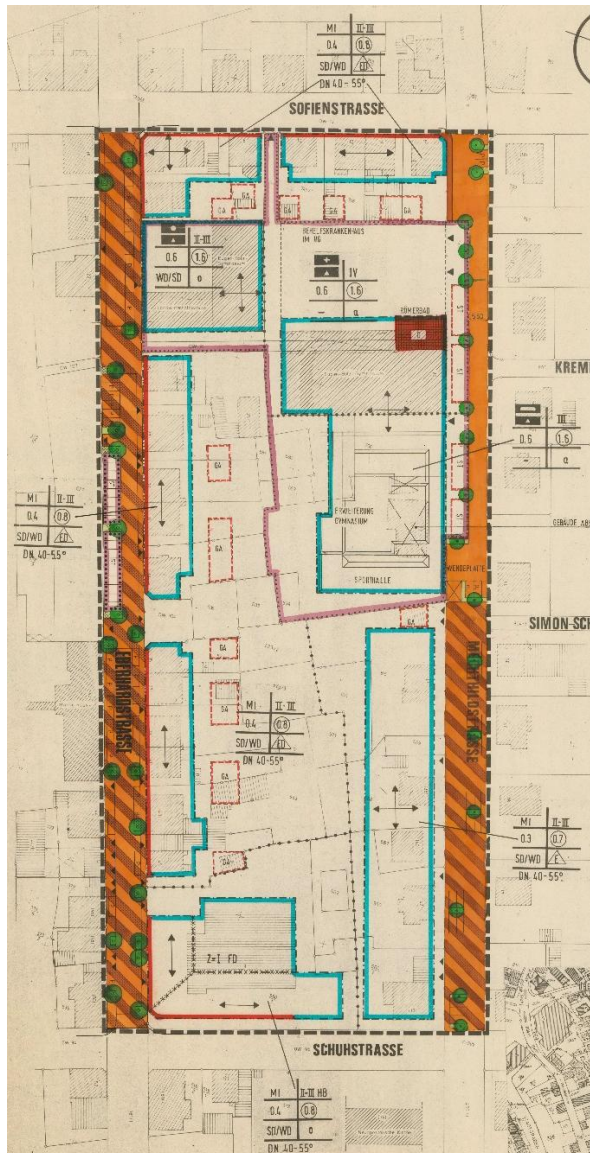


Abb. 3_1. Änderung

Die Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“ und „Behelfs Krankenhaus“ werden faktisch nicht mehr ausgeübt. Die Krankenhausnutzung bezog sich auf das ehemalige Krankenhaus (Bunker) unter dem Schulhof, das aktuell keiner Nutzung zugeführt ist.

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Planänderung angepasst, um die Sanierung, den Umbau, die Erweiterung des Schulstandorts sowie die Errichtung des Neubaus planungsrechtlich zu sichern. (siehe Abb. 4)

Im Rahmen der 2. Änderung erfolgen folgende planungsrechtliche Anpassungen:

- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche
- Wegfall der Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“, „Behelfsrankenhaus“ und „Sporthalle“
- Künftige Festsetzung ausschließlich mit der Zweckbestimmung „Schule“
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse
- Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Wegfall der bisherigen Dachformfestsetzung
- Neuordnung der Garagen- und Stellplatzflächen im Bereich des Mischgebiets
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Maßnahmen zum Schallschutz
- Pflanzgebote (Erhaltung, Austausch und Neupflanzungen)

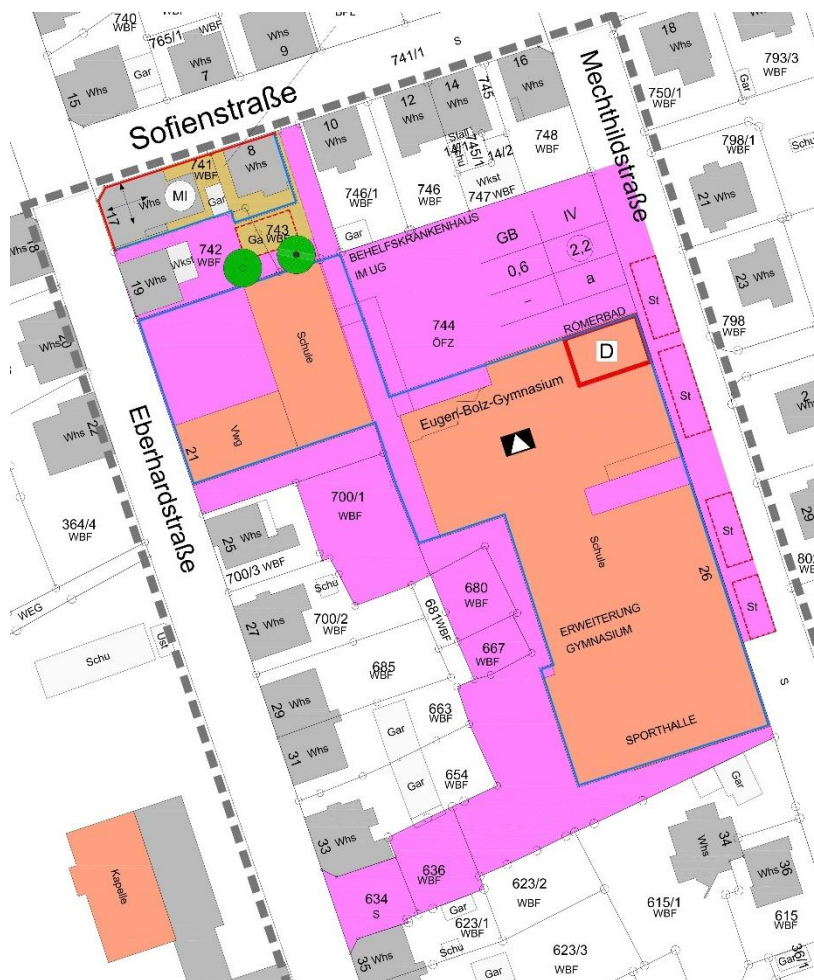


Abb. 4_ 2. Änderung

Die schulische Nutzung umfasst sämtliche dem Schulbetrieb dienenden Einrichtungen und Anlagen einschließlich der schulbezogenen Verwaltung, der dazugehörigen Sporthalle sowie sonstiger schulischer Funktionsflächen.

Die bisherigen Festsetzungen reichen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisse sowie für die Sanierung und Erweiterung des Schulstandortes nicht aus.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ vom 14.08.1985, zuletzt geändert am 20.10.1989, unverändert weiter.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 744, 742, 700/1, 636 und 634 befindet sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

Die Flurstücke Nr. 667 und Nr. 680 stehen weiterhin im Privateigentum. Diese Grundstücke waren jedoch bereits im bisherigen Bebauungsplan -wie abgegrenzt in der Planzeichnung- überwiegend Bestandteil der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und werden auch im Rahmen der 2. Änderung weiterhin einbezogen. Die Einbeziehung erfolgt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung der bisherigen städtebaulichen Abgrenzung. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen ist die planungsrechtliche Einbeziehung zulässig. (siehe Abb. 5)

Das ehemalige Flurstück Nr. 637 wurde zwischenzeitlich mit dem Flurstück Nr. 744 vereinigt.

Das Flurstück Nr. 742 wurde im Zuge der Grundstücksneuordnung von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben. Im Bereich der Flurstücke Nr. 742 und Nr. 743 ist ein Teilflächentausch vorgesehen. Die Grundstücksneuordnung befindet sich derzeit im Verfahren und soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich im Bereich des Schulhofs eine unterirdische Bunkeranlage (ehemals Hilfskrankenhaus), errichtet in den Jahren 1961 – 1963. Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich hierbei um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW). Die Anlage besitzt baugeschichtlichen und dokumentarischen Wert als Zeugnis des zivilen Bevölkerungsschutzes im Kontext des Kalten Krieges. An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Die unterirdische Anlage bleibt von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt. Bauliche Maßnahmen im Bereich des Denkmals oder in dessen unmittelbarem Umfeld bedürfen einer denkmalrechtlichen Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Das ehemalige Gebäude in der Eberhardstraße 21 (frühere Landwirtschaftsschule) wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege geprüft. Aufgrund fehlender hinreichender Originalsubstanz, Integrität und denkmalrechtlicher Relevanz handelt es sich nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

5. Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts von 20.000 m².

Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Unabhängig davon wurde die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und in der Planung berücksichtigt.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Untersuchungen zu vervollständigen. Die nachfolgend aufgeführten Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

6.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im Zuge der Planaufstellung vom Büro HPC AG eine artenschutzrechtliche Untersuchung (vom 07.08.2024) gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt.

Da eine vorhabenbedingte Betroffenheit insbesondere der Artengruppen Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden konnte, erfolgten vertiefte Untersuchungen.

Für Fledermäuse wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung eine Gebäudekontrolle der vom Abriss betroffenen Bestandsgebäude (Altbau) durchgeführt. Für Brutvögel erfolgte eine Kartierung der Vorhabenfläche sowie angrenzender Kontaktlebensräume.

Die Untersuchung ergab, dass durch den vorgesehenen Gebäudeabbruch keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen verloren gehen. Sporadisch genutzte Tagesverstecke können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Avifauna wurde festgestellt, dass die Vorhabenfläche und angrenzende Bereiche als (Teil-) Lebensraum verschiedener Vogelarten genutzt werden. Innerhalb der Eingriffsfläche wurden Brutstätten bzw. Reviere einzelner wertgebender Arten nachgewiesen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Zeitliche Beschränkungen für Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse
- Maßnahmen zur Vermeidung einer Wiederbesiedlung von Gebäudestrukturen vor dem Abbruch
- Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Anbringung künstlicher Nisthilfen
- Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelkollisionen an größeren Glasflächen des Neubaus
- Ökologische Baubegleitung zur fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben

Darüber hinaus wird zur Stützung der lokalen Fledermauspopulation die Schaffung geeigneter Ersatzquartiere im Bereich des Neubaus empfohlen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben, ist im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung sicherzustellen.

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro GN Bauphysik (von 02.03.2026) durchgeführt.

Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung und Bewertung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Beurteilung möglicher Geräuscheinwirkungen aus dem Schulbetrieb auf die angrenzende Nachbarbebauung.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im bestimmungsgemäßen Nutzungsbetrieb an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarbebauung eingehalten.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden am Vorhaben eingehalten.
- Der erforderliche bauliche Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
- Technische Anlagen sind so auszulegen, dass die Anforderungen der TA Lärm vollständig eingehalten werden.

Auf Grundlage der Untersuchung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Außenbauteile gemäß DIN 4109) zu Lüftungseinrichtungen bei erhöhten Außenlärmpegeln sowie zu Betriebsbedingungen getroffen.

Zusätzliche Prognoseberechnungen können im Einzelfall erforderlich werden, sofern im späteren Nutzungsbetrieb von den zugrunde gelegten Annahmen abgewichen wird.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche und bauplanerischen Ziele

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes. Durch die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Voraussetzungen für die Sanierung und Umstrukturierung der Bestandgebäude sowie für den Neubau eines Fachklassengebäudes geschaffen werden.

Im Zuge der Planung werden insbesondere die Baugrenzen, die zulässige Geschossigkeit sowie die Freiflächen und Nebenanlagen neu angepasst. Dadurch soll eine funktionale und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Schulcampus ermöglicht werden.

7.2 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

Die städtebauliche Konzeption sieht die Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes innerhalb der bereits genutzten Flächen vor. Der geplante Neubau ergänzt die vorhandene Schulstruktur und ermöglicht eine funktionale Neuordnung der Gebäude sowie der zugehörigen Freiflächen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden innerstädtischen Straßen, insbesondere über die Mechthildstraße und die Eberhardstraße, über die auch die Stellplatzbereiche des Schulstandortes angebunden sind. Die Sofienstraße ist als Fahrradstraße ausgewiesen und übernimmt eine wichtige Funktion für den Fuß- und Radverkehr im Umfeld des Schulstandortes. Im Zuge der Umgestaltung ist vorgesehen, im nördlichen Bereich der bestehenden Bunkeranlage etwa 46 Fahrradstellplätze unterzubringen. Hierfür soll eine Rampe von der Sofienstraße zur Bunkeranlage hergestellt werden, um die Erschließung zu ermöglichen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde auf den Bau einer Rampe zum Bunker aus Kostengründen sowie Folgekosten für den Unterhalt verzichtet.

Für die angrenzenden Straßen, insbesondere die Mechthildstraße und die Eberhardstraße wurden bereits im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanung Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung festgesetzt, um die Verkehrssicherheit im Umfeld des Schulstandortes zu verbessern.

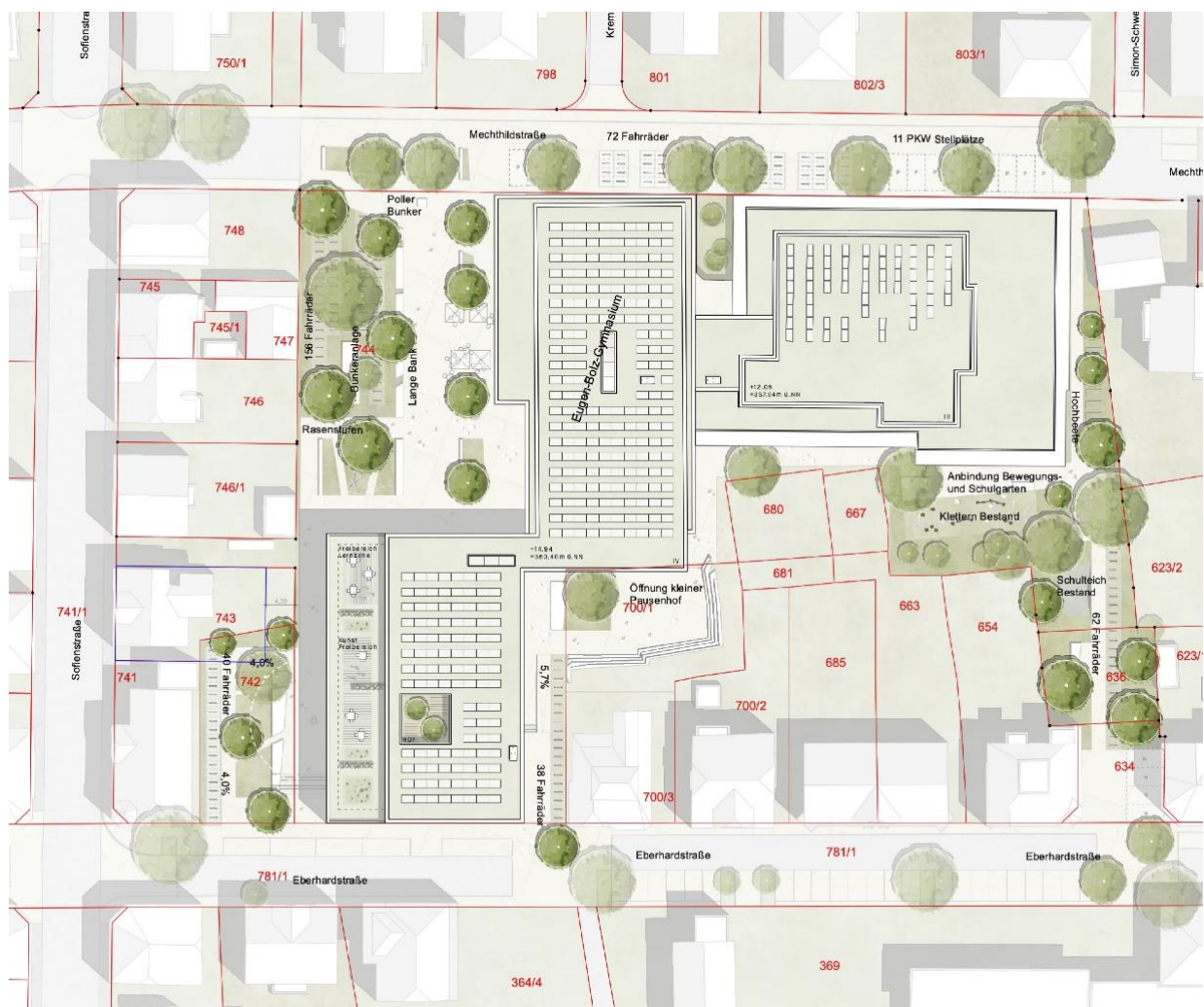


Abb. 5_ Lageplan 2. Änderung – Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“
Planstand: Januar 2025

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der **Zweckbestimmung „Schule“** festgesetzt. Damit wird der bestehende Schulstandort des Eugen-Bolz-Gymnasiums planungsrechtlich gesichert und die geplante Sanierung, Erweiterung, Neuplanung und Neuordnung des Schulcampus ermöglicht.

Im Zuge der 2. Änderung wird die Gemeinbedarfsfläche entsprechend der Planzeichnung erweitert und neu abgegrenzt. Gleichzeitig entfallen auf dieser Fläche die bisher festgesetzten Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“ und „Krankenhaus“, da diese Nutzungen nicht mehr vorgesehen sind. Die Zweckbestimmung „Sporthalle“ wird der Schulnutzung zugeordnet.

Im nördlichen Bereich bleibt das Mischgebiet (MI) bestehen. Hier erfolgen lediglich Anpassungen der Baugrenze sowie eine Neuordnung der Garagenfläche entsprechend der Planzeichnung, während die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird die Geschossflächenzahl von bisher 1,6 auf 2,2 erhöht, damit die neue Planung mit den zusätzlichen Unterrichts- und Fachräumen ermöglicht werden kann. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,6.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einheitlich auf maximal vier Geschosse festgesetzt. Gleichzeitig wird für Gebäude mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von bisher 15,00 m auf 15,50 m (Oberkante Attika) festgesetzt.

Ergänzend wird zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhe für die Gemeinbedarfsfläche ein unterer Bezugspunkt festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die Erdgeschossfußbodenhöhe, die mit 345,46 m ü. NN festgesetzt wird. Dadurch ist die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe eindeutig geregelt.

Innerhalb des Mischgebiets (MI) gilt weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Die EFH wird im Genehmigungsverfahren durch das Baurechtsamt festgesetzt.

Die unterschiedlichen bisherigen Festsetzungen (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) für einzelne Teilbereiche des Schulstandortes entfallen, sodass künftig einheitliche Regelungen für die gesamte Gemeinbedarfsfläche gelten.

Im Mischgebiet erfolgen keine Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Bauweise wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und bleibt unverändert bestehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden Baugrenzen angepasst und teilweise erweitert, um die geplante Neuordnung der Gebäude sowie die Errichtung eines Neubaus mit seinen Abstandsflächen innerhalb des Schulcampus zu ermöglichen.

Im Mischgebiet wird die Baugrenze entsprechend der neuen Grundstücksordnung angepasst.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Garagenfläche auf dem Flurstück Nr. 742 wird aufgehoben.

Die Garagenfläche auf dem Flurstück Nr. 743 wird entsprechend der Planzeichnung neu abgegrenzt und erweitert. Diese Anpassung erfolgt im Bereich des Mischgebietes im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse.

Garagen sind weiterhin innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Garagenflächen zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine flexible Organisation der Stellplatzanlagen für den Schulstandort zu ermöglichen.

8.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die angrenzenden innerstädtischen Straßen, insbesondere über die Mechthildstraße, die Eberhardstraße und die Sofienstraße.

Die bestehenden Verkehrsflächen bleiben unverändert erhalten und gewährleisten die Erschließung des Schulstandortes sowie der angrenzenden Grundstücke. Über diese Straßen erfolgt auch die Anbindung der Stellplatzbereiche.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen.

8.6 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehenden Netze der Versorgungsträger grundsätzlich gesichert. Im Zuge der baulichen Erweiterung können Anpassungen der Hausanschlüsse erforderlich werden.

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

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein bereits überwiegend bebauter und versiegelter innerstädtischer Standort weiterentwickelt. Zusätzliche Eingriffe in bislang unbebaute Freiflächen erfolgen nur in begrenztem Umfang.

Zur Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen

getroffen. Durch diese Maßnahmen sollen die Freiraumqualität im Schulumfeld gesichert und ökologische Funktionen innerhalb des Siedlungsraums gestärkt werden.

Darüber hinaus tragen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld bei.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden zudem Maßnahmen zu Bauzeitenregelung, künstliche Nisthilfen und Vogelschutz an Glasflächen festgesetzt.

8.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Zur Gestaltung der Freiflächen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der ökologischen Qualität des Schulstandortes sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche neue Baumpflanzungen sowie ergänzende Strauchpflanzungen vorgesehen.

Die Baumstandorte ergeben sich aus dem Pflanzplan. Für Neupflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden, die aus der vorgesehenen Pflanzliste ausgewählt werden können.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden zwei vorhandene Bestandsbäume planungsrechtlich berücksichtigt. Der in der Planzeichnung mit Erhaltungsbindung gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum gleichwertiger Qualität als Ersatz zu pflanzen. Der als austauschbar gekennzeichnete Bestandsbaum kann im Zuge der Umsetzung der Planung entfallen. In diesem Fall ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Verlust einzelner Bestandsbäume wird durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet gelten weiterhin die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ aus dem Jahr 1985 sowie der 1. Änderung aus dem Jahr 1989, soweit sie nicht durch die vorliegende 2. Änderung ersetzt oder angepasst werden.

Im Zuge der 2. Änderung entfallen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche insbesondere die bisherigen Festsetzungen zur Dachform, da der Gebäudebestand sowie der geplante Neubau als Flachdachgebäude vorgesehen sind und somit auch eine größere gestalterische und funktionale Flexibilität für zukünftige bauliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Die bisher festgesetzten Dachformen entfallen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, da der Gebäudebestand sowie der geplante Neubau als Flachdachgebäude vorgesehen sind und somit auch eine größere gestalterische und funktionale Flexibilität für zukünftige bauliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Im Übrigen gelten die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert weiter.

Unter den Hinweisen des Textteils wurde ein Hinweis zur Einsichtnahme in die in Bezug genommenen DIN-Normen ergänzt.

Die DIN-Normen können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt – Service Bau-recht, Obere Gasse 29 Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Öffnungszeiten sind:

- Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
- Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt im Zuge der Sanierung, des Umbaus sowie die Errichtung eines Neubaus. Die für die Umsetzung erforderlichen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar. Notwendige Grundstücksneuordnungen werden im Zuge der Planung durchgeführt.

Ein besonderes Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa **0,94 ha** (9422 m²)

Gesamtfläche	0,94 ha	100 %
Gemeinbedarfsfläche	(8.894 m ²) 0,89 ha	94,4%
Wohnbaufläche (Mischgebiet MI)	(528 m ²) 0,05 ha	5,6%

12. Planungs- und Erschließungskosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Erschließungskosten, da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Kosten entstehen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans insbesondere für erforderliche Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und artenschutzrechtliche Untersuchung) sowie für Vermessungsleistungen zur Flächenermittlung und Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Kosten werden derzeit auf rund 20.000 € geschätzt.

Eventuell erforderliche Anpassungen an bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen im Rahmen der baulichen Umsetzung der Schulbaumaßnahmen. Die Kosten für die Planung sowie für die bauliche Umsetzung der Schulgebäude und Freianlagen werden im Rahmen der Hochbaumaßnahmen der Stadt Rottenburg am Neckar getragen.

Der Bebauungsplan wird durch das Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erstellt. Hierdurch entstehen keine externen Planungskosten.

Vermessungskosten (brutto):

Flächenermittlung, Berechnung GFZ	890,00 €
-----------------------------------	----------

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Artenschutzrechtliche Untersuchung	4.160,00 €
------------------------------------	------------

Schalltechnische Untersuchung (Angebot)	9.340,00 €
---	------------

Archäologie (brutto):

Archäologische Sondagen	N.N. €
-------------------------	--------

13. Folgekosten

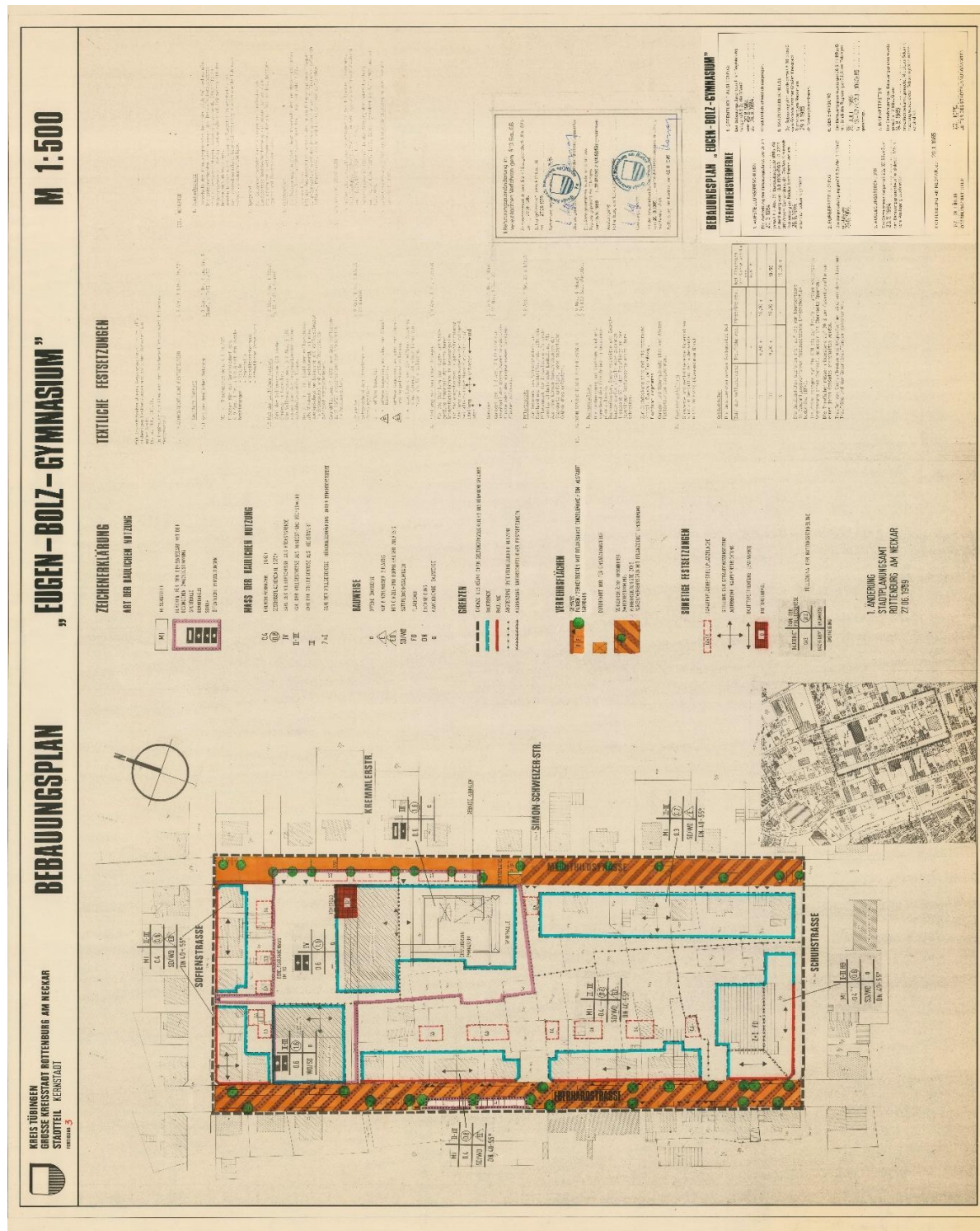
Folgekosten ergeben sich ausschließlich im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Unterhaltung der Schulgebäude sowie der zugehörigen Freianlagen im Rahmen der städtischen Schulträgerschaft.

Rottenburg am Neckar, den 14.07.2026

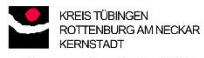
Ayten Alamanoglu
Stadtplanungsamt

Holger Kurz
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

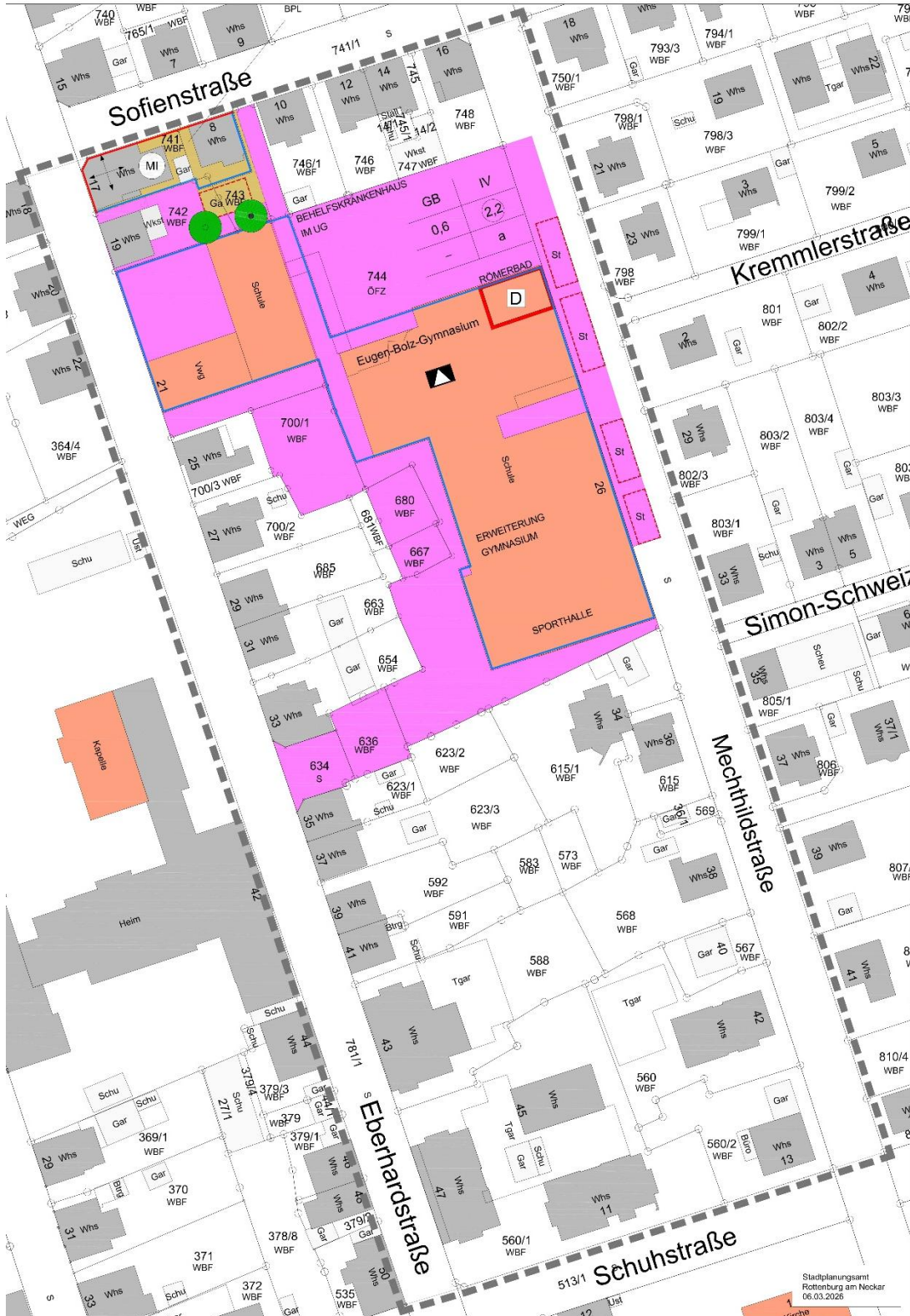
Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“ (verkleinerte Übersicht)



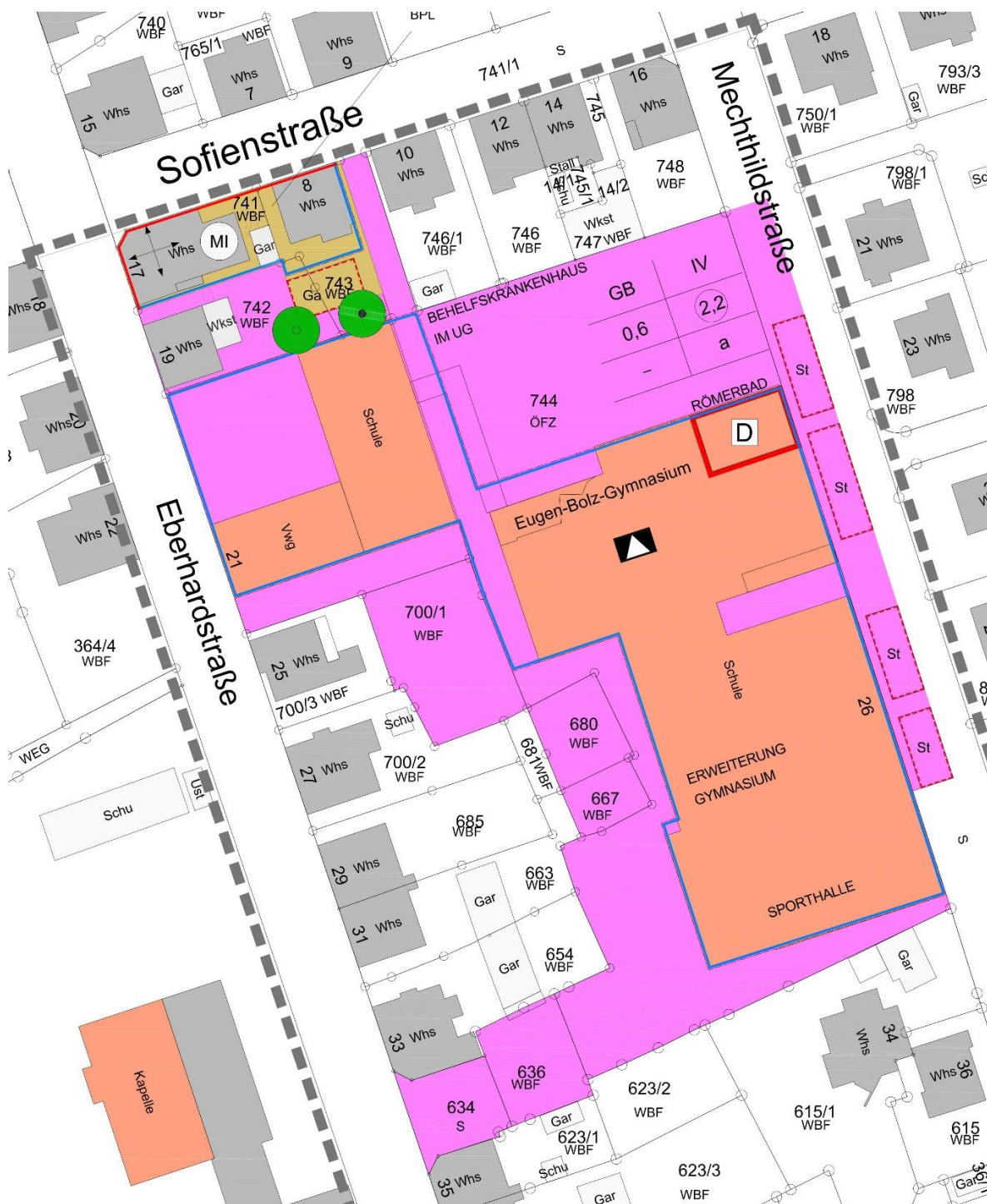
**Anlage 2:
Bebauungsplan-Entwurf 2. Änderung vom 06.03.2026 (Geltungsbereich)
(ohne Maßstab)**



Bebauungsplan "Eugen Bolz Gymnasium" - 2. Änderung



Anlage 3:
Bebauungsplan-Entwurf 2. Änderung vom 06.03.2026 (Deckblatt) (M 1:500)



MI	II-III
0,4	0,8
SD/WD	ED

DN 40 – 55°

GB	IV
0,6	2,2
-	a