

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzweg II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Offenlage / Auslegung wurde im Zeitraum vom 10.12.2018 bis Freitag, dem 21.12.2018 – je einschließlich – durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.11.2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	Stadtwerke Rottenburg am Neckar GmbH Siebenlindenstr. 19 72108 Rottenburg am Neckar E-Mail vom 29.11.2018	<p>Anbei erhalten Sie den Plan mit den eingezeichneten Plätzen für Trafostationen und die Fernwärmezentrale. Für die Fernwärmezentrale wird eine Fläche von ca. 140-150 m² benötigt. Für die beiden zusätzlichen Trafostationsflächen jeweils eine Fläche von ca. 20-25m². Die Standorte sind im Plan markiert.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Areal wird in mehreren Bauabschnitten überplant. Die Flächen müssen im jeweiligen Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Relevant für 1. Bauabschnitt ist daher lediglich die Trafostation im Westen. Das Quartier MU 10 ist bereits eingeschränkt durch die geplante Kanaltrasse an der Ostgrenze. Die Straßenfront ist zudem sehr schmal, um das gewünschte Bauprogramm für Baugruppen unterzubringen. Die Trafostation wird daher auf der gegenüberliegenden Seite im Quartier MU 9 vorgehalten.</p>
2	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 04.12.2018 Az.: 45.11-T.Rb.0167 Ba-ku	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Nachnutzung des ehemaligen DHL-Geländes geschaffen werden. Der Regionalverband begrüßt das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an einem geplanten Regional-Stadtbahnhaltepunkt.</p> <p>Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Kernstadt Rottenburgs innerhalb des Ergänzungsstandortes für Einzelhandel gemäß PS 2.4.3.2 G (6) Regionalplan Neckar-Alb 2013. Es handelt sich um ein Vorbehaltsgebiet für Einzelhandel, zulässig sind hier grundsätzlich nicht-zentrenrelevante Sortimente. Diese dürften auch großflächig sein. Zentrenrelevante Sortimente sind zu begrenzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Das Gebiet soll als GEE (Einzelhandel ausgeschlossen) und MU (Einzelhandel zulässig) festgesetzt werden.</p> <p>Im urbanen Gebiet sind ebenso wie im Mischgebiet Einzelhandelsgeschäfte im Rahmen der Nutzungsmischung und zur Versorgung des Gebiets zulässig und erwünscht. Es muss allerdings ausgeschlossen werden, dass durch das Nebeneinander mehrerer Geschäfte eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten entsteht, von der negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Wir schlagen deshalb vor, Einzelhandel auf die EG-Flächen zu begrenzen. In Anbetracht der Größe der Gebäudegrundfläche dürfte damit keine Gefahr einer Agglomeration bestehen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Es ist im Interesse der Stadt Rottenburg am Neckar den zentralen Versorgungsbereich (Altstadt) zu schützen. Der Einzelhandel wird innerhalb des Plangebiets auf die EG-Zonen beschränkt, dadurch wird sichergestellt, dass sich Läden zur Versorgung des Gebiets Dätzweg ansiedeln können. Gewünscht ist ein lebendiges Quartier mit Läden, Handwerksbetrieben und Dienstleistern, die die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet steigern.</p>
	<p>Schreiben vom 07.01.2019 Az.: 45.11-T.Rb.0167 Ba-ku</p>	<p>Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsplanung</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan bitten wir um Beachtung dieser ergänzenden Stellungnahme zu den verkehrlichen Themen unserer Stellungnahme vom 04.12.2018 (AZ.: 45.11-T.Rb.0167). Wir begrüßen ausdrücklich die Bemühungen der Stadt Rottenburg um eine verbesserte Erschließung des Stadtgebiets durch eine weitere Haltestelle der Regional-Stadtbahn.</p> <p>Insbesondere begrüßen wir die Schaffung von P+R-Plätzen an dieser Haltestelle, die eine attraktive Umstiegsmöglichkeit vom MIV in den ÖPNV herstellen. Sie stehen in Einklang zu Plansatz 4.1.2 V (9):</p> <p>„Um den Übergang von Individualverkehrsmittel auf öffentliche Verkehrsmittel zu erleichtern, sollen „Park and Ride“ (P+R)-Anlagen sowie „Bike and Ride“ (B+R)-Anlagen in unmittelbarer Nähe der Bahnhöfe bzw. Haltestellen gesichert, erweitert oder neu angelegt werden. [...]“</p> <p>Zur besseren Erreichbarkeit des Haltepunkts für Bewohner der östlichen Teile der Kernstadt schlagen wir im weiteren Planungsprozess eine gleichzeitige Aufwertung der Fuß-/Radwegeverbindung zum und über das Neckarwehr, verbunden mit der Einrichtung einer Fahrradabstellanlage vor.</p> <p>Ebenso begrüßen wir die Berücksichtigung einer Verknüpfung mit dem straßengebundenen ÖPNV an dieser Stelle.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Wir bitten Sie zu beachten, dass laut der aktuellsten uns vorliegenden Untersuchung des Betriebsprogramms („Betriebsstudie Obere Neckarbahn Tübingen-Horb" durch DB E+C mit Stand 11.06.2018) die Einrichtung dieses Haltepunktes fahrplantechnisch nicht machbar wäre. Für die Umsetzung Ihrer Planung wären daher weitere Abschnitte entlang der Oberen Neckarbahn zweigleisig auszubauen. Falls man das bisher vorgesehene Kreuzungsraster für die Regional-Stadtbahn beibehalten möchte, könnte dies insbesondere auch den Abschnitt zwischen dem Rottenburger Bahnhof und dem neuen Haltepunkt am Dätzweg betreffen.</p> <p>Falls in diesem Bereich eine Zweigleisigkeit hergestellt werden sollte, würde das Gleis aufgrund der Anbindung an den Bahnhof Rottenburg südlich der bestehenden Bahnlinie zu verlegen sein. Diese südliche Lage bietet sich auch aufgrund des ehemals hier verlaufenden Industrieanschlussgleises an. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geplante Bebauung nah an der bestehenden Bahntrasse würde daher auch langfristig einen solchen zweigleisigen Ausbau deutlich behindern.</p> <p>Wir schlagen daher vor, im Bebauungsplan einen Bereich für den zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke zu sichern. Zudem schlagen wir eine vertiefte Untersuchung der betrieblichen Machbarkeit des vorgesehenen Haltepunkts vor. Diese wäre in Abstimmung mit dem Kreis Tübingen und dem in Gründung befindlichen Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb durchzuführen. Diese Trassensicherung würde auch die Grundlage für zukünftige Angebotsausweitungen zwischen Rottenburg und Tübingen oder Infrastrukturausbauten zur Steigerung der Betriebsqualität legen.</p> <p>Gerne stehen wir für ein vertieftes Gespräch zu den verkehrlichen Randbedingungen des Vorhabens zur Verfügung. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stadt Rottenburg am Neckar hat mit dem Planungsbüro die Anforderungen geklärt und in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die Stadt Rottenburg am Neckar ist bereits Verpflichtungen gegenüber dem Investor eingegangen, daher wird die Flächen sparende Variante des zweigleisigen Ausbaus mit Außenbahnsteig entsprechend gesichert.</p>
--	--	--	---

<p>3</p>	<p>DB Services Immobilien GmbH Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe</p> <p>Schreiben 10.12.2018 Az.: CS.R-SW-L(A) Ha TÖB-KAR-18-41673</p>	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs liegen Flächen die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan, in der vorliegenden Form, erst dann seine Rechtskraft erlangt, wenn die überdeckten Bahnflächen als solche gekennzeichnet werden. Die Planungshoheit für die Bahnflächen liegt ausschließlich bei der Bahn.</p> <p>Ob der geplante Regionalstadtbahnanschluss umgesetzt werden wird, ist derzeit schwer absehbar.</p> <p>Planungen auf Bahngelände (z.B. Haltepunkt oder Querungen) müssen mit der DB Netz AG und der DB Station&Service AG abgestimmt werden.</p> <p>Bisher wird das Gebiet für Fußgänger auch durch einen höhen- gleichen Übergang innerhalb des Bahnhofs Rottenburg erschlossen. Wegen der zu erwartenden Zunahme der Fußgängerzahlen (durch das Baugebiet) und die Zunahme der Zugfahrten (durch die Regionalstadtbahn), sollte der Überweg geschlossen werden. Damit wird auch ein Lärmproblem durch Wegfall der Pfeiftafeln gelöst.</p> <p>Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer sollte dann ausschließlich durch die bereits vorhandene Unterführung erfolgen.</p> <p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die zu bebauende Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung Die Stadt Rottenburg am Neckar plant in diesem Bereich eine zusätzliche Unterführung, was eine deutliche Verbesserung für die fuß- und radwegemäßige Verbindung zur Innenstadt und zum Bahnhof bedeutet. Die vorhandene Unterführung liegt deutlich peripherer und ist eher für die Gewerbebetriebe und Beschäftigten nördlich und südlich der Bahnlinie von Bedeutung.</p> <p>Zurückweisung siehe oben</p> <p>Zustimmung Die Umsetzung der geschlossenen Einfriedigung ist im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer I. 6 entsprechend festgesetzt.</p>
-----------------	---	--	--

		<p>§ 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller. Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar-und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme Lt. Baugrundgutachten ist bei den anstehenden Untergrundverhältnissen eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nicht möglich. Seitens der Stadt Rottenburg am Neckar sind daher keine Anlagen zur Versickerung im Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme Im Bebauungsplan sind in Gleisnähe keine Pflanzgebotsflächen vorgesehen. Es gilt ansonsten das Nachbarrecht Baden-Württemberg.</p> <p>Kenntnisnahme Im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer I. 5 sind entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

		<p>Auf dem Bahngelände befindet sich ein erdverlegtes Fernmeldekabel und ein LWL-Kabel (U-Kanal) der DB Netz AG. Grenzabstand von > 1 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein! Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein! Für Planungen auf Bahngelände ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dazu ist die genaue Lage mitzuteilen, ansonsten ist eine Berücksichtigung auf städtischen Flächen nicht möglich. Die Stadt Rottenburg am Neckar kann über Bahngelände nicht verfügen, diese Angelegenheit liegt daher im eigenen Zuständigkeitsbereich.</p>
			<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bahn hat nun Kenntnis von der geplanten Maßnahme und kann entsprechende Prüfungen durchführen sowie rechtzeitig eine Verlegung auf eigene Flächen veranlassen.</p>
4	<p>Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen</p> <p>Schreiben vom 12.12.2018</p>	<p>Wir haben in diesem Bereich keine Leitungen und das Vorhaben liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe. Daher sind wir vom Bebauungsplan nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</p> <p>Schreiben vom 14.12.2018</p>	<p>Geotechnik: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Az.: 2511//18-10756	<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet überwiegend holozäne Abschwemmmassen und pleistozäner Löss, in der Talau des Neckars auch holozäner Auenlehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Die Passage wird in den Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer V. Hinweise aufgenommen.
	<p>Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Grundwasser: Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p>	Kenntnisnahme

		<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	
		<p>Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6</p>	<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 17.12.2018 Az.: 30.1/621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>Naturschutz Hinweise: Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des Umweltberichtes möglich. Dieser sollte ein Kapitel zum Artenschutz enthalten, da die Habitatpotentialanalyse von HPC 2011 und damit vor länger als 5 Jahren erstellt wurde. Die Gültigkeit der damaligen Ergebnisse ist zu überprüfen. Zudem ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung darzustellen und sind ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten.</p> <p>Im textlichen Teil zum Bebauungsplan sind Vorgaben zum Artenschutz enthalten. Der Vollständigkeit wegen bitten wir darum, die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken und abstrahlungsarme Lampen zu verwenden, bisher ist nur von der Fallenwirkung die Rede. Zudem sollten zur Verhinderung von Vogelschlag großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig sein.</p> <p>Verkehr und Straßen Diese Stellungnahme betrachtet die Wechselwirkungen mit dem Projekt Regionalstadtbahn Neckar-Alb (Obere Neckarbahn) - RSB-ONB.</p> <p>1. Bedenken und Anregungen Das geplante Kreuzungsraster auf der ONB ist ausgesprochen anspruchsvoll, ein zusätzlicher Haltepunkt lässt sich nur integrieren, wenn gleichzeitig ein Doppelspurabschnitt verlängert/hinzugefügt wird.</p>	<p>Zustimmung Die Vegetation wurde im Winter 2015/2016 weitgehend entfernt. Die noch vorhandenen Strukturen im Westen werden nochmals überprüft. Die vorhanden Bäume und Sträucher zwischen Quartier MU 1 und dem Wohngebiet „Dätzweg“ werden im Bebauungsplan entsprechend der bisherigen Darstellung als Pflanzbindungsfläche gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme Im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer I. 10.4 sind entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Betrieblich wäre auch ohne den zusätzlichen Haltepunkt eine Zweigleisigkeit in der Einfahrt nach Rottenburg vorteilhaft.</p> <p>Dieses zweite Gleis müsste aufgrund des Bahnhofskopfes Rottenburg im Bereich des geplanten Gebietes Dätzweg südlich der Bahn verlaufen. Dies würde durch die geplante Bebauung unmöglich gemacht.</p> <p>Daher wäre für die Realisierung des Haltepunktes (und evtl. für das gesamte RSB-Konzept auf der ONB) eine Veränderung der Planungen notwendig - falls der Haltepunkt also ernsthaft angestrebt werden soll, sollte man möglichst schnell mit der Stadt Rottenburg und den Planungsbüros in einen Dialog treten.</p> <p>2. Eigene Planungen und Maßnahmen (mit Sachstand) Das Projekt RSB-ONB befindet sich im Stadium der Vorplanung. Mit der Vorplanung beauftragt ist die Bietergemeinschaft Mailänder Consult/Schüßler-Plan.</p> <p>3. Hinweise Die Federführung wird im Laufe des Jahre 2019 auf den neu gegründeten Zweckverband Regionalstadtbahn Neckar-Alb übergehen. Die obige Stellungnahme wurde mit diesem abgestimmt. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen Ref. 45, die mit uns abgestimmt worden ist und in die Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums/ Ref. 21 aufgenommen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stadt Rottenburg am Neckar hat mit dem Planungsbüro Kontakt aufgenommen. Derzeit gibt es noch keine Planungen, die Anforderungen an den Flächenbedarf wurden daher mittels Regelquerschnitten aufgezeigt. Die Stadt Rottenburg am Neckar ist bereits Verpflichtungen gegenüber dem Investor eingegangen, daher wird die Flächen sparende Variante des zweigleisigen Ausbaus mit Außenbahnsteig im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Investor hat dem Vorgehen zugestimmt.</p>
7	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p>E-Mail vom 18.12.2018 Az.: 21-15/2511.2- 1207.3</p>	<p>Raumordnung: Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Rottenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dätzweg II“. Als Art der Nutzung sollen urbane Gebiete sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In den urbanen Gebieten ist Einzelhandel mit Ausnahme von Einzelhandel in Form von Sexshops zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Einzelhandel ausgeschlossen.</p>	

	<p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar en, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Regionalpläne sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.</p> <p>Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Für Einzelhandelsgroßprojekte gelten das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15). Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris Rn 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.O., juris Rn 41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	-----------------------------

		<p>lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlich nicht vertraglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch kann Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16, juris Rn 19).</p> <p>Im Plangebiet sollen urbane Gebiete ausgewiesen werden. In urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter das Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, zulässig. Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Da das Plangebiet nicht im zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Rottenburg liegt, sind Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu vermeiden.</p> <p>Die Planung widerspricht daher momentan Ziffer 2.4.3.2 Z (8) i.V.m. Ziffer 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplans Neckar-Alb und ist daher momentan nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Im weiteren Planverfahren ist entsprechend der o.g. Rechtsprechung sicherzustellen, dass der Agglomerationsregelung Rechnung getragen wird. Da ausweislich der Planbegründung die gewerbliche Nutzung vor allem in den Erdgeschossflächen vorgesehen ist, wäre hier aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde zur Anpassung der Planung an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb z.B. ein denkbarer Weg, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den urbanen Gebieten auf die Erdgeschossfläche zu beschränken.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Es ist im Interesse der Stadt Rottenburg am Neckar den zentralen Versorgungsbereich (Altstadt) zu schützen. Der Einzelhandel wird innerhalb des Plangebiets auf die EG-Zonen beschränkt, dadurch wird sichergestellt, dass sich Läden zur Versorgung des Gebiets Dätzweg ansiedeln können. Gewünscht ist ein lebendiges Quartier mit Läden, Handwerksbetrieben und Dienstleistern, die die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet steigert.</p>
--	--	--	--

		<p>Belange des Straßenwesens Eine Prüfung hinsichtlich der straßenrechtlichen Belange der Landesstraße ist anhand des vorgelegten Vorentwurfs vom 19.11.2018 nicht möglich. Es fehlen die Baugrenzen und die zeichnerische Darstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Anbauverbotsstreifen entlang der Landesstraße durchgängig mit einer Breite von 20 m festzusetzen ist.</p> <p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 6 und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.</p> <p>Nachdem im Bereich des MU 7 keine Tankstelle mehr vorgesehen ist, wird die unmittelbare Zufahrt von der Landesstraße nicht gestattet. Stellplätze werden in diesem Bereich im Anbauverbot nicht zugelassen.</p> <p>Entlang der Landesstraße ist durchgängig ein Zufahrtsverbot festzusetzen. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der L 385 durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Anschluss an die Landesstraße wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 45, im seit 04.10.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerkepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ geplant.</p> <p>Da das Plangebiet verkleinert wurde weil eine abschnittsweise Entwicklung angestrebt wird, sind die Flächen entlang der Landestraße gegenwärtig nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--	--	--

		<p>Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die straßenbau-liche Genehmigung vor Baubeginn beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47.1 Straßenbau Nord, eingeholt werden muss. Die Stadt beauftragt hierfür ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE- Unterlagen und lässt diesen Entwurf von einem zertifizierten Auditor nach ESAS 2002 auditieren (Ausführungsentwurfsaudit). Sie holt die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde ein und legt die Unterlagen zur Prüfung und Genehmigung vor.</p> <p>Für die noch abzuschließende Vereinbarung zwischen der Stadt Rottenburg und dem Regierungspräsidium wird der La-geplan des Bauentwurfs in 5-facher Ausfertigung benötigt.</p> <p>Belange des Naturschutzes</p> <p>Zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung: Der Umweltbericht steht noch aus. Belange der Höheren Natur-schutzbehörde sind nicht erkennbar.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Bebauungsplanverfahren wurde auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Satzung im Wege der Berichtigung angepasst.</p>
8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd-west Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p>E-Mail vom 08.01.2019</p>	<p>Im Untersuchungsgebiet wurden von uns in den Jahren 2017/18, teilweise mit einer FTTH-Infrastruktur auf der Basis des ursprünglichen Bebauungsplan Dätzweg I, versorgt. Leider ist nicht gewährleistet, dass mit dieser massiven nach-verdichteten Änderung die Rohranlagen ausreichend sind. Das heißt, es ist durchaus möglich, dass wir Telekommunikati-onstrassen, die 2017 neu ausgelegt worden sind verstärken und 2018 fertig gestellte Wege wieder öffnen müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Damit die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden, sollte hier eventuelle Alternativtrassen im Vorfeld abgesprochen werden.</p> <p>Für den Rest unserer Anlagen gilt, der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich oder per Mail angezeigt werden.</p>	<p>Zustimmung Die Telekom kann auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs Vorschläge für die Trassenführung unterbreiten. Diese kann dann in die Grundstücksverhandlung einfließen. Um den weiteren Planungsprozess nicht zu verzögern, sollten die Telekom die Trassenführung(en) bis Ende des I. Quartals 2019 der Stadt Rottenburg zukommen lassen.</p> <p>Zurückweisung Die vorhandenen Leitungen waren auf die Bedürfnisse des ansässigen Unternehmens abgestimmt, daher kann eine Änderung der Lage an die neuen Anforderung nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Zurückweisung Auch die Anlagen/Leitungen anderer Versorgungsunternehmen werden innerhalb der Gehwegfläche geführt. Da sich die öffentliche Verkehrsfläche zum einen im Eigentum der Stadt befindet und zum anderen die Stadt für die Planung und später auch die Unterhaltung zuständig ist, ist die Festsetzung entbehrlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

Rottenburg am Neckar, den 01.02.2019

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt