



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Dätzweg II – 2. Bauabschnitt Rottenburg am Neckar - Kernstadt

Satzungsbeschluss

Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2020

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. BA“

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

→ ohne: Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis

Die überschlägige Prüfung kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen

Vier Begehungen des Geländes im Zeitraum April bis Juli 2020.

Ergebnis:

- Auch wenn das Gelände ein geeignetes Zauneidechsenhabitat mit hervorragendem Nahrungsangebot darstellt, kann das Vorhandensein von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. An keiner der vier Begehungen konnte auf dem Gelände ein positiver Zauneidechsennachweis erbracht werden.
- Der einmalige Fund einer erwachsenen Zauneidechse im nördlichen Randbereich dürfte sich als der Fund eines sich auf Nahrungssuche befindlichen Individuums erklären. Möglicherweise handelt es sich um dasselbe Tier, welches bei der Untersuchung im Jahre 2019 bereits etwas westlich – ebenfalls im Zaunbereich – beobachtet wurde. Es könnte aus einer Population im Bahnbereich oder der westlich gelegenen Gärtnerei stammen.

Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen

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

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend um folgenden Punkt ergänzt:

- 6.4 Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen

ENTWICKLUNGSGEBIET DÄTZWEG - ERWEITERUNG - VARIANTE PLANUNGSSZENARIO 01 08.08.2018
ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN



01.10.2020

Stadtplanungsamt

8

Bebauungsplan

Stand 14.02.2020 (Auslegung)



01.10.2020

Stadtplanungsamt

9

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet § 6a BauNVO / Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl MU 4 bis 8 = 0,5 / GE(e) = 0,8

Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe

Bauweise: abweichende Bauweise

Verkehrsflächen: Öffentliche Verkehrsfläche, Private Verkehrsfläche

Versorgungsflächen: Zweckbestimmung – Elektrizität / Nahwärmezentrale

Grünflächen: Private und öffentliche Grünflächen

Gehölzpflanzungen: Pflanzgebote

Pflanzbindungen: Erhalt und Pflege der dargestellten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Lärmschutz

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 14.04.2020 bis einschließlich 27.05.2020 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen (Ausschluss Gastronomie / Lärmthematik).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 26.03.2020 statt.

Von behördlicher Seite erfolgten acht Rückmeldungen:

- ZV Ammertal-Schönbuchgruppe: keine Bedenken
- HK Reutlingen: keine Bedenken
- Deutsche Telekom: Berücksichtigung Leitungsbestand, Grundbuchsicherung Verlegetrassen, schriftliche Anzeige Baubeginn
- Deutsche Bahn AG: Hinweis Immissionen Bahnbetrieb, kein Anspruch auf Schutzmaßnahmen, Bauanträge (Nahbereich Bahn) vorlegen
- Regionalverband Neckar-Alb: Sicherung Regionalstadtbahntrasse (RSB)
- Regierungspräsidium Tübingen: Einzelhandel keine Bedenken, Sicherung RSB, Belange des Straßenwesens: Regelung Anbauverbot

01.10.2020

Stadtplanungsamt

12

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund, Empfehlung objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
- Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Artenschutz: Erfordernis Prüfung Vorkommen Zauneidechse (2. BA) – Kartierung
 - Umweltverträglichkeitsprüfung: keine erheblichen Umweltauswirkungen, UVP/UB nicht erforderlich
 - Abteilung Landwirtschaft: Herausnahme der landwirtschaftlichen Flächen.

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

01.10.2020

Stadtplanungsamt

13

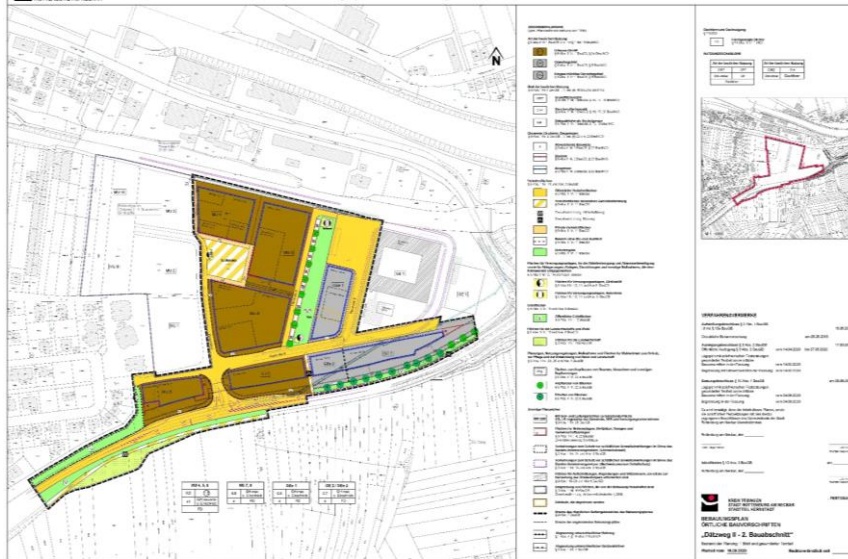
Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 24.08.2020



Bebauungsplan "Dätzweg II - 2. Bauabschnitt"

M 1 : 1000



01.10.2020

Stadtplanungsamt

14

Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 24.08.2020



- Regionalstadtbahn Trassensicherung
Ausweisung Anbauverbotsfläche
- Gee 1 – Anpassung Abgrenzung der Fläche im Bereich GH 16,5 m
- Trafostation in öffentl. Grünfläche
- Darstellung bestehender Radweg entlang L 385 im Bereich GE 2
- Anbauverbot L 385 auf 20 m erhöht, Stellplatzfläche entfällt dadurch
- Ein Baum im Bereich (GEe 2) entfällt
Radweganbindung des Gebiets



01.10.2020

Stadtplanungsamt

15

Stellungnahmen

In der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage sind alle Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ausführlich dargestellt.

Stellungnahmen

BV 2020/203 – Anlage 1

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Datzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

Seite 1

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Auslegung wurde im Zeitraum vom 14.04.2020 bis 27.05.2020 – je einschließlich – durchgeführt.

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wortwörtlich wiedergegeben.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	MU8 – Ausschluss von Gastronomie / Lärmthematik wir haben Einsicht in die Unterlagen zum Bebauungsplan „Datzweg II - 2. Bauabschnitt“ genommen. Die maximal zulässigen Maße der direkt hinter dem Lärmschutzwall liegenden Gebäude in MU 8 sind zwar nicht erfreulich, müssen wohl aber von uns hingenommen werden. Für problematisch halten wir die zulässige Schank- und Speisewirtschaft, auch auf dem direkt hinter dem Lärmschutzwall liegenden Grundstück und die dafür zulässigen Stellplätze. Sollte sich dort ein Lokal ansiedeln, das über 21 Uhr hinaus geöffnet hat, befürchten wir Lärmbelastungen durch die Gäste, die sich dann auf dem Parkplatz auf unterhalten und die Autotüren schlagen würden. In ihrer ursprünglichen Planung war erst auf der weiter östlich gelegenen Fläche SO 3 eine solche Nutzung möglich und die Stellplätze waren östlich der überbaubaren Fläche vorgesehen. Nun rücken sowohl die Schank- und Speisewirtschaft als auch die Stellplätze ca. 40 m näher an unsere Wohngebäude heran. Es wäre daher denkbar, dass ein Lokal mit Biergarten in ca. 10 m Entfernung von unserer Grundstücksgrenze errichtet werden könnte. Wir bezweifeln, dass bei einer solchen Nutzung die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden können. Aus diesem Grund hatte die Stadt Rottenburg im Bescheid vom 20.03.2014 auf die Bauvoranfrage der Krause Bauförder-Holding GmbH für einen Gastronomiebetrieb mit 29 Stellplätzen die Betriebszeiten auf 6 bis 22 Uhr beschränkt und zudem vorgeschrieben, dass durch bauliche und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen ist, dass diese Grenzwerte eingehalten werden, obwohl das Bauvorhaben im ca. 40 m entfernten Abschnitt SO 3 verwirklicht werden sollte. Das schalltechnische Gutachten für den Gewerbepark Datzweg und das geplante Mischgebiet Datzweg vom 23. Juli 2015 lässt sich zu den Lärmemissionen und den erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Errichtung einer Bäckereifiliale auf dem Sondergebiet SO 3 mit Betriebszeit von 7 bis 21 Uhr werktags	Kenntnisnahme Die zulässigen Gebäudehöhen wurden aus dem „Vorgänger“-Bebauungsplan „Gewerbepark Datzweg – 1. Bauabschnitt“ übernommen. Zurückweisung Die Gebietsart wurde geändert (Sondergebiet), im Bebauungsplan wurde angrenzend an das Wohngebiet „Datzweg“ ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Eine Einschränkung ist nicht erforderlich. Die Nutzung regelt sich über die Vorgaben der TA Lärm zur Einhaltung der Lärmwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA). Auch in einem WA sind Gastronomiebetriebe allgemein zulässig. Der (Bundes)Gesetzgeber hat diese Nutzung ausdrücklich in den Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Der maßgebliche Bebauungsplan Wohngebiet „Datzweg“, rechtsverbindlich seit 23.06.1990, hat diesbezüglich keine Festsetzung getroffen, die diese Nutzung ausschließt – folglich wäre diese auch im gesamten (Wohn-)Gebiet zulässig. Der Antragsteller muss sich im Rahmen des Bauantragsverfahrens damit auseinandersetzen, dass die Vorgaben der TA-Lärm einzuhalten sind. Die Baugenehmigung kann mit Auflagen wie Festlegung der Betriebszeiten erteilt werden, sofern dies erforderlich ist. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen und zu regeln. Die rechtlichen Anforderungen sind eindeutig, im Bebauungsplan sind daher keine weiteren Regelungen erforderlich.

Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

Seite 2

	aus. Bei den damals geltenden Vorgaben bzgl. Lage des Betriebs und beschränkter Betriebszeit konnten die Grenzwerte an unserem Wohngebäude noch eingehalten werden. Bei einer über 21 Uhr hinaus betriebenen Gaststätte würden sowohl von den an- und abfahrenden Fahrzeugen, bzw. dem Türanschlagen der ein- und aussteigenden Gäste als auch von den Unterhaltungen der ankommenden, bzw. sich verabschiedenden Gästen erhebliche Geräuschemissionen entstehen. Laut Tabelle auf S.24 des schalltechnischen Gutachtens vom 23. Juli 2015 ist für Türanschlagen 98, 1 dB(A), für den Motorstart 98,4 dB(A), für das Anfahren 94,7 dB(A) und für Kommunikationsgeräusche 96,3 dB(A) anzusetzen. Sofern zudem Außengastronomie zugelassen wird, sind zusätzlich zwar vermutlich etwas geringere, aber deutlich länger anhaltende Schallpegel zu berücksichtigen. Wir fordern daher, die Schank- und Speisewirtschaft nur in mindestens 50 m Entfernung vom Wohngebiet zuzulassen und Park- und Außenbewirtschaftungsflächen auch mit diesem Abstand nur auf der östlichen und nördlichen Seite von MU 8 zu gestatten. Wir bitten um Bestätigung des Eingangs dieser Einwendungen.	
2	Wir haben Einsicht genommen in den obigen Bebauungsplan, wie er in der Oberen Gasse ausgehängt ist. Wie unsere Nachbarn (...) beabsichtigen wir die vorgesehene Bebauung im 2. Bauabschnitt mit einer Schank- und Speisewirtschaft sowie Stellplatzflächen in der vorgesehenen Nähe zu unserem Haus. Da der bestehende Wall zur vorbeifahrenden L 385, wie von Anfang an beabsichtigt, keinen Lärm abhält, betrachten wir die zu befürchtende weitere Lärmbelastung als nicht zumutbar. Wir fordern daher eine Verlegung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie den dazugehörigen Stellplatzfläche in nord-östliche Richtung, um den vorhersehbaren Lärm zu minimieren.	Zurückweisung Eine Einschränkung der Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Im Bauantragsverfahren muss der Antragsteller auseinandersetzen, dass die Vorgaben der TA-Lärm eingehalten sind.

01.10.2020

Stadtplanungsamt

18

Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

Seite 3

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.03.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71086 Holzgerlingen E-Mail vom 01.04.2020 Az.: gólap 12.12.2018	Unsere Stellungnahme vom 12.12.2018 behält unverändert ihre Gültigkeit. (...) 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.	Kenntnisnahme
2	Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstraße 58 72762 Reutlingen Schreiben vom 02.04.2020 Az.: GB 1-br	Wir begrüßen die weitere Ausweisung von gewerblichen Bauflächen innerhalb des Dätzweg-Areals. Zur vorliegenden Planung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Kenntnisnahme
3	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen E-Mail vom 08.08.2019	Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme (8.1.2019) abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig. 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 nachverdichteten Änderung die Rohranlagen ausreichend sind. Das heißt, es ist durchaus möglich, dass wir Telekommunikationsstrassen, die 2017 neu ausgelegt worden sind verstärken und 2018 fertig gestellte Wege wieder öffnen müssen. Damit die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden, sollte hier eventuelle Alternativtrassen im Vorfeld abgesprochen werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Telekom kann im Zuge der Ausführungsplanung Vorschläge für die Trassenführung unterbreiten.

01.10.2020

Stadtplanungsamt

19

Stellungnahmen



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Datzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung Seite 4

		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. 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. 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.	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. 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. Kenntnisnahme
4	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe Schreiben vom 19.05.2020 Az.: CR-R-04-SWE HA TOB-KAR-20-75107	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der ToB-Belange keine Einwendungen, wenn noch folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. 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.	Kenntnisnahme Textpassage wurde unter Ziffer IV. Hinweise im Textteil aufgenommen.

01.10.2020

Stadtplanungsamt

20

Stellungnahmen



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Datzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung Seite 5

		Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.	
5	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 26.05.2020 Az.: 45-11-T.Rb.0167 Aa-ku	Mit dem Bebauungsplan sollen die planungswirtschaftlichen Voraussetzungen für den zweiten Bauabschnitt für bezahlbaren Wohnraum und Gewerbeflächen geschaffen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege einer Berichtigung ist vorgesehen. In mehreren Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Datzweg II haben wir Anregungen zur Offenhaltung der Regional-Stadtbahntrasse (zweigleisiger Ausbau) und zur Regelung des Einzelhandels gegeben. Die getroffenen Regelungen zum Einzelhandel sind geeignet, eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit negativen raumordnerischen Auswirkungen zu verhindern. Diesbezüglich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Versammlungsversammlung hat am 26.05.2020 den Satzungsbeschluss für die 4. Regionalplanänderung gefasst. Diese sieht eine Ergänzung in Kapitel 4.1.2 Öffentlicher (Schienen)-Personenverkehr (SPNV/OPNV) in Plansatz Z (4) vor. Danach ist für den zweigleisigen Ausbau der regionalen Schieneninfrastruktur eine dafür erforderliche Trasse offen zu halten. Dies betrifft unter anderem die Strecke Tübingen - Rottenburg (-Horb). Die Trasse ist in der Raumnutzungs Karte als Trasse für den Schienenverkehr, Ausbau, als Vorranggebiet (VRG) dargestellt. Das Ziel der Raumordnung ist im Bebauungsplan Datzweg zu beachten. Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass der Regional-Stadtbahnhaltepunkt mit Ausbau des OPNV und eines P+R-Parkhauses nach wie vor fester Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs ist. Die Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil lassen jedoch die Befürchtung aufkommen, dass Leitungen und Einfriedungen im Bereich des geplanten Bahnteils vorgesehen sind. Wir bitten um Klarstellung, wo die Einfriedungen vorgesehen sind. Darüber hinaus bitten wir, diesen Nutzungskonflikt mit der Abteilung Verkehr und Straßen, Landratsamt Tübingen, zu klären.	Kenntnisnahme Zustimmung Die Fläche für den Ausbau der Regionalstadtbahnhaltestelle bzw. deren zweigleisiger Ausbau wird im Plan nun wie folgt geregelt: Festsetzung einer Anbauverbotsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Umgrenzung von Flächen, die von einer Behörde freizuhalten sind). Damit ist die Trasse gesichert.

01.10.2020

Stadtplanungsamt

21

Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzew II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

		Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Die Einfriedung (Forderung der Bahn AG) ist jeweils auf dem südlich angrenzenden Privatgrundstück (Mü 4 und 5) herzustellen. Auf die Festssetzung im Textteil I 7 wird entsprechend verwiesen.
6	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen E-Mail vom 27.05.2020 Az.: 21-15/2511.2 - 1207.3/401	<u>Raumordnung - Einzelhandel</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Rottenburg die Ausweisung des Bebauungsplanes „Datzweg II – 2. Bauabschnitt“. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten wird die <u>Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben</u> ausgeschlossen. In den urbanen Gebieten sind diese nur im Erdgeschoss zulässig. Die für die urbanen Gebiete getroffene Festsetzung entspricht hinsichtlich des Einzelhandels der auch schon im 1. Bauabschnitt getroffenen Festsetzung, zu der hinsichtlich des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestanden. Auch hinsichtlich des 2. Bauabschnitts bestehen somit gegen die Planung aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. <u>Raumordnung – Öffentlicher Schienen-/Personenverkehr</u> Es ist ein Ziel der Raumordnung betroffen. Es wird vollumfänglich auf die Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb vom 26.05.2020 verwiesen. <u>Belange des Straßenwesens</u> Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan und zur Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und TOB.	Kenntnisnahme Zustimmung Auf die vorstehende Stellungnahme zu Ziffer 5 wird verwiesen.

01.10.2020

Stadtplanungsamt

22

Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

	Gegen die Festsetzung der Baugrenzen werden keine Einwendungen erhoben. Den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Landesstraße mit einer Breite von 15 m wird nicht zugestimmt. Der Anbauverbotsstreifen entlang der Landesstraße ist mit einer Breite von 20 m festzusetzen. Eine generelle Reduzierung wird abgelehnt. Ausgenommen ist die Angliederung des Verlaufs der Baugrenze an das im Planteil vom 14.02.2020 vorgesehene Teilgebiet 2; ansonsten sind die 20 m Abstand zum bestehenden Fahrbahndrain einzuhalten. 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. Im Rahmen der Besprechung bei der Stadt Rottenburg am 14.06.2019 wurde abgestimmt, dass im Bauzeitplanverfahren keine Stellplatzflächen im Anbauverbotsstreifen festgesetzt werden. In den Bebauungsplan kann aufgenommen werden, dass Stellplätze und/oder Fahrbahne in einer Entfernung bis zu 15 m an den bestehenden Fahrbahndrain zur L360 – ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Über die Ausnahme mit entsprechenden Auflagen kann nur im Zuge des Bauantrags entschieden werden.	Die Entscheidung wird bedauert, da bei Berücksichtigung der Topographie (DHL-Gelände liegt deutlich höher) ein (Straßen)Ausbau in Richtung DHL-Gelände nicht zu erwarten ist. Die Kenntnisnahme Zustimmung Stellplatzfläche wird entfernt. Im Bereich MU 8 wird die zeichnerische Festsetzung entsprechend dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Gewerbegebiet Dätzingweg – 1. Bauabschnitt – übernommen.
7	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Unter Verweis auf unsere vorherige gültige Stellungnahme vom 14.12.2018 (Az. 2511/18-10756) sind von unserer Seite zum	Kenntnisnahme Es wurde beim Termin eine zeitnahe Prüfung seitens des RP und Rückmeldung zu diesem Sachverhalt verabredet. Diese ist erst letztendlich im Rahmen der Auslegung erfolgt. Zustimmung Passage wurde im Wortlaut in die Textlichen Festsetzungen Pkt. 1.6.1 übernommen.

01.10.2020

Stadtplanungsamt

23



Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Datzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung Seite 8

Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. Schreiben vom 23.04.2020 Az.: 2511/19-07141	offergelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet überwiegend holozäne Abschwemmassen und pleistozäner Löss, in der Talsohle des Neckars auch holozäne Auenlehme 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 bauwerkrelevant 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 Bodenkenntnissen, 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. Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Mineralische Rohstoffe:	Eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich, da kein neuer Sachverhalt vorgebracht wurde/wird. Kenntnisnahme Die Passage ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer V. Hinweise aufgenommen. Kenntnisnahme
---	--	---

01.10.2020

Stadtplanungsamt

24



Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Datzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung Seite 9

	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser: Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	
8	Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Kell-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 13.05.2020 Az.: 30.1/621.13 / Str. (baupl V)	1. Naturschutz 1. Artenschutz Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die im Plangebiet vorkommenden Gehölze in Bezug auf Brutende Vögel außerhalb der Vogelbrutzeit zu roden bzw. zurückzuschneiden. Wie in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung der HPC AG (Stand 12.11.2019) beschrieben und auch bei den Untersuchungen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Datzweg II - 1. Bauabschnitt“ festgestellt, ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die gutachterlich vorgeschlagene verteilte Untersuchung für Reptilien ist zur Klärung der eventuellen artenschutzrechtlichen Betroffenheit notwendig. Entsprechend den Bebauungsplanunterlagen ist die Kartierung beauftragt und wird 2020 durchgeführt. Mit dem Vorliegen der Unterlagen nimmt die untere Naturschutzbehörde hierzu Stellung. 2. Hinweise: Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Datzweg II - 2. Bauabschnitt“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, ist zu bestätigen.	Kenntnisnahme Das Gutachten wurde am 12.8.2020 an die UNB weitergeleitet. Kenntnisnahme

01.10.2020

Stadtplanungsamt

25

Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

Seite 10

	kungen im Sinne der Prüfvorschriften hat, d.h. keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nicht notwendig ist, wird geleist. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, inkl. den in der letzten Stellungnahme angeregten Maßnahme zur insektenfreundlichen Beleuchtung und den Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden, werden begrüßt.	
	II. Landwirtschaft Durch die Planung sind Teilbereiche landwirtschaftlicher Flächen betroffen. Diese Flächen sollten langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Die ursprüngliche Planung der Brücke für Fußgänger und Radfahrer wird nicht weiterverfolgt. Die ULB bittet daher um Prüfung, ob das Plangebiet insoweit abgeändert werden kann, dass die landwirtschaftlichen Flächen sich nicht mehr innerhalb des BPlanes befinden. Sollten im weiteren Verfahren wider Erwarten Ausgleichsmaßnahmen nötig werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung.	Zurückweisung Dafür wäre eigens ein Aufhebungsverfahren entsprechend dem Aufstellungsverfahren und zwar im Regelverfahren erforderlich. Es müsste sichergestellt werden, dass auch „Vorgänger“-Bebauungspläne nicht wieder aufleben. Aufgrund der Vielzahl laufender Verfahren ist das – zumindest derzeit – nicht leistbar. Zustimmung
	III. Verkehr und Straßen Dies ist die Stellungnahme der Abteilung 43, soweit es Wechselwirkungen mit dem Projekt Regionalstadtbahn Neckar-Alb (Obere Neckarbahn) -RSB-ONB- hat. Das Abstandsmaß vom bestehenden Gleis bis zur Hinterkante Bahnsteig beträgt 10,30 m. Innerhalb dieses Maßes von 10,30 m befindet sich eine 2 Meter breite Fläche für Leitungsrechte (Seite 13, Punkt 15 Textteil zum Bebauungsplan). Eine Skizze des Querschnitts mit hand-	Kenntnisnahme Zustimmung Die Trasse / Haltestelle der Regionalstadtbahn entsprechend Vorgabe wird durch die Festsetzung eines Anbauverbots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von Bebauung

01.10.2020

Stadtplanungsamt

26

Stellungnahmen

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

Seite 11

	schriftlichen Eintragungen liegt bei. Sollten dort Leitungen verlegt werden, können diese zumindest in Teilen unter dem neuen Bahnsteig zu liegen. Diese Fläche sollte entsprechend hinter den Bahnsteigbereich verschoben werden. Gemäß Seite 8, Punkt 7 Textteil zum Bebauungsplan soll entlang der Grundstücksgrenze zum Bahngrundstück im Abstand von 0,5 m eine Einfriedung erstellt werden. Sollte die Grenze die im Plan markierte Linie darstellen, läge die Einfriedung im Bahnsteigbereich (ein Lageplan mit handschriftlichen Vermerkern liegt bei). Das Projekt RSB-ONB befindet sich im Stadium der Vorplanung. Mit der Vorplanung beauftragt ist die Bietergemeinschaft Mailänder Consult/Schüller-Plan. Die Planungen werden vom Zweckverband Regionalstadtbahn Neckar-Alb fachlich begleitet. Die obige Stellungnahme wurde mit diesem abgestimmt.	freizuhalten sind) gesichert. Die Trasse für das Leitungsrecht entfällt. Klarstellung Die Einfriedung soll 0,5 m von der Nordgrenze der Flst.Nrn. 8484/2 und 8484/3 abgerückt werden und liegt somit auf der privaten Grundstücksfläche (MU 4 und 5). Die Festsetzung dient dazu, dass keine wilden Bahnübergänge entstehen können und Personen (Anwohner, Arbeitnehmer, Kunden etc.) zu Schaden kommen. Kenntnisnahme
--	--	--

Rottenburg am Neckar, den 24.08.2020

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

01.10.2020

Stadtplanungsamt

27

Geplantes weiteres Vorgehen

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 24.08.2020 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 24.08.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.