Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

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

Im Auslegungszeitraum sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.10.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen E-Mail vom 06.10.2015	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaument-scheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme wurde an das für die Erschließungsmaßnahme zuständige Tiefbauamt weiter geleitet.</p>
2	FairNetz GmbH Hauffstraße 89 72762 Reutlingen Schreiben vom 21.10.2015	<p>Im Bereich der Baumaßnahme betreibt die FairNetz-GmbH keine Leitungen und Anlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Az.: 412-Mü		
3	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe</p> <p>Schreiben vom 29.10.2015 Az.: FRI-SW-L(A) Ha TÖB-KAR-16-9664</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Wir bitten noch folgende Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden. <p>Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.</p> <p>Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer.</p> <p>Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.</p> <p>In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern.</p> <p>Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanla- 	<p>Kenntnisnahme Die Vorgabe zur geschlossenen Einfriedigung ist bereits im Textteil zum Bebauungsplan geregelt (s. dazu Ziffer I.6. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen).</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>gen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.“ Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anpflanzung 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 Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. - Anfallende 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. - Beleuchtungsanlagen 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. - Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

<p>4</p>	<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 29.10.2015 Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>Umwelt und Gewerbe</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Das geplante Mischgebiet grenzt westlich an das geplante Sondergebiet „Gewerbepark Dätzweg“. Im schalltechnischen Gutachten vom 23.07.2015 der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle GmbH werden die vom künftigen Gewerbepark ausgehenden Geräuschimmissionen auf das Plangebiet sowie auf das westlich angrenzende bestehende Wohngebiet prognostiziert. Gemäß der Prognose kommt es im Plangebiet im Zeitbereich nachts teilweise zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm. Vor allem das vorgesehene studentische Wohnen im MI 1 ist von den Überschreitungen betroffen.</p> <p>Bauliche Maßnahmen zur Lärmabschirmung werden vom Gutachter als nicht möglich erachtet. Um die Lärmsituation für das Mischgebiet zu verbessern, ist es geplant, in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen Vorgaben zur Grundrissgestaltung festzulegen. Die textlichen Festsetzungen sehen vor, dass bei Wohnbauvorhaben Schlaf- und Aufenthaltsräume nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig sind.</p> <p>Von hier aus wird angeregt, die für die nächtlichen Überschreitungen ursächlichen Lärmquellen (Nachtbetrieb der Tankstelle/Waschanlage und/oder Verkehrserschließung Parkplatz ?) zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit Maßnahmen zur Minderung der Lärmentstehung getroffen werden können (Ausschluss des Nachtbetriebs ?). Möglicherweise kann dadurch die bestehende Konfliktsituation hinsichtlich des nächtlichen Gewerbelärms aufgelöst oder zumindest entschärft werden und die Regelungen zur Grundrissgestaltung entbehrlich werden.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Bereits im Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ wurden Optimierungsmaßnahmen hinsichtlich des Betriebs- und Organisationsablauf vorgenommen. So wurden bei der Tankstelle das Kassenhaus mit Shop und die Waschanlage getauscht, die Zufahrt zur Tankstelle erfolgt direkt von der Landesstraße etc.; Außerdem wurde bei der Systemgastronomie auf die Drive-In-Spur verzichtet. Auf Maßnahmen zum aktiven Schallschutz für das Wohngebiet Dätzweg konnte somit verzichtet werden.</p>
----------	--	--	---

		<p>Im Übrigen darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die gesamte Prognose hinsichtlich des Gewerbelärms auf ganz bestimmten Annahmen (Art der künftigen gewerblichen Nutzungseinheiten mit konkreten Öffnungszeiten, keine Anlieferungen bei Nacht und an Sonn- und Feiertagen) basiert. Diese Voraussetzungen können auf Bebauungsplanebene nicht verbindlich geregelt werden, sondern nur im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gewerbeinheit durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden.</p> <p>Hinsichtlich des <u>Verkehrslärms</u> (Straßen- und Schienenverkehr) wurde im Gutachten prognostiziert, dass im Mischgebiet die nach der DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte teilweise knapp überschritten werden. Basierend auf den berechneten Außenlärmpegeln wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgelegt und im Bebauungsplan dargestellt. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen vor, dass im jeweiligen Baugenehmigungs- / Kenntnisgabeverfahren die Einhaltung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden muss. Hierdurch ist die Verkehrslärmproblematik ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Es ist kein Nachtbetrieb vorgesehen, im Gegenteil, die Lärmwerte werden entsprechend der DIN 18005 - Orientierungswerte im Städtebau und der TA Lärm angewendet. Die Gewerbenutzung ist jedoch bis 22 Uhr zulässig, daher kann es im nächtlichen Randbereich durch das Räumen der Parkplätze kurzzeitig zu einer Überschreitung der Nachtwerte kommen (lauteste Nachtstunde). Die Regelungen zur Grundrissgestaltung sind daher nicht entbehrlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist dann abschließend zu beurteilen und festzulegen, ob tatsächlich eine Einschränkung des Nachtbetriebs geboten ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

Rottenburg am Neckar, den 17.11.2015

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt