



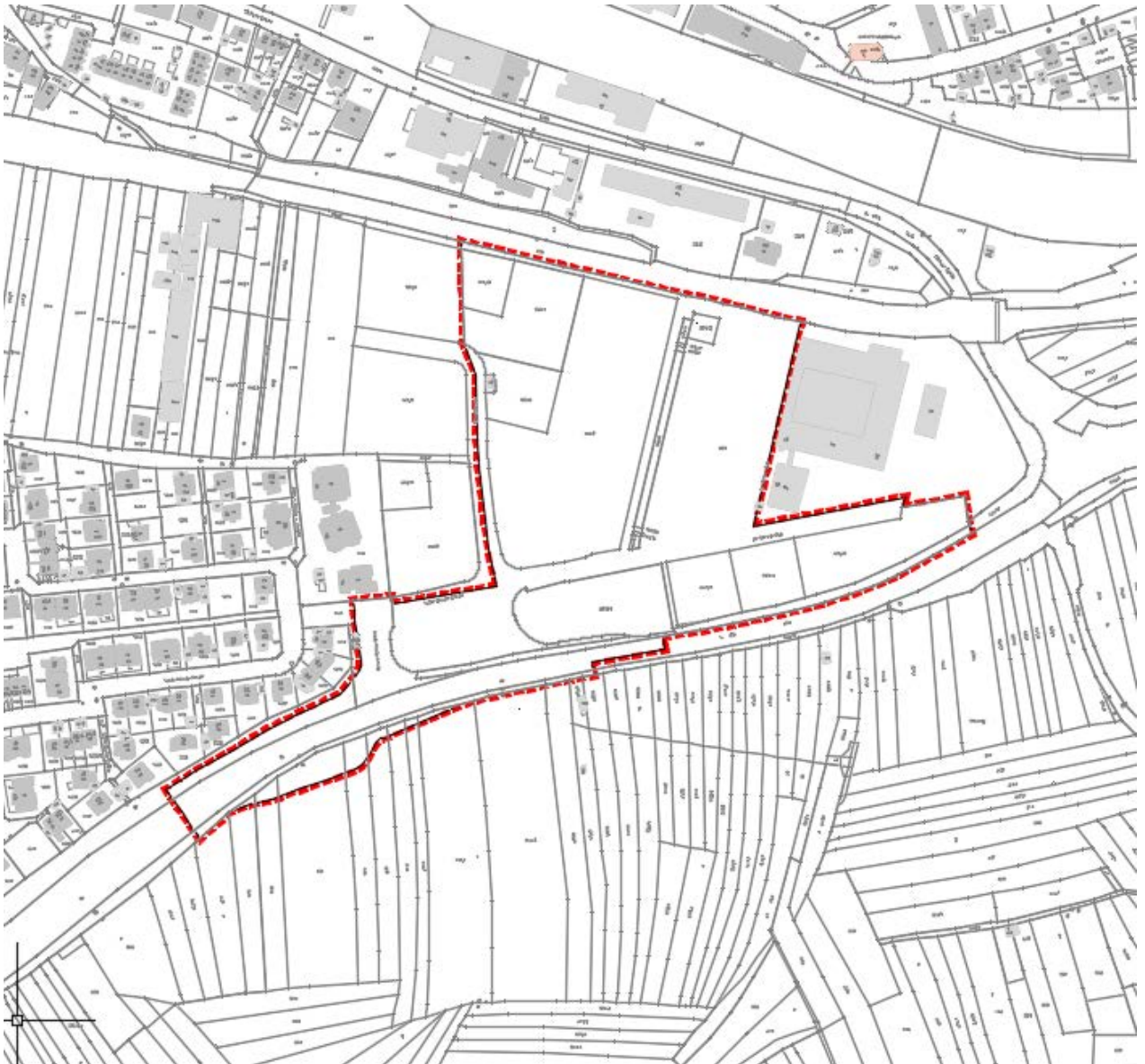
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ – 1. Änderung

Begründung vom 03.02.2022



Übersichtsplan

(ohne Maßstab)

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

- 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
- 2.2 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahrensart

- 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren / Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
- 5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

- 6.1 Verkehrsuntersuchung/-daten für das schalltechnische Gutachten
- 6.2 Schalltechnisches Gutachten
- 6.3 Habitatstrukturanalyse; artenschutzrechtliche Einschätzung
- 6.4 Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen
- 6.5 Vorhandene Gutachten

7. Ziele und Zwecke der Planung

- 7.1 Städtebauliche Konzeption
- 7.2 Konzeption Bodenschutz
- 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
- 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
- 7.5 Konzeption Klima / Luft
- 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
- 7.7 Konzeption Entwässerung
- 7.8 Immissionsschutz
- 7.9 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
- 8.3 Bauweise, überbaubare und nicht Grundstücksfläche
- 8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen
- 8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.13 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11. Flächenbilanz

12. Planungs- und Erschließungskosten

13. Folgekosten

1. Erfordernis der Planaufstellung/-änderung

Die Entwicklung des ehemaligen DHL-Areals erfolgt in Bauabschnitten. Die Baufelder MU 1 und 3 befinden sich im Bau, MU 2 – das Projekt der Rottenburger Wohnbaugesellschaft mit Kindertagesstätte und rd. 50 Wohnungen – ist bereits fertig gestellt. Für das Baufeld MU 4 wurde im Dezember 2021 die Baugenehmigung erteilt. MU 5 und 6 sowie MU 7 sind verkauft. Die Baufelder MU 9 und 10 sollen an Baugemeinschaften vergeben werden, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen. Ziel ist es nach wie vor, bezahlbaren Wohnraum zur Miete zu schaffen. Außerdem sollen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben entwickelt werden. Die Gewerbebauplätze entlang der Landesstraße sind bereits an örtliche Handwerksunternehmen veräußert.

Der Regionalstadtbahnhaltepunkt mit Ausbau des ÖPNV und eines P+R-Parkhaus ist nach wie vor fester Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs. Die Voraussetzungen für den Bahnhaltepunkt werden in diesem Bebauungsplan entsprechend gesichert. Der Standort des geplanten P+R-Parkhaus liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Straßenverkehrs- und Bahnlärm der übergeordneten Verkehrsverbindungen ist bei der Planung weiterhin zu berücksichtigen.

Für das Baufeld MU 8 konnte bisher kein Investor gefunden werden. Die Baumöglichkeiten auf dem Areal sind gegenüber den anderen Bauflächen hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der zulässigen Gebäudehöhe (max. 6,5 und 8,0 m) deutlich begrenzt, da ursprünglich eine Systemgastronomie umgesetzt werden sollte. Das Baufeld MU 8 wurde mehrfach ausgeschrieben. Nun liegt ein Baukonzeptstudie vor, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorsieht und in zwei darüber liegenden Geschossen Micro-Appartements (Wohnheim) sowie in einem weiteren Geschoss Praxen. Das 2. und 3. Obergeschoss stuft sich treppenartig zum bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ hin ab, so dass das Gebäude im Westen zwei- und im Osten viergeschossig darstellt. So kann der neue Stadteingang deutlich betont und der Übergang zum Bestand verträglich gestaltet werden.

Aktueller Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist, dass der geplante Neubau entsprechend dem vorliegenden Baukonzept genehmigt werden kann.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die geplante Bebauung liegt im Südwesten jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und überschreitet die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

Das geplante Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt ab:

- von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen:
Im Westen ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m (in einer Tiefe weniger als 17 m Tiefe), für das restliche Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt; der geplante Neubau (GHmax 8,5 bis 14,5 m) hält die Festsetzungen nicht ein;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Das geplante Gebäude überschreitet im Südwesten die Baugrenze – lediglich die in diesem Bereich festgesetzte Stellplatzfläche wird in die überbaubare Fläche integriert, ansonsten sind die Baugrenzen eingehalten;
- die südliche Gehwegfläche (Saint-Claude-Straße) wird in die Fläche MU 8 einbezogen. Entlang der Straße sollen Längsparker ermöglicht werden. Die Fußgänger sollen zwischen

Parkierung und Gebäude geführt werden, entsprechende Gehrechte werden festgesetzt; im künftigen Gehwegbereich wird auch ein Leitungsrecht gesichert;

- die Stellplatzzufahrt erfolgt direkt aus dem Kreisverkehrsplatz, das bestehende Zu- und Abfahrtsverbot wird entsprechend zurück genommen;
- im Süden sind künftig mehr Stellplätze zulässig – dies ist mit der Höheren Straßenbaubehörde (RP Tübingen) abgestimmt; die Pflanzfläche wird entsprechend zurück genommen;

Eingehalten sind hingegen die Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
Urbanes Gebiet – im Erdgeschoss nur Gewerbenutzung zulässig – bleibt unverändert.
- festgesetzte Grundflächenzahl:
Die Nutzungsziffer (GRZ = 0,5) bleibt unverändert.
- festgesetzte Bauweise:
Die abweichende Bauweise (a) bleibt unverändert.
- festgesetzte Dachform:
Die Vorgabe Flachdach bleibt unverändert.

Zudem wird im Bereich MU 4 im Südwesten die Gebäudehöhe berichtigt (Zahl bei min./max. wurde vertauscht). Außerdem werden im Bereich westlich der Planstraße D die Stellplatzflächen und Baumstandorte angepasst.

Im Übrigen gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 06.11.2020 unverändert weiter.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung) und in untergeordneten Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG), (Ergänzungsstandort) dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb hat am 26.05.2020 die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Entwurf) zur Änderung regionalplanerischer Vorgaben zur Gewerbeflächenentwicklung, zum **Einzelhandel** und bzgl. des geplanten „Zentral-klinikums Zollernalb“ beschlossen. Betroffen sind die Gebiete folgender Städte und Gemeinden: (...), Rottenburg am Neckar, (...). Die Änderung betrifft die Rücknahme des VBG Einzelhandel im Bereich Dätzweg und Neufestlegung VBG Einzelhandel in Teilbereichen der Gewerbegebiete Siebenlinden I + II.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 17.12.2021) ist das Plangebiet überwiegend

als gemischte Baufläche und in kleinem Umfang im östlichen Bereich als Gewerbefläche dargestellt. Die Änderung ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ umfasst den südlich der Bahn gelegenen Teile des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und im Osten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Die 1. Änderung betrifft im Wesentlichen den Bereich MU 8, eine Berichtigung im MU 4 und der Flächen für Versorgungsanlagen in der öffentlichen Grünfläche (Park) und die Anordnung der Stellplatzzone entlang der Planstraße D.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Kernstadt und grenzt im Norden an die Bahnfläche und im Süden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist über die L 385 an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst. Nr. 8484 (Teilfläche beinhaltet u.a. die neu gebildeten Parzellen mit den Flst.Nrn 8484/3, 8484/9, 8484/10, 8484/12 bis 8484/23), 12312, 12313, 8323/47, 8323, 8323/10, 8339, 8340, 8341, 8344 bis 8346, 8347/1 und 8348/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bahntrasse (Horb – Tübingen) bzw. Tübinger Straße,
- im **Osten** durch das bestehende Atriumgebäude und das sog. Hochhaus,
- im **Süden** durch die Landesstraße L 385,
- im **Westen** durch die Planstraße A (Yalova-Straße).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 06. November 2020 muss überarbeitet werden, um die Planung im Bereich MU 8 realisieren zu können.

Im Osten gilt weiterhin der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999, der Gewerbeflächen beinhaltet, deren Festsetzung auf die Anforderungen der DHL (Post) abgestimmt waren.

Im Westen grenzen die Bebauungspläne

- Wohngebiet „Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 23.06.1990, zuletzt geändert am 05.02.1999 sowie
- „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 31. Oktober 2019.

Das sogenannte Hochhaus, das Atriumgebäude und das künftige Parkhaus werden zu einem späteren Zeitpunkt mit dem 3. Bauabschnitt überplant; für diesen Bereich gilt nach wie vor noch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, gilt nur noch im Bereich nördlich der Bahnlinie.

Nachfolgend die Darstellung der aktuellen Rechtsverhältnisse ehem. DHL-Areal.



rot gestrichelt = Abgrenzung „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren / Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind.

Nach Veräußerung des ehemaligen Post-/DHL-Areals an die Stadt Rottenburg am Neckar, wurden verschiedene Bebauungspläne für das Areal aufgestellt. Allen gemeinsam ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO deutlich geringer ist als die des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

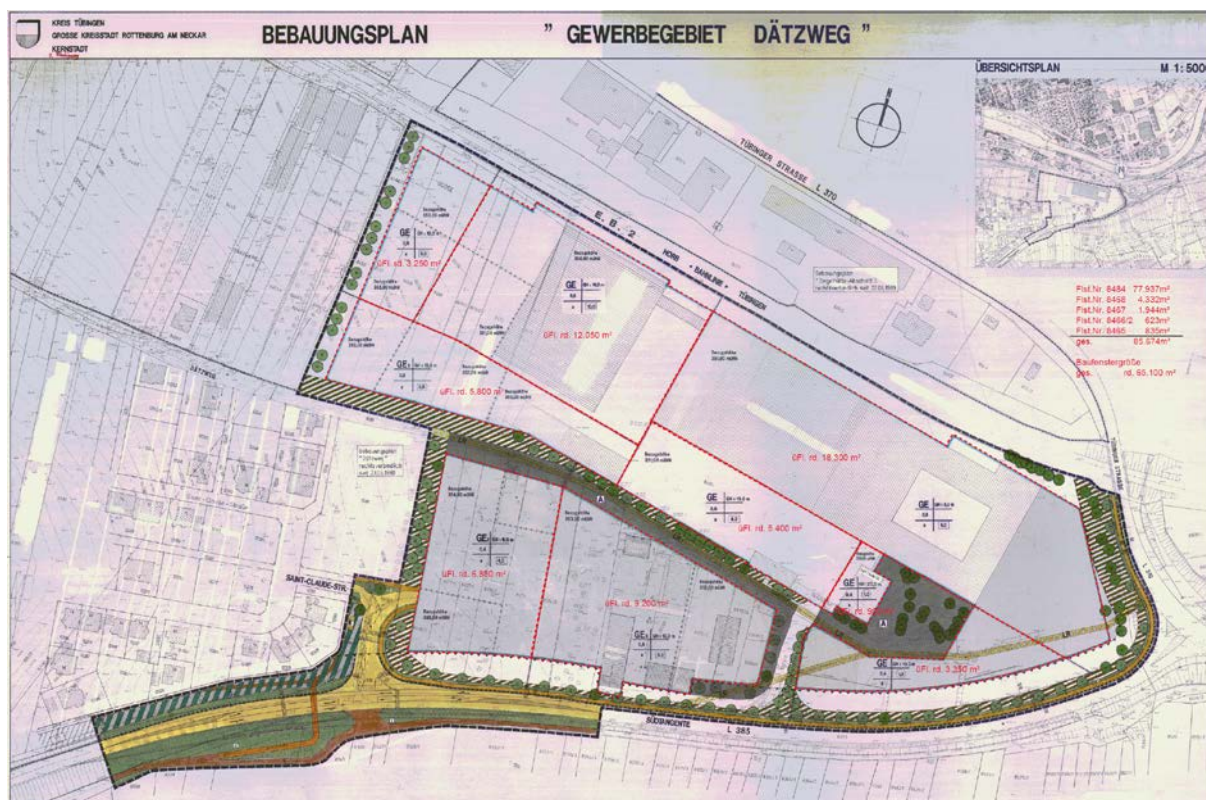
Ausgangslage der Betrachtung ist der seit 21.05.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 96.000 m ² = 9,6 ha
Gewerbegebietsfläche (netto)	ca. 86.000 m ² = 8,6 ha
Verkehrsflächen (insgesamt)	ca. 10.000 m ² = 1 ha

Überbaubare Fläche (graphisch ermittelt)	ca. 65.100 m ² = 6,5 ha
Nettobaupläche (Flst.Nr. 8484, 8468, 8467, 8466/2, 8465)	85.674 m ²

Im Lageplan ist für verschiedene Teilflächen eine GRZ zwischen 0,4 bis 0,8 festgesetzt.

Die durchschnittliche GRZ liegt bei	$\frac{65.100 \text{ m}^2}{85.674 \text{ m}^2} = 0,76$
-------------------------------------	--



Nachfolgend wird die zulässige Grundfläche i.S. des §19 (2) BauNVO für die einzelnen (Nachfolge)Bebauungspläne dargestellt.

„Gewerbepark Dätzweg – 1. BA“, rechtsverbindlich seit 04. Oktober 2013

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet 1	23.441 qm	0,4	9.376 qm
Sondergebiet 2	3.151 qm	0,4	1.260 qm
Sondergebiet 3	2.456 qm	0,4	982 qm
Mischgebiet*	920 qm	0,4	368 qm
			(11.986 qm)

„Mischgebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 11. März 2016

(überplant MI* und Teilflächen von SO 1 von „Gewerbegebiet Dätzweg – 1.BA)

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Mischgebiet 1	3.796 qm	0,6	2.278 qm
Mischgebiet 2 (vorher: GEE)	4.485 qm	0,5	2.243 qm
Mischgebiet 3 (vorher: SO1)	6.876 qm	0,5	3.438 qm
		Summe	(7.959 qm)

(MI 1, 2 und 3 werden zu MU 1, 2 und 3 s.u.)

„Dätzweg II – 1. BA“ (enthält komplett die überbaubare Flächen des „Mischgebiet Dätzweg“ und im Westen gewerbliche Bauflächen „Gewerbegebiet Dätzweg“)

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Urbanes Gebiet 1 (vorher: MI 1)	3.796 qm	0,6	2.278 qm
Urbanes Gebiet 2, 3, 9, 10 (vorher: MI 2 und 3 sowie GE)	15.687 qm	0,5	7.844 qm
		Summe	10.122 qm

„Dätzweg II – 2. BA“ – 1. Änderung (enthält die verbliebenden überbaubaren Flächen BP „Gewerbepark Dätzweg – 1. BA“, überbaubare Flächen BP „Gewerbegebiet Dätzweg“ sowie die Stellplatzanlage (Parkgarage) des „Mischgebiets Dätzweg“)

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Urbanes Gebiet 4, 5, 6 (vorher: SO 1 und MI 3)	16.224 qm	0,5	8.112 qm
Urbanes Gebiet 7 (vorher: SO 2 sowie GEe)	3.614 qm	0,5	1.807 qm
Urbanes Gebiet 8 (vorher: SO 3 und MI*)	3.164 qm 3.244 qm	0,5	(1.582 qm) (1.622 qm)
		Baufenstergröße:	1.465 qm 1.558 qm
GEe1 (vorher: SO 1)	2.834 qm	0,8	1.700 qm
GEe2 und GE 2 (vorher GEe und GE)	6.340 qm	0,55	(3.487 qm)
		Baufenstergröße:	2.720 qm
		Summe	15.763 qm 15.897 qm

Die in den Bebauungsplänen Dätzweg II – 1. BA und 2. BA festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt **kumuliert ~~25.885 m²~~ 26.019 m²** (= 10.122 m² + 15.897 m²).

Die bisher nicht überplante Fläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dätzweg“ beträgt brutto 16.011 m² (1,6 ha). Die verbliebene dort festgesetzte überbaubare Fläche weist eine Fläche von 10.785 m² auf. Es ergibt sich eine faktische GRZ von 0,67. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 kann nicht erreicht werden.

Schlussendlich ist festzustellen, dass sich die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO gegenüber der ursprünglichen Nutzung / Rechtslage deutlich reduziert hat, die zusätzliche Fläche von +93 m² ändert an dieser Schlussfolgerung nichts.

5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Das ehemalige DHL-Gelände, im südlichen Teil der Kernstadt Rottenburg am Neckar, soll in mehreren Bauabschnitten als Urbanes Quartier entwickelt werden. Der zweite Bauabschnitt wurde mit dem Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ planungsrechtlich gesichert. Die Änderung ermöglicht zusätzliche +93 m² Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO. Diese Fläche liegt im Bereich der momentanen Zufahrt, die im Zuge der Umsetzung der Planung weiter nach Osten verlegt wird. Die Fläche ist derzeit voll versiegelt, da Straßenfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ überlagert im südöstlichen Teilbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999. Im nördlichen Teilbereich den Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 11.03.2016. Im nördlichen Teilbereich und im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs gelten bisher die Festsetzungen des „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 04.10.2013. Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ ersetzt.

Die anzurechnende Grundfläche beträgt ~~25.885 m²~~ mit Berücksichtigung der 1. Änderung **26.019 m²**. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²) aufgestellt werden. Die Auf-

stellung des Bebauungsplans ist in diesem Fall möglich, wenn durch eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich nicht angewendet werden, wenn:

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP bedürfen, oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung gem. Anlage 2 BauGB tabellarisch zusammengestellt und die mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen überschlägig bewertet.

Tabelle 1: Überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ hinsichtlich der Kriterien der Anlage 2 BauGB

	Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“	Erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf...			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 UVPG setzt;	Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teil ein Urbanes Gebiet (MU) und im östlichen Teil ein teils eingeschränktes Gewerbegebiet (GE und GE(e)) fest, daneben Straßen und Grünflächen. Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet sind u. a. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig. Ausnahmsweise sind offene Lagerplätze zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs-, Grünflächen und Bahntrasse nicht eingesehen werden können oder entsprechend eingehaust werden. Ein Rahmen für Vorhaben der Anlage 1 UVPG oder andere Vorhaben wird nicht gesetzt.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Im Regionalplan ist das Plangebiet überwiegend als geplante Siedlungsfläche Mischbauflächen (Bestand) dargestellt. Am östlichen Rand ist, entsprechend der bisherigen Nutzung, eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. (Der Schwerpunkt „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und		x

		sonstige großflächige Handelsbetriebe" (Ergänzungsstandort, Vorranggebiet) dargestellt (PS 2.4.3.2 G (6)) wurde südlich der Bahnfläche mit der 5. Änderung zurückgenommen und in den Bereich der Gewerbegebiete Siebenlinden I+II verlagert.)		
		Im Flächennutzungsplan der vVG Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche und am östlichen Rand als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.		x
		Die Stadt Rottenburg am Neckar ließ als eine Grundlage der städtebaulichen Entwicklungskonzeption im Jahr 2017 ein „Strategie- und Handlungsprogramm Wirtschaftsflächen Rottenburg am Neckar“ erstellen. Dort ist das Plangebiet als Teil einer Potenzialfläche für innovatives, wenig störendes Kleingewerbe aufgeführt, deren Umsetzung empfohlen wird.		x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Plangebiet sind derzeit, gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, als Art der baulichen Nutzungen i. W. ein Urbanes Gebiet und ein Gewerbegebiet (GEe/GE) zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung sieht für das Urbane Gebiet eine einheitliche GRZ von 0,5 und im Gewerblichen Bereich von 0,7/0,8 vor. Die Straßenführungen und Grünflächen bleiben unverändert. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen und der Lage an der Bahn als gering eingestuft: - Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind bereits anthropogen überformt und von nachrangiger Bedeutung. - Die bisherigen Festsetzungen zur Eingrünung entlang der L 385 werden ergänzt. Ein geringer Anteil einer bisher festgesetzten Grünfläche wird durch die nun geplante Straßenführung überplant; eine gute und ausreichende Durchgrünung wird allerdings durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung erreicht. Die Dachbegrünung nimmt teilweise auch Bodenfunktionen wahr. Weitere synergetische Wirkungen (Erholungswert & Umwelt-		x
				x
				x

		schutz) können durch innerhöfische Bepflanzung und Anbringung von Nisthilfen entstehen.		
		Dem besonderen Artenschutz wird Rechnung getragen, indem Baumrodungen bzw. Baufeldbereinigungen nur zwischen Oktober und Februar zulässig sind. Für Fledermäuse und Vögel sind künstliche, in die Gebäude zu integrierende Quartiere bzw. Nistmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Großflächige Glasfassaden sind nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig. Zudem sind insektenschonende Leuchtmittel im Straßenraum und zur Gebäudebeleuchtung zu verwenden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Zauneidechse im Plangebiet vorkommt. Dies wird im Zuge von Untersuchungen im Jahr 2020 geprüft werden. Die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan berücksichtigt.		
		Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Nutzungen im Gebiet verringert sich voraussichtlich. Das MU dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im GE/GEe sind ebenfalls Betriebe ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören. Bisher war im überwiegenden Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet und später ein Sondergebiet zulässig, das mit Tankstelle, Einkaufszentrum und Gastronomie u. lärmintensive Nutzungen festsetzte. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.		x
		Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt. Dies ist positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Im Gegenteil ist		x

		damit zu rechnen, dass Probleme hinsichtlich Umwelt und Gesundheit vermieden werden. So wird die bisher zulässige Nutzung als Sondergebiet Tankstelle nicht mehr festgesetzt. Weiterhin werden mit den Festsetzungen zum Lärmschutz schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vermieden.		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Nationale oder europäische Schutzgebiete liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet mit variablen Anteilen Wohnen und Gewerbe fest. Die damit vorbereiteten Umweltauswirkungen sind dauerhaft; sie lassen sich allerdings mit entsprechenden Festsetzungen wieder umkehren. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative Auswirkungen bestehen im Zusammenwirken mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Umfeld sowie mit Bahn und Landesstraße. Durch den Verzicht auf das bisher zulässige Sondergebiet (Einkaufszentrum mit großem Parkplatzbereich, Tankstelle und Systemgastronomie) im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird der Anteil der Auswirkungen, die der Bebauungsplan vorbereitet und beisteuert, geringer. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Der Bebauungsplan enthält eine Angebotsplanung. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von nicht störenden Betrieben und Anlagen. Insbesondere sollen keine lärmintensiven Gewerbebetriebe zulässig sein. Die bisher zulässige Tankstelle sowie ein Einkaufszentrum mit Anlieferungsbereich werden nicht mehr ermöglicht. Mit der Planung werden keine relevanten Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Allgemeine, nicht für den Bebauungsplan spezifische Risiken, z. B. für Unfälle im häuslichen, betrieblichen und verkehrlichen Bereich können nicht ausgeschlossen werden.		x

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen des Bebauungsplans beziehen sich i. W. auf den räumlichen Geltungsbereich; über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet waren Nutzungen als Sondergebiet (Einkaufszentrum mit Parkplatzbereich), Gewerbegebiet und Mischgebiet zulässig. Durch die neuen Festsetzungen kommt es zu einer grundlegenden Umgestaltung des zentralen Teils des Sondergebiets, mit den Zweckbindungen „Einkaufszentrum“ und „Tankstelle“ hin zu Wohn- und Gewerbeanlagen. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist mit im Vergleich zur zulässigen Nutzung positiven Auswirkungen zu rechnen.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Im Plangebiet ist bereits eine intensive Bebauung bzw. Versiegelung zulässig. Es weist keine besondere Bedeutung und Empfindlichkeit für Natur und Landschaft einschließlich der Bodennutzung auf. Kulturelle Besonderheiten sind nicht gegeben. Mit der festgesetzten GRZ wird eine Nachverdichtung, bezogen auf die zulässigen Gebäude, erreicht. Zusätzliche Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Im Gebiet selbst können die Immissionsrichtwerte für Lärm mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.		x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Das nächste Schutzgebiet der Kulisse Natura 2000 befindet sich südlich der Landesstraße L 385. Es handelt sich um eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets Nr. 7519-401 „Mittlerer Rammert“. Ebenfalls in diese Richtung, in einem Abstand von ca. 210 m, liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7519-342 „Rammert“. Eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ liegt ca. 100 m nördlich des Plangebiets. Dieses Gebiet wird vom Plangebiet durch die Bahngleise von den innerstädtischen Gewerbeflächen getrennt. Die genannten Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und sind nicht betroffen.		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und sind nicht betroffen.		x

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Biotope sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes;	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Solche Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt weiterhin zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ – 1. Änderung 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Das Landratsamt Tübingen hat seinerzeit mit Schreiben vom 13.05.2020 mitgeteilt:
*„Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II -2. Bauabschnitt“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Prüfvorschriften hat, d.h. keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nicht notwendig ist, wird geteilt.
 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.“*

Seit dem (Erst-)Aufstellungsverfahren im Jahre 2020 haben sich keine gesetzlichen Änderungen ergeben, die für das Änderungsverfahren eine andere rechtliche Einschätzung aufdrängen würde. Die zu versiegelnde Grundfläche erhöht sich marginal (+93 m²). Die Vergrößerung des Baufeldes liegt vollständig im Bereich der heutigen Zufahrt und ist bereits vollständig versiegelt. Am Umweltzustand wird sich folglich nichts verändern. Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar hat das Ergebnis daher weiterhin Bestand.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ wurden Gutachten erstellt, die weiterhin Bestand haben. Da sich die Änderung auf ein einzelnes Baufeld beschränkt und sich die Baumasse insgesamt um lediglich zwei Geschosse erhöht, ist weder von einer Wesentlichen Verkehrsmengenerhöhung noch von einer Veränderung der Lärmsituation auszugehen.

6.1 Verkehrsuntersuchung/-daten für das schalltechnische Gutachten

Die Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Schlotthauer & Wauer, Niederlassung Tübingen wurde mit der Durchführung der Verkehrsuntersuchung¹ für die bauliche Entwicklung des Plangebiets Dätzweg II und der Flächen östlich des Friedhofs beauftragt.

Als Grundlage für eine Lärmuntersuchung und um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lärmdaten beurteilen zu können, erfolgte die Berechnung der lärmphysikalischen Grundlagen aus Verkehrszählungen aus dem Jahr 2019.

DTV und verschiedene Lärmparameter wurden für die folgenden Horizonte bzw. Szenarien errechnet: Analyse 2019, Prognosenullfall 2035 und Prognoseplanfall 2035

Der Prognosenullfall für den Zeithorizont 2035 beinhaltet neben dem allgemeinen Verkehrsmengenwachstum auch verkehrswirksame Entwicklungen und überregional netzwirksame Maßnahmen in der Umgebung. Unter anderem ist dabei die Umsetzung aller im Flächennutzungsplan erwähnten Projekte (außer Umgestaltung JVA Gelände) und der Ausbau der B 28neu bis zum Jahr 2035 zu erwarten.

Die verkehrliche Belastung des Prognoseplanfalls entsteht aus der modellgestützten (PTV-VISUM) Überlagerung von Prognosenullfall 2035 und der neuen Nutzung des Planungsgebietes („Dätzweg II“ und Entwicklung östlich des Friedhofs), für die das Verkehrspotenzial mit Hilfe von Fachliteratur (Verkehrserzeugung nach Bosserhoff¹) anhand standorttypischer Kenngrößen der Verkehrserzeugung und z.B. dem anzusetzenden Modal Split abgeschätzt wird. Auch die Zufahrtssituation von der L 385 wird der neuen Nutzung entsprechend angepasst (Kreisverkehr und Versetzung der Einmündung mit der L 385 in Richtung Osten).

Ergebnis:

Die Tages- und Nachtanteile wurden differenziert nach Kfz und SV anhand der 24-Stunden-Querschnittszählungen je Straßenzug, Abschnitt und Szenario ermittelt. Die DTVw-Angaben für Analyse-, Prognosenullfall- und Prognoseplanfall wurden dabei auf 50 Fahrzeuge genau gerundet. Eine Rundung der Lärmparameter erfolgte nicht, da diese zur Berechnung des Mittelungspegels dienen.

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des geplanten Baugebiets Dätzwegs wurde ein Schalltechnisches Gutachten² durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle mit Datum vom 26.09.2019 erstellt.

¹ Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH - Niederlassung Tübingen, Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet „Dätzweg II“ in Rottenburg am Neckar, Haar, 24.05.2019

² Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Dätzweg II" in Rottenburg a.N., Auftrags -Nr. 18-213/25, Schorndorf, 26.09.2019

Die Entwicklung des Gebiets zu einem Gewerbepark mit Einkaufscenter soll nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen ist neuer Wohnraum und die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe geplant. Hierzu soll ein großer Teil des Gebiets als Urbanes Gebiet³ ausgewiesen werden. Weitere Teilflächen sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet dienen. Grundlage der Untersuchung war der aktuelle Stand der Planung (Städtebauliche Entwurf v. 8.8.2018 und dessen Fortschreibung vom 8.7.2019/ 23.08.2019) und der Verkehrsuntersuchung und -prognose des IB Schlotthauer & Wauer (Stand: 24.05.2019).

Im vorliegenden Bericht wurden die Verkehrsdaten aktualisiert, die Geschwindigkeit innerhalb des Gebiets auf 30 km/h herabgesetzt und beim maßgeblichen Außenlärmpegel vom Schienenverkehr der Beurteilungspegel gemindert.

Die Untersuchung gliedert sich in 3 Hauptbereiche:

- Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen
- Einwirkung des Verkehrslärms der umliegenden und neu entstehenden Straßen und der Schienenstrecke mit neu geplantem Regionalbahnhof auf das geplante Gebiet
- Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Geräuschkontingentierung

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten wurde für die Zusatzbelastung durch die neu geplanten Gewerbegebiete/-flächen Geräuschkontingente festgelegt:

<i>Teilfläche</i>	<i>L_{EK, tags}</i>	<i>L_{EK, nachts}</i>
<i>GEe1/GEe2/GE1</i>	<i>64</i>	<i>46</i>
<i>GE2</i>	<i>64</i>	<i>50</i>
<i>GE3</i>	<i>64</i>	<i>53</i>

Verkehrslärmeinwirkung auf das Gebiet

Weiterhin wurden die durch den Straßenverkehr und die Bahnlinie entstehenden Geräuschimmissionen prognostiziert. Die daraus resultierenden Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der 16. BImSchV sowie mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und beurteilt. Weiterhin wurden mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zusätzlich wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die geplante Bebauung bestimmt. Diese dient zur Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die konkreten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Auf die Ausführungen unter Pkt. 8.13 wird verwiesen.

6.3 Habitatstrukturanalyse; artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Habitatstrukturen³ im Plangebiet wurden bereits mehrmals erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen für verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu ermitteln.

Die bestehende Hecke im Westen wurde über eine Pflanzbindungsfläche im Bebauungsplanverfahren „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ gesichert. Die Rodungsarbeiten wurden weitgehend im Winterhalbjahr 2014/15 durchgeführt, die letzten Maßnahmen wurden im November 2015 umgesetzt.

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse für des Baugebietes "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2111436, Rottenburg am Neckar, 21.07.2011

Im Januar 2019 wurde eine erneute Geländebegehung zur Beurteilung des Artenschutzes beauftragt. Der zugehörige Bericht⁴ enthält die Ergebnisse der Habitatstrukturanalyse, die darauf basierende artenschutzrechtliche Einschätzung und Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes. Im Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ wurden entsprechend Festsetzungen für erforderliche Maßnahmen getroffen.

In 2019 wurde für den Bereich des 2. Bauabschnitts die artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt. Der zugehörige Bericht⁵ vom November 2019 enthält die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Der zentrale Teil des ehemaligen DHL-Geländes in Rottenburg am Neckar soll bebaut werden. Zur Beurteilung des aktuell vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet wurde eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet wird i. W. von verdichteten, geschotterten Freiflächen eingenommen. Am nördlichen Gebietsrand sind halboffene Schotterflächen vorhanden, die über eine Gehölzsukzession aus Robinien mit einem halboffenen Haufwerk aus grabbarem Material und einer Hecke mit vorgelagertem, besonnten Saum verbunden sind. Am südlichen Gebietsrand befinden sich sehr junge, teils abgedeckte Haufwerke sowie zwei kleine verwilderte Grünflächen mit Gehölzen. Entlang der Landesstraße ist Straßenbegleitgrün vorhanden.

Es ist nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Vögel brüten. In Anbetracht der Lage des Gebiets beschränkt sich das potenzielle Artenspektrum allerdings auf weit verbreitete, häufige und für den Siedlungsbereich typische, nicht störungsempfindliche Arten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote hinsichtlich der Vögel lässt sich vermeiden, indem Baum- und Strauchrodungen, soweit notwendig, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen sind. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 wird für diese Arbeiten der Zeitraum zwischen Oktober und Februar empfohlen.

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse, ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Am nördlichen Rand und im südlichen Teil des Gebiets sind Bereiche mit einer guten Habitatausstattung vorhanden. Als Trittsteinbiotop kann ggf. eine Sukzession aus Robinien dienen. Allerdings wurden eine Einwanderung und ein möglicher Aufenthalt durch die Arbeiten der vergangenen Jahre auf der Fläche (Abriss, Rückbau, Straßenbau) stetig gestört. Eine artenschutzrechtliche Bewertung ist auf der vorliegenden Datengrundlage nicht möglich. Daher werden vertiefte Untersuchungen für Reptilien empfohlen.

Für weitere Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Hinweise für Bebauungsplan und Bauvorhaben

Bei der Neugestaltung von Pflanzflächen sollten einheimische Arten (Laubbäume, Sträucher, Stauden) verwendet werden. Zudem wird empfohlen, künstliche Ruhe- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel an den neuen Gebäuden anzubringen. Diese können bereits bei der Bebauung z. B. in die Gebäudefassade integriert werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, auf insektenfreundliche und abstrahlungsarme Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

⁴ HPC AG, Artenschutzrechtliche Untersuchung für das Baugebiet "Dätzweg II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2183471, Rottenburg am Neckar, 17.01.2019

⁵ HPC AG, Artenschutzrechtliche Untersuchung für den Bebauungsplan "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2194604, Rottenburg am Neckar, 12.11.2019

Großflächige Glasfassaden sollten mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen ausgerüstet werden, um Vogelschlag zu verhindern.

6.4 Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Tübingen wurde eine eingehende Untersuchung des Vorkommens von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)⁶ gefordert.

Die Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte halboffene Lebensräume und benötigt halboffenen, leicht grabbaren Boden zur Überwinterung und Reproduktion. In der Zeit zwischen Oktober und Mitte März befinden sich Zauneidechsen in der Winterstarre und von Mitte April bis Ende Juli findet die Reproduktion statt. Jungtiere können bis Oktober nachgewiesen werden.

Methodik des Gutachtens

Hubert Laufer (4) empfiehlt eine viermalige Begehung (minimal), davon drei zwischen April und Juli und für die Abschätzung der Reproduktion eine Begehung im August zum Nachweis von Schlüpflingen. Die Landesartenkartierung Amphibien/Reptilien (3) empfiehlt eine dreimalige Sichtbegehung zwischen April und September bei Temperaturen zwischen 15°C und 25°C. Da der Auftrag zur Kartierung Anfang Mai erteilt wurde, konnten vier Termine im April, (16.4.), Mai (7.5.), Juni (18.6.) und Juli (9.7.) realisiert werden.

Die Begehungen wurden als Sichtbegehungen (Absuchen mittels Fernglas und Transektbegehung) durchgeführt. Zusätzlich wurden potenzielle Versteckmöglichkeiten, die im Gelände verteilt herumliegen (Altholz/Rinde, Bretter oder Eternitplatten), abgesucht und umgedreht. Besonderes Augenmerk wurde auf Sonnenplätze (erhöhte Schächte, Stein- und Asthäufen) gelegt.

Das Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ kommt zu folgender Bewertung:

Auch wenn das Gelände insgesamt Teilbereiche mit geeigneten Zauneidechsenhabitaten (abwechslungsreiche Vegetationsstruktur, Versteckplätze, Totholz, grabbarer, lockerer, sandig bis schotteriger Boden) und mit ausreichendem Nahrungsangebot aufweist, kann das Vorhandensein von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. An keiner der vier Begehungen konnte auf dem Gelände ein positiver Zauneidechsenachweis erbracht werden. Insbesondere am 18.6. fand die Begehung nach einer längeren Kaltphase und Regenperiode statt. Diese klimatischen Bedingungen erhöhen die Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Nachweises erfahrungsgemäß deutlich. Aufgrund des fehlenden Populationsnachweises war auch eine fünfte Begehung zum Nachweis der Reproduktionstätigkeit obsolet.

Besonders auf den Teilflächen 1, 2, 4 und 7 war die Habitatsignung besonders gegeben. Grabbarer Boden bis in über 15 Zentimeter Tiefe war hier vorhanden. Ebenfalls auf dem Gelände vorkommende Asthäufen und Steinhäufen, als beliebte Verstecke dienende Stellen, zeigten kein Zauneidechsenvorkommen. Die ebenfalls günstigen Sonnenplätze blieben ohne Nachweis.

Der einmalige Fund einer erwachsenen Zauneidechse im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes 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.

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

⁶ Dipl.-Biologin Claudia Grieser i.A. HPC AG, Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen, BV Dätzweg II – 1. BA in Rottenburg am Neckar, Kressbronn, August 2020

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.

6.5 Vorhandene Gutachten

Zur Durchführung der zwischenzeitlich abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ wurden verschiedene Gutachten erstellt.

Es wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz⁷ durchgeführt. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten⁸ mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung⁹ abgefragt. Die Erschließungskonzeption wird beibehalten und ist bereits mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Abteilung Straßenwesen und Verkehr) abgestimmt.

7. Ziele und Zwecke der Planung

WEITERENTWICKLUNG DÄTZWEG II IN ROTTENBURG A. N.

ÜBERARBEITUNG 08.07.2019

HJG M. HÄHNIG + M. GEMMEKE ARCHITEKTEN BDA PARTNERSCHAFT MBB KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN



Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die weitere Planung auf dem ehemaligen DHL-Gelände. Auf dem Baufeld MU 8 bleibt es – auch aufgrund der Lage an der L 385 – bei der Bebauung im Norden des Baugrundstücks, jedoch wird die Höhe angepasst.

⁷ HPC AG, Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehemaligen DHL-Logistikzentrums in Rottenburg a.N. (Saint-Claude-Straße 72), Projekt -Nr. 2101027, Rottenburg am Neckar, 21.05.2010

⁸ HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013

⁹ Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung für das Gewerbegebiet „Dätzweg“ (...) in Rottenburg a.N., AZ. 62-1115.8/TÜ-1552, Stuttgart, 25.02.2013

7.1 Städtebauliche Konzeption

Das **bereits überplante** Gebiet Dätzweg befindet sich am östlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar. Das Plangebiet wurde ursprünglich durch die DHL genutzt (Lagergebäude, Bürogebäude etc.). Die Nutzung durch die DHL wurde aufgegeben und die Gebäude bis auf den Ostteil abgebrochen.

Auf dem Großteil des Areals „Dätzweg II“ sollen gemischt genutzte Quartiere umgesetzt werden. Die **Festsetzung eines Urbanen Gebietes** ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von Geschäften, Büros, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben, etc., jedoch ohne dass das Verhältnis der Nutzungen Wohnen zu Gewerbe vorgegeben ist. Im verbleibenden östlichen gewerblichen Bereich soll wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt werden.

Die Fläche des neuen Urbanen Gebietes wird in Baufelder/Quartiere eingeteilt, welche sich um einen zentralen Quartiersplatz gruppieren. Mit der zentralen Platzfläche wird ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. Der motorisierte Verkehr wird vom Platz „verbannt“, ebenso wie vom Platz abgehende Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Die Baufelder im zentralen Bereich des Areals zeichnen sich durch eine kompakte aufgelöste Blockstruktur ab, welche es ermöglicht die Baufelder flexibel zu parzellieren.

In den Erdgeschossen, vorwiegend zum Quartiersplatz sowie an den Eckgebäuden zum Kreisverkehrsplatz und am Gebietseingang, sollen Gewerbeeinheiten realisiert werden. **Die bereits realisierte Kindertagesstätte ergänzt** die Nutzung im Urbanen Gebiet (1. BA, Quartier MU 2; Projekt der städtischen WBR). Der Anteil an Gewerbeeinheiten, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen erhält im Gebiet eine deutlich geringere Gewichtung als die Wohnbebauung, und darf diese auch nicht wesentlich stören.

Die überwiegende Nutzung der Gebäudekomplexe ist dem Wohnen vorbehalten. Unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen unterschiedlichen Zielgruppen zur Verfügung stehen. Der geförderte Wohnungsbau stellt einen wesentlichen Anteil der geplanten Wohnungen dar. Gemeinschaftliche Freibereiche entstehen in den lärmgeschützten Innenhöfen, um die sich überwiegend viergeschossige und in untergeordneten Umfang fünfgeschossige Baukörper gruppieren. Zu der im Norden des Plangebiets gelegenen Bahntrasse schließt das Gebiet mit einer riegelartigen Bebauung ab.

Der östliche Bereich des neuen Areals wird geprägt von einer Pufferzone, die einen Abstand der überwiegend durch Wohnen geprägten Bebauung zum „Gewerbegebiet Dätzweg“ herstellt sowie durch einen weiteren öffentlichen Platz, welcher der ÖPNV-Versorgung (Haltestellen für Bus und Regionalstadtbahn) dient. Ausgebildet wird die Pufferzone als öffentliche Grünfläche an die sich oberirdische private Stellplätze anschließen. Ergänzt wird dieser östliche Bereich durch zwei- bis viergeschossige Gewerbe- und Bürogebäude.

Die Landesstraße L385 begrenzt das Gebiet im Süden. Gewerbe- und Bürogebäude sowie ein Café mit Bäckerei schließen die Quartiersbebauung in diesem südlichen Bereich zur Landesstraße hin ab.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird durch das Wohngebiet „Dätzweg“ sowie Grün- bzw. Gartenflächen begrenzt. Den Übergang zwischen der zentralen, gelockerten Blockrandbebauung und den Grün- bzw. Gartenflächen im Nordwesten bilden freistehende Mehrfamilienwohngebäude, welche von unterschiedlichen Baugruppen realisiert werden sollen.

Das Gebiet wird in Bauabschnitten entwickelt. Der Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ beschränkte sich auf die Quartiersflächen MU 1, 2, 3, 9 und 10 im Westen, da für diese Fläche bereits konkrete Planungen vorlagen. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren werden nun die Quartiersflächen MU 4 bis 8, die öffentliche Grünfläche, der Regionalstadtbahn- und Bushalt sowie Teile der gewerblichen Flächen im Osten überplant.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt. Die Flächen des Gewerbegebiets werden nahezu vollständig von Gebäuden bzw. großflächigen Hallen und ausgedehnten, asphaltierten Parkierungsflächen eingenommen. Ein geringer Flächenanteil wird von Grünflächen belegt. Diese nehmen, einschließlich von Verkehrsgrünflächen, insgesamt eine Fläche von unter 5% ein. Die kleinen Grünflächen und Einzelbäume sind stark durch die gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Verkehrsstraßen (Tübinger Straße, Landesstraße L 385) vorbelastet.

Die Gebäude auf dem Areal wurden mit Ausnahme des östlichen Teils (Atriumgebäude und Hochhaus und kleinere Baracken) bereits abgebrochen. Das Gelände wurde im Winterzeitraum 2017/2018 gerodet und 2018 teilweise angefüllt sowie die Planstraße A und C gänzlich und die Planstraße B größtenteils hergestellt.

- Rodung von Gehölzstrukturen im Zeitraum von Oktober bis Februar.
- Mutterboden ist abzutragen, getrennt zu lagern und wieder auf dem Baugrundstück aufzubringen.

7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu keinem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung als bisher, da das Areal bereits heute nahezu vollflächig versiegelt ist.

Hydrologische Verhältnisse, Bemessungswasserstand, Versickerung

Die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist sehr gering ($k < 10^{-6}$ m/s). Bei sehr feuchter Witterung kann zumindest zeitweise und lokal begrenzt Schichtwasser auftreten. Bei einigen Bohrungen wurde in den Dolomitsteinlagen des Lettenkeupers ab ca. + 338 m ü. NN Grundwasser angetroffen, vermutlich ein schwebender Grundwasserleiter. In der Bohrung auf dem Grundstück Tübinger Straße 56 wird der Ruhewasserspiegel mit +336,14 m ü. NN angegeben. Demnach wäre dies der Grundwasserstand im Oberen Muschelkalk. Dieser bildet einen überregional bedeutenden Grundwasserleiter.

Bei Bauvorhaben, die mit üblichen Untergeschosshöhen in den Untergrund einbinden, ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Zeitweise ist jedoch aufstauendes Sickerwasser zu erwarten. Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und eine freie Vorflut z. B. in den Neckar kann nur sehr aufwändig realisiert werden. Bei Bedarf werden ergänzende Detailerkundungen erforderlich.

Bei den anstehenden Untergrundverhältnissen ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nicht möglich.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen bei den Freiflächen / Stellplatzflächen ist ohne ausreichend dimensionierte Entwässerung der Tragschicht nicht zu empfehlen. Bei den sehr gering durchlässigen Böden ist zumindest zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Der Bemessungswasserstand für die einzelnen Bauvorhaben richtet sich nach dem maximal möglichen Aufstau und kann durch das Niveau von Sicherungsdränagen konstruktiv beeinflusst werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Dränagen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden dürfen und eine freie Vorflut z.B. in den Neckar nur sehr aufwändig realisiert werden kann.

Die Deutsche Bahn hat zudem eine Stellungnahme zu den beiden vorangegangenen Planungen abgegeben, in der Versickerungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser, die den Bahnkörper in irgendeiner Weise beeinträchtigen könnten, abgelehnt werden.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass auf dem Areal durch die gewerbliche Nutzung Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die nicht in das Grundwasser eingetragen werden sollen. Eine etwaig notwendige Bodensanierung ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bereich

des vormals geplanten Einkaufszentrums (SO1) wurde das Gelände mit unbelastetem Boden verfüllt (sog. Bodenmanagement). Der Begleitbericht der hpc AG, Rottenburg am Neckar, ist derzeit in Bearbeitung.

Begrünte Dachflächen bewirken einen Rückhalt von Niederschlagswasser, welches dann gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden kann.

Mit folgenden Maßnahmen werden Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden, gemindert oder ausgeglichen:

- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Dachbegrünung bzw. Rückhaltung (Zisterne mit Überlauf an Mischwasserkanal) des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Das Plangebiet kann zur ortsnahen extensiven Erholung genutzt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen der landschaftsgebundenen Erholung durch Realisierung der Planung gegeben sind.

Da bereits heute eine Überbauung des Areals auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich ist, ist das Landschaftsbild vorbelastet. Durch den Rückbau des Hochregallagers ist hinsichtlich des Landschaftsbildes sogar eine deutliche Verbesserung zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Die maximale Höhe der Gebäude ist gestaffelt.
- Die Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt, mit den o. a. Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad gemindert und das Kleinklima durch Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu durchgrünen.
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Oberirdische Stellplatzflächen sind mit Pflanzbeeten und Laubbäumen zu durchgrünen.
- Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer Erdauflage von mindestens 0,5 m zu versehen. In den Quartieren MU 4 bis 6 müssen jeweils mindestens 2 Tiefpflanzzonen aufweisen, die eine Begrünung mit größeren Bäumen ermöglichen.
- Nahwärmeversorgung des Plangebiets durch die Stadtwerke Rottenburg GmbH.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L385 erschlossen. Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz, welcher den Auftakt des neuen Gebietes „Dätzweg II“ bildet. Das bestehende Wohngebiet Dätzweg im Westen wird vom Kreisverkehrsplatz über die Planstraße C erschlossen. Die vom Kreisverkehr nach Osten abgehende Straße erschließt das „Gewerbegebiet Dätzweg“ und die neuen ÖPNV-Haltestellen sowie den östlichen Bereich des Urbanen Gebiets. Die Erschließungsstraße nach Norden führt zum zentral gelegenen Quartiersplatz um den sich eine verdichtete Wohnbebauung mit Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone gruppiert.

Der Quartiersplatz soll vom motorisierten Verkehr freigehalten werden, um zum Beispiel Außengastronomie und Spielanlagen unterzubringen. Entlang der Planstraße A können oberirdische Stellplätze für Besucher der gewerblichen Nutzungen am Platz realisiert werden, nicht

jedoch auf dem Platz. Weitere oberirdische Stellplätze reihen sich entlang der Pufferzone zum Gewerbegebiet von Süden nach Norden an und sollen insbesondere dem geförderten Wohnungsbau zugeordnet werden.

Der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs wird in Tiefgaragen unter den Gebäudekomplexen untergebracht.

Das Areal soll in das bestehende ÖPNV-Netz eingebunden werden. Dafür sorgen eine neue Bushaltestelle und die geplante Anbindung des Areals an die **Regionalstadtbahn** über eine **neue (Bahn-)Haltestelle** im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. **Bus und Bahn** sollen zu den Hauptverkehrszeiten nach Möglichkeit einen Halbstundentakt aufweisen und in Randbereichen stündlich bedient werden.

Im östlich angrenzenden Gebiet soll auch ein neuer zentraler **Bushalteplatz/-stelle** (ZOB) realisiert werden. Ganz im Osten soll ein dreigeschossiges Parkhaus errichtet werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, für Bürger*innen aus dem Umkreis, die neue Regionalstadtbahnhaltestelle im Sinne des Park & Ride-Gedankens zu nutzen. Es soll eine P+R-Parkhaus mit 150 Plätzen entstehen.

Die Haupteerschließungsstraßen des Plangebietes (Planstraße A, B und E) haben einen Querschnitt von 12,00 m, die untergeordnete Erschließungsstraße (Planstraße D) hat eine Breite von 6,00 m. Der Kreisverkehrsplatz samt Fahrbahnteiler ist mit Ausnahme des Anschlusses an die L 385 bereits hergestellt.

Fußgänger/ Radfahrer

Die Haupteerschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen mit beidseitig begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgeführt. Auf der Straße können bei Bedarf Radfahrstreifen angeboten werden.

Entlang des Gebiets ist der bestehende Radweg an der L 385 planungsrechtlich gesichert. Dieser wird im Bereich zwischen dem Urbanen Gebiet (Quartier MU 7) und den gewerblichen Flächen in Gebiet geführt.

Die bestehende Unterführung soll als Fuß- und Radwegeverbindung aus und in Richtung Innenstadt ausgebaut werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Der Quartiersplatz ist und die unmittelbar angrenzende private Verkehrsfläche um den Quartiersplatz sind vom motorisierten Kfz-Verkehr freizuhalten.

Östlich der Planstraße D sind entlang der öffentlichen Grünfläche oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Senkrechtparker werden durch Baumquartiere gegliedert. Die oberirdische Parkierung ist insbesondere für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Bahnflächen

Die Bahnflächen sind lediglich nachrichtlich übernommen.

Für die künftige Haltestelle der sich in Planung befindlichen Regionalstadtbahn ist ein zweigleisiger Ausbau des Schienennetzes erforderlich. Das zweite Gleis muss südlich des bestehenden Bahngleises umgesetzt werden, die erforderlichen Flächen sind in der Planung berücksichtigt und werden seitens der Stadt Rottenburg am Neckar vorgehalten. Leitungen für die Nahwärmeversorgung des Quartiers sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen (Leitungsrecht).

7.7 Konzeption Entwässerung

Das Gebiet ist bereits bebaut und das Entwässerungssystem vorhanden. Die Entwässerung erfolgt daher im Mischsystem. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bindigen Böden kann das Niederschlagswasser nicht auf dem Baugrundstück versickert werden.

Ziel ist insbesondere eine Minimierung der Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen im Zuge der Gebietsentwicklung.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 6 konkrete Festsetzungen.

7.8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der direkten Nachbarschaft zentraler verkehrlicher Infrastrukturen von überörtlicher Bedeutung, wie Bahnanlagen (Bahntrasse Horb – Tübingen) und Landesstraße (L 385), ist das Plangebiet durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens der L 385 / Bahntrasse und die damit verbundene Emissionsminderung sind aufgrund ihrer überörtlichen Funktion im Straßen- und Schienennetzes unwahrscheinlich und im Rahmen des Bebauungsplans nicht regelbar.

Die Bahntrasse liegt im Norden, daher lässt sich bei geschickter Grundrissanordnung eine Belastung von Aufenthaltsräumen vermeiden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher auch aus stadtgestalterischer Sicht entlang der Schiene entbehrlich, vor allem da viergeschossige Gebäude nicht in allen Geschossen geschützt werden können. Die Freibereiche werden nach Süden angeordnet und durch das Gebäude selbst abgeschirmt.

Die Gebäude entlang der Landesstraße schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der L 385 ab. In den EG-Zonen sind Gewerbenutzungen vorgegeben.

7.9 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im vorliegenden Fall war zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind (Kapitel 5.1 und 5.2).

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,5 im Urbanen Gebiet und von bis zu 0,8 für das Gewerbe) beträgt rd. ~~25.885 m²~~ **26.019 m²** (Nachweis Kapitel 5.1).

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche liegt über dem Schwellenwert von 20.000 m² jedoch deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m². Für diese Überschreitung des Schwellenwerts ist der Eingriff bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ zulässig.

Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ festgesetzte durchschnittliche GRZ 0,65 wird durch die Überplanung nicht erhöht, sondern im überwiegenden Teil des Plangebiets auf eine GRZ von 0,5 verringert. Zudem sind für die Durchgrünung des Gebiets im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen (Pflanzgebote wie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Straßen, Dach- und Fassadenbegrünung etc., Umsetzung einer großen öffentlichen Grünfläche zur Freizeitnutzung und Aufenthalt). Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

„Gewerbegebiet Dätzweg“ mit „Gewerbepark Dätzweg-1.BA“ und „Mischgebiet Dätzweg“ sowie „Dätzweg II - 1. Bauabschnitt“



Darstellung aktuelle Rechtsverhältnisse ehem. DHL-Areal.
rot gestrichelt = Abgrenzung „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“

roter Kreis = 1. Änderung

blau gestrichelt = überbaubare Fläche (Baufelder)

blaues Ü = überbaubare Fläche bleibt unverändert / wird übernommen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen – 1. Änderung

Nachfolgend werden lediglich die sich aus der 1. Änderung ergebenden geänderten Festsetzungen begründet. Für die unveränderten Festsetzungen gelten die Ausführungen in der Begründung vom 24.08.2020 für das (Erst-)Aufstellungsverfahren „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ unverändert weiter.

Die Nummerierung Ziffer 8 ff. der „alten“ Begründung wird beibehalten, dieses Vorgehen dient der leichteren Nachvollziehbarkeit der Änderungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhen, teilw. auch min. Gebäudehöhen) definiert.

Für das festgesetzte Urbane Gebiet MU 4 bis 8 gilt eine Grundflächenzahl von 0,5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die GH ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen einerseits die umgebende Bebauung und nehmen andererseits Bezug auf die Lage innerhalb des Plangebiets als verdichtetes Quartier. Hochpunkte werden gezielt festgesetzt. Ziel ist insbesondere eine Staffelung der Gebäudehöhen im Gebiet selbst und vom Siedlungsrand hin zur freien Landschaft.

Die angrenzende Wohnbebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 23.06.1990, zuletzt geändert durch die 3. Änderung seit 08.02.1999. Das Maß der baulichen Nutzung:

	Südlich der Saint-Claude-Straße (Erdhügelhäuser)	Nördlich der Saint-Claude-Straße (Pflege und betreutes Wohnen)
Art der baulichen Nutzung	WA	WA
GRZ	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II	III
Traufhöhe max.	3,5 m	6,5 m
Firsthöhe max.	11,0 m	14,0 m
Dachneigung	30° bis 48°	30° bis 48°

Das Gebäude der Tagespflege und realisierten Erdhügelhäuser bleiben unter den zulässigen Festsetzungen zurück, die Festsetzungen des Bebauungsplanes lässt jedoch eine höhere Ausnutzung zu.

Der Stadteingang in das Urbane Gebiet soll durch eine markante Neubebauung städtebaulich hervorgehoben werden und eine Adressbildung ermöglichen.

Das Baufeld soll daher mit einer prägnanten Baukörper besetzt werden, der diese Stadteingangsfunktion betont und ein Pendant zum Gebäude jenseits der Zufahrt bildet. Mit dem terrassierten Gebäude gelingt der Brückenschlag zwischen der großformatigen Bebauung des ehemaligen DHL-Areals und der kleinteiligeren vorhandenen Wohnbebauung.

Das 2. und 3. Obergeschoss der geplanten Neubebauung stuft sich treppenartig zum bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ hin ab, so dass das Gebäude im Westen zwei- und im Osten viergeschossig darstellt.

So kann der neue Stadteingang deutlich akzentuiert und gleichzeitig der Übergang zum Bestand verträglich gestaltet werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird erhöht. Im Westen beträgt die maximale Gebäudehöhe künftig 8,5 m (vorher 6,5 m), in Richtung Osten erhöht sich diese dann von vorher 8,0 m auf 11,5 m bzw. an der neuen Zufahrt auf 14,5 m.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich aus den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) und Wohnen. Diese sind städtebaulich angemessen, zumal der Abstand zwischen den Gebäuden mehr als 23 m beträgt und damit den gesetzlich notwendigen Abstand bei weitem übertrifft. Im Norden ist eine viergeschossige Bebauung (zulässige GH max. 13,0 m) im Bereich des Kreisels eine fünfgeschossige Bebauung (zulässige GH max. 16,0 m) entstanden. Mit der Bebauungsplanänderung wird auf dem für den Stadteingang wichtigen Bereich eine mehrgeschossige Bebauung zulässig. Diese berücksichtigt in ihrem Maßstab zum einen die neue DHL-Bebauung im Osten und im Westen die des vorhandenen Wohngebiets angemessen.

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, die Nachverdichtung dient der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum bzw. der Wohnraumversorgung. Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan sind entlang der Erschließungsstraßen großzügige Bauzonen festgesetzt, so dass auf spätere Bauanfragen flexibel reagiert werden kann.

Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südwesten ist minimal. Die südliche Grenze hält den rechtlich vorgegebenen Abstand von Hochbauten von 20 m zu Landesstraßen ein.

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass auf Grundlage des Bebauungsplans auch Ansiedlungen mit einem größeren Flächenbedarf möglich sind.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können offene Stellplätze (ST) für Ladengeschäfte und Handwerksbetriebe, Praxen oder anderen öffentlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr sowie Wohnungen zwischen der öffentlichen sowie privaten Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zugelassen werden, die Anzahl der Stellplätze ist auf max. 3 ST pro Geschäft/Betrieb/Einrichtung beschränkt. Werden Pflanzgebotsflächen in Anspruch genommen, so ist die Pflanzverpflichtung an anderer Stelle auf dem(selben) Baugrundstück nachzuweisen. Die o.g. Einrichtungen sind darauf angewiesen, dass direkte Pkw-Stellplätze vorhanden sind, die in kurzer Frequenz (begrenzte Parkdauer) genutzt werden können.

Tiefgaragen (Garagen-Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen die Baugrenze überschreiten, müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen min. 1,0 m Abstand einhalten.

Der ruhende Verkehr wird i.d.R. direkt auf den Grundstücken untergebracht. Für oberirdische Stellplatzanlagen ist eine Gliederung der Stellplatzflächen durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt. Der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstücks ist zulässig, die gesetzlichen Vorgaben bzgl. der zumutbaren Erreichbarkeit/Entfernung sind einzuhalten.

Ausnahmsweise können im MU 7, GEe 2 und GE 2 Stellplätze und/oder Fahrwege in einer Entfernung bis zu 15 m an den bestehenden Fahrbahnrand zur L 385 zugelassen werden, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Über die Ausnahme mit entsprechenden Auflagen kann nur im Zuge des Bauantrags entschieden werden.

Für den Bereich MU 8 wurde der mit der zuständigen Höheren Straßenbaubehörde (RP Tübingen) abgestimmt, dass

- im Bereich bis 15 m zur Landstraße für Stellplätze und
- im Bereich bis 10 m zur Landstraße für Umfahrungen und Feuerwehraufstellflächen

genutzt werden können. Die Fläche für das Anbauverbot und die Pflanzfläche wurden entsprechend reduziert.

Stellplätze entlang der L 385 und im Einmündungsbereich müssen in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke oder Rankpflanzen mit Rankhilfe/-gerüst von 0,8 m Höhe als Blendschutzeinrichtung versehen werden. Die Breite/Tiefe der Pflanzfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen aus Sicherheitsgründen nicht verwendet werden.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Anbauverbot

Die verkehrliche Haupteinschließung des Urbanen Gebiets erfolgt von Süden über die Planstraße A.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dient der Verbesserung des Verkehrsflusses. Im nordöstlichen Bereich des MU 8 wurde der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt reduziert, um eine direkte Zufahrt aus dem Kreisverkehrsplatz auf das Grundstück zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung des Zufahrtsverbotes entlang der L 385 wird eine aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde unzulässige Zu- oder Abfahrt von der L 385 verhindert.

Die Böschungen entlang der L 385 sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt – die Festsetzung wurde vom alten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ übernommen.

Im Einmündungsbereich sind Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind sowie Auflagen für Bepflanzungsmaßnahmen, festgesetzt.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH und der Versorgungsunternehmen wird die Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsanlagen dauerhaft sichergestellt.

Entlang der Saint-Claude-Straße sollen Längsparker ermöglicht werden. Für Fußgänger wird als Ersatz für den wegfallenden Gehweg zwischen den Längsparkern und dem Neubau ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und für die Allgemeinheit gesichert; in diesem Bereich wird auch ein Leitungsrecht für den Ausbau der Infrastruktur festgesetzt. Zudem wird an der Südwestecke noch eine vorhandene Kanal- sowie Wasserleitungsstrasse mittels Leitungsrecht gesichert.

Zwischen Quartiersplatz und Planstraße D ist ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und für die Allgemeinheit gesichert. So wird sichergestellt, dass Bewohner, Beschäftigte und Besucher auch aus angrenzenden Gebieten den ÖPNV- und Regionalstadtbahnhaltepunkt oder auch das Gewerbegebiet gut erreichen können. Umgekehrt wird die Erreichbarkeit der gewerblichen Nutzungen am Quartiersplatz für die Beschäftigten und Besucher aus dem Gewerbegebiet gesichert.

Im Gebiet sind Versorgungsflächen für Elektrizität und Nahwärmeversorgung gesichert. Die Wärmeversorgungszentrale wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche untergebracht. Im Endausbauzustand wird diese eine Fläche von 12,10 m Breite x 20,60 m Tiefe überdecken, eine Höhe von 4,60 m und insgesamt vier Schornsteine mit einer Höhe von jeweils 17,00 m aufweisen.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i.V. mit 8.9 und 8.10)

Im Bebauungsplan werden insbesondere Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Anlage von Freiflächen getroffen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Basierend auf den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“ werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen die durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Eingriffe gemindert werden.

Es handelt sich dabei um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und um Pflanzbindungen sowie um die Ausführung von Dachbegrünungen.

Ziel ist eine Begrünung der Baugrundstücke sowie eine Durchgrünung des Baugebiets entlang der Erschließungsstraßen und damit einhergehend die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Im Bereich MU 8 wurde die Pflanzgebotsfläche im Zufahrtsbereich reduziert, um die Anlage von Stellplätzen zu ermöglichen. Die Pflanzmaßnahme wurde im Pflanzgebot „PFG 3“ neu geregelt.

8.13 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des Plangebiets Dätzweg II wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle mit Datum vom 26.09.2019 erstellt.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

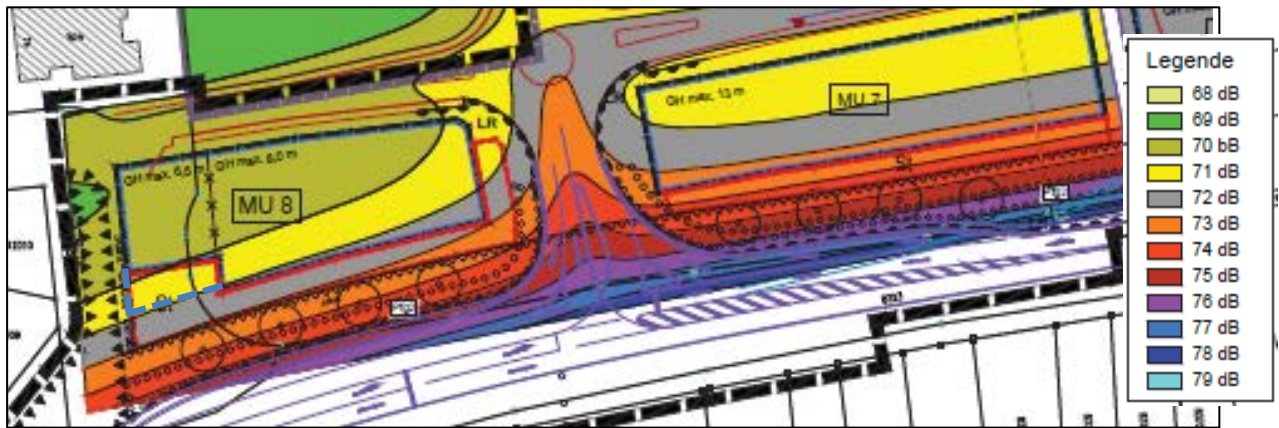
Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgerausche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die Anforderung an den Schallschutz der Außenbauteile ergibt sich nach DIN 4109 (Ausgabe 2016 mit Änderung 2017), siehe Kapitel 5.6 im Schalltechnischen Gutachten.

Im Bereich MU 8 war an der Südwestecke bisher ein kleiner Bereich der überbaubare Grundstücksfläche eingerückt. Diese Einrückung wird nun aufgegeben, die Baugrenze verläuft entlang der Straße einheitlich in einem Abstand von 20 m zur L 385 durch. An diesen Fassadenabschnitt stellen sich hinsichtlich des Lärmschutzes dieselben Anforderungen wie an die restliche Fassade (bereits vorher).

Maßgeblicher Außenlärmpegel „Urbanes Gebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahme (M: ca. 1:2000)



(Lärmpegelbereiche entsprechend dem Gutachten von Gerlinger und Merkle, Nr. 18-213/24 vom 26.09.2019, Seite 25, Abb. 10; die Rasterhöhe beträgt 5 m; ergänzt um die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“)

9. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind in der Anbauverbotszone unzulässig. Die Anbauverbotszone im Bereich MU 8 wurde in Abstimmung mit der Höheren Straßenbaubehörde reduziert. Die Reduzierung soll lediglich der besseren Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Daher muss die Festsetzung für die Werbeanlagen entsprechend geändert werden, diese bleiben weiterhin im Abstand von 20 m zur L 385 unzulässig.

Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Örtlichen Bauvorschriften mit Stand 24.08.2020 unverändert weiter.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha.

Geltungsbereich	ca. 5,92 ha	100,0%
Urbanes Gebiet	ca. 2,45 ha	41,3 %
Gewerbegebiet	ca. 0,92 ha	15,5 %
Erschließungsflächen (öffentlich)	ca. 1,71 ha	28,9 %
Erschließungsflächen (privat)	ca. 0,09 ha	0,2 %
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,67 ha	11,4 %
Versorgungsflächen (Trafostation, Wärmezentrale)	ca. 0,02 ha	0,3 %
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,14 ha	2,4 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Gesamt-Honorarvolumen (HOAI) von ca. 6.700 € (brutto).

Kosten für Fachgutachten und -planungen

- keine -

13. Folgekosten

Aufgrund der 1. Änderung ergibt sich keine Änderung bei den Folgekosten.

Rottenburg am Neckar, den [03.02.2021](#)

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt