

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dätzweg II – 2. Bauabschnitt" – 1. Änderung in Rottenburg am Neckar - Kernstadt - Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

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

Die Auslegung wurde im Zeitraum vom 21.03.2022 bis 21.04.2022 – je einschließlich – durchgeführt.

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wortwörtlich wiedergegeben.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	<p>Zulässige Gebäudehöhe - Erdrückende Wirkung Laut Bebauungsplanentwurf soll das Gebäude direkt hinter dem Lärmschutzwand, wo bis vor kurzem die Erschließungsstraße für unser Wohngebiet war, errichtet werden, so dass unser Gebäude von dem Gebäude mit 26 m Länge und 8,5 m Höhe quasi „erdrückt“ würde. Das Gelände dort wurde im Vergleich zu der vorher vorhandenen Erschließungsstraße offensichtlich etwas aufgefällt, was bei der Beurteilung der Wirkung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen ist. Wir teilen die Auffassung der Stadt Rottenburg, dass dies ein verträglicher Übergang zum Wohngebiet ist, nicht. Im angrenzenden Wohngebiet sind nur Häuser mit maximal zwei Wohneinheiten und einer Traufhöhe von maximal 3,5 m zulässig. Ein Gebäude mit 8,5 m Höhe und 25 m Länge hätte erdrückende Wirkung gegenüber unserem Grundstück.</p>	<p>Zurückweisung In der Begründung wird ausführlich auf die städtebauliche Situation im Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet und Urbanen Gebiet eingegangen (s. Ziffer 8.2 Maß der baulichen Nutzung)</p> <p>Die realisierten Erdhügelhäuser bleiben unter den zulässigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dätzweg“ zurück. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lässt jedoch eine höhere Ausnutzung zu. Erdhügelhäuser (BP: TH_{max} = 3,50 m, FH_{max} 11,0 m), die Dachneigung kann bis zu 48° betragen. Bei Ausnutzung der Festsetzungen würde das Gebäude (EG, 1. DG und 2. DG) den geplanten Neubau sogar um 2,5 m überragen. Die Oberkante (OK) Gebäude des Erdhügelhauses liegt bei ca. 364,55 m üNN; die des geplanten Neubaus an der Westseite bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei ca. 365,05 m üNN. Das Erdhügelhaus und der Neubau sind folglich in etwa gleich hoch. Die Oberkante der beiden Gebäude ragt nach wie vor ca. 4 m über den Wall heraus. Die Entfernung der beiden Gebäude liegt nach wie vor bei etwa 20 m. Von einer erdrückenden Wirkung kann folglich nicht ausgegangen werden.</p> <p>Der Stadteingang in das Urbane Gebiet soll durch eine markante Neubebauung städtebaulich hervorgehoben werden und eine Adressbildung ermöglichen. Das Baufeld soll daher mit eine 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 vorhanden Wohnbebauung.</p>

<p>Nach der Planung, wie sie uns vorgestellt wurde, würde das Gebäude nicht so erdrückend wirken, wie es das täte, wenn es die in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maße ausnutzen würde. Wir könnten die Änderungen daher nur akzeptieren, wenn die Bebauungsplanfestsetzungen an die Projektskizze des Investors angepasst würden:</p> <p>Die Baugrenze wäre danach um 6,5 m nach Osten zu verlegen. Die Maximalhöhe für das westlichste Baufenster sollte auf 7,0 m, gerechnet ab der neuen mittleren Geländehöhe von 357,65 N.N., festgesetzt werden. Dies ergibt eine Gebäudehöhe von 8,08 m ab der in der Konzeptstudie angenommenen EFH des Gebäudes von 356,57 N.N.</p>	<p>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.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dem Investor abgestimmt, die festgesetzte Höhe ermöglicht einen hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen auch in den Obergeschossen.</p> <p>Die westliche Baugrenze wurde beibehalten, eine Reduzierung ist weder erforderlich noch angezeigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die Verkehrsfläche. Somit ist sichergestellt, dass sich die Gebäude in das Straßenbild einfügen. Die Festsetzung der EFH ist nicht erforderlich. Das Baufeld ist entspricht im Wesentlichen dem Vorgängerplan, nur</p>
--	--

	<p>Die Baugrenze sollte auch Richtung Süden nach Geschossen gestaffelt werden: für das 1. OG sollte die Baugrenze Richtung Süden auf 17 m Tiefe beschränkt werden.</p>	<p>an der Südwestecke wurde das Baufeld etwas vergrößert. Die Bauzone ist bereits eingeschränkt durch die Anbauverbotszone der Landesstraße, daher ist aus städtebaulicher Sicht eine weitere Reduzierung nicht geboten.</p>
<p>2</p>	<p>Zunahme Lärm Wir befürchten zudem, dass der Lärm der nach Weiler hochfahrenden Fahrzeuge, die wegen der Steigung Gas geben müssen, insbesondere LKW und Motorräder, an der großen Fassade reflektiert wird und sich dadurch die Lärmbelastung vergrößert, was die Lärm-Abschattung durch das neue Gebäude Richtung Osten zumindest aufhebt. Dies wurde vom Schallschutz-Gutachten, das die Stadt in Auftrag bei der Änderung 2013 in Auftrag geben hat, bestätigt. Seither hat der Verkehr auf der Strecke deutlich zugenommen. Dies sollte geprüft und gegebenenfalls Vorkehrungen zu Reduzierung der Reflexionen festgelegt werden.</p>	<p>Zurückweisung Das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt wurde entsprechend überarbeitet und auch die neuen Verkehrszahlen (Prognosedaten 2035) wurden zugrunde gelegt. Die Nutzung regelt sich über die Vorgaben der TA Lärm zur Einhaltung der Lärmwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Alleine durch eine Bebauung auf dem Gebiet „MU8“ kommt es mit Sicherheit zu Reflexionen und zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in „MU8“ hat nach unserer Einschätzung aber keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung an der bestehenden Wohnbebauung. Zudem sehen wir auch keine Notwendigkeit die Verkehrslärmbelastung eines bestehenden Wohngebietes durch eine bestehende Straße zu untersuchen.</p> <p>Bereits im Jahr 2013 kam das Gutachterbüro zu nachfolgendem Ergebnis: Gemäß Ihren Angaben sind die die Gebäude Erdhügelhaus Saint-Claude-Str. 70 und Neubau MI* etwa gleich hoch (Oberkante Gebäude liegt bei ca. 364 m üNN). Die Oberkante der beiden Gebäude ragt hierbei ca. 4 m über den Wall heraus. Die Entfernung der beiden Gebäude liegt bei etwa 20 m. Nach unseren ersten Einschätzungen hebt sich der Effekt Abschirmung und Reflexion, welcher durch das geplante Gebäude MI* zu erwarten ist, annähernd auf, so dass keine wesentliche Veränderung des Immissionspegels durch den Straßenverkehr zu erwarten ist.</p> <p>Einschätzung/Prüfung der Stadtverwaltung: Die Oberkante (OK) Gebäude des Erdhügelhauses liegt bei ca. 364,55 m üNN; die des geplanten Neubaus an der Westseite bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei ca. 365,05 m üNN. Das Erdhügelhaus und der Neubau sind folglich in etwa gleich hoch. Die Oberkante der beiden Gebäude ragt nach wie vor ca. 4 m über den Wall heraus. Die Entfernung der beiden Gebäude liegt nach wie vor bei etwa 20 m. Daher hat die Aussage von 2013 nach wie vor Gültigkeit.</p>

	<p>Nachdem die Zufahrt zur Anlieferung des geplanten Markts höher liegt als die bisherige Erschließungsstraße und der Lärm der Anlieferungsfahrzeuge von der Fassade in unser Wohngebiet reflektiert wird, ist auch dieser Lärmaspekt zu prüfen und die Anlieferung nachts zwischen 22 und 6 Uhr auszuschließen.</p>	<p>Zurückweisung Der Antragsteller muss sich im Rahmen des Bauantragsverfahrens damit auseinandersetzen, dass die Vorgaben der TA-Lärm einzuhalten sind. Die Baugenehmigung kann mit Auflagen wie Festlegung der Betriebszeiten erteilt werden, sofern dies erforderlich ist. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen und zu regeln. Die rechtlichen Anforderungen sind eindeutig, im Bebauungsplan sind daher keine weiteren Regelungen erforderlich.</p>
<p>3</p>	<p>Stellplätze - Wohnraumbedarf Aufgrund der vorgesehenen geringen Zahl von Stellplätzen (1 für je 4 Apartments) besteht die Gefahr, dass unser Wohngebiet von Nutzern des neuen Gebäudes zugeparkt wird.</p> <p>Uns ist bewusst, dass Wohnraum dringend benötigt wird und daher haben wir uns bereits 2013 beim Gespräch mit Herrn Bürgermeister Weigel auf ein Gebäude mit 6,5 m Höhe und 15 m Länge eingelassen, weil - ebenfalls über einem Gewerbestockwerk - dort Studentenzimmer gebaut werden sollten. Geplant sind 50 bis 70 Micro-Apartments für Handwerker, Gastwissenschaftler und Touristen, aber nur etwas mehr als 20 Stellplätze für das gesamte Gebäude. Solche Apartments gibt es bereits im ehemaligen Bahnhofsgebäude in Rottenburg. Die Lage direkt an der mit fast 15.000 Fahrzeugen täglich sehr stark befahrenen L 385 und einen Fußmarsch von 15 - 20 Minuten entfernt von der Altstadt ist für Touristen nicht attraktiv. Für Gastwissenschaftler ist sie zu laut. Für Studenten, Handwerker und normale Wohnungssuchende dürften die Micro-Apartments zu teuer sein. Ferienwohnungen und Unterkünfte für Beschäftigte großer Firmen werden in dieser Zahl für Rottenburg wohl kaum benötigt. Insofern ist der Bedarf für die Änderung des Bebauungsplans fraglich. Sie dient allein der maximalen Ausnutzung der Fläche.</p> <p>Bedauerlich ist, dass die Stellplätze innerhalb des Pflanzgebotstreifens angelegt werden dürfen, so dass die Versiegelung der Fläche und die Erwärmung dort zunimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Gesetzgeber regelt klar die rechtlichen Vorgaben für die Anlage von notwendigen Stellplätzen. Daran hat sich der Bauherr zu halten. Zudem ist die Umsetzung eines Regionalstadtbahnhaltepunkts in Planung. Das Mobilitätsangebot ist künftig somit vielfältig und ein eigener Pkw nicht unbedingt erforderlich. Das Quartier MU8 ermöglicht Chancen für verschiedene Personengruppen, dies ist in einem gemischten Quartier auch gewünscht. Wohnraum zur Miete ist gefragt. Die notwendigen Stellplätze werden ungefähr zur Hälfte in einer Tiefgarage und als offene, ebenerdige Stellplätze vorgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme Es verbleibt nach wie vor ein Pflanzstreifen zur Eingrünung der Stellplatzanlage sowie Pflanzverpflichtungen für die Anlage der Stellplätze. Das Dach ist zu begrünen.</p>
<p>4</p>	<p>Vertrauensschaden Durch die in der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Dätzweg II - 2. Bauabschnitt“ vorgesehene Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen im Baufeld MU 8 würde der Blick aus unseren Wohnungen im 3. OG und 4. OG</p>	<p>Zurückweisung</p>

<p>nach Süden in die bis dato unverbaute und reizvolle Landschaft komplett versperrt.</p> <p>Zum besseren Verständnis der Sichtbeeinträchtigungen übergeben wir als Anlage zu dieser Stellungnahme zwei Ansichten unserer Südfassade, auf denen</p> <ul style="list-style-type: none"> • einmal die Aussichtslage der Obergeschosse bei der angrenzenden maximalen Gebäudehöhe von 8 m des bestehenden Bebauungsplans „Dätzweg II - 2. Bauabschnitt" und • einmal die nun versperrte Aussicht aus den Wohnungen im 3. OG und 4. OG aufgrund der in der 1. Änderung geplanten Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen auf 11,50 m sowie 14,50 m dargestellt ist. <p>Aufgrund der kontinuierlichen Abstimmung zwischen uns und der Stadt Rottenburg am Neckar zum Entwurf des Bebauungsplans „Dätzweg II - 2. Bauabschnitt" sowie der finalen Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen (GH) haben wir auf die in diesem Bebauungsplan festgesetzten niedrigeren Gebäudehöhen vertraut und unsere Planung an das sich daraus ergebende Umfeld ausgerichtet. Weder die Verwaltung noch Mitglieder des Gemeinderats haben uns gegenüber in der Vergangenheit Andeutungen gemacht, dass eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für das Baufeld MU 8 zur höheren baulichen Ausnutzung in Betracht gezogen würde. Alles in allem sahen bzw. sehen wir die unverbaute Aussichtslage unserer oberen Geschosse durch den bestehenden Bebauungsplan als geschützt an. Die - durch die geplante Änderung resultierende - Beeinträchtigung des Grundstücks können wir nicht kommentarlos hinnehmen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bitten wir daher darum, die Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß Planentwurf vom 03.02.2022 nicht weiter zu verfolgen, hilfsweise die maximalen Gebäudehöhen im Baufeld MU 8 auf ein im Hinblick auf die Aussichtslage unserer Wohnungen zumutbares Maß zu reduzieren.</p>	<p>Es gibt ein relativ neues Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.10.2020, das sich mit dem Gewicht der in der fristgerecht eingegangenen Einwendung geltend gemachten Interessen befasst.</p> <p>vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 28.10.2020 - 4 BN 44/20 - zitiert nach juris</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht ging in dem zu entscheidenden Fall davon aus, dass das private Interesse an der Erhaltung einer Aussicht- oder Ortsrandlage sei nicht stets ein abwägungsbeachtlicher Belang. Im konkreten Fall verneinte das Bundesverwaltungsgericht deshalb schon die Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren. Zitat aus diesem Beschluss:</p> <p><i>Die von den Antragstellern angeführten Sichtbeschränkungen begründen keine Antragsbefugnis. Das private Interesse an der Erhaltung einer Aussichts- oder Ortsrandlage ist nicht stets ein abwägungsbeachtlicher Belang (BVerwG, Beschlüsse vom 22. August 2000 - 4 BN 38.00 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 142 S. 42 und vom 01. Juli 2020 - 4 BN 49.19 - - juris Rn. 5). Dass die von den Antragstellern befürchteten Sichtbeschränkungen das Gewicht eines solchen Belanges erreichen könnten, legen sie nicht dar. Eine besondere Qualität der Aussicht fehlt (vgl. VGH München, Urteil vom 29. Juli 1992 - 20 N 91.2692 u.a. - BRS 54 Nr. 42; OVG Schleswig, Urteil vom 15. Dezember 2005 - 1 KN 14/05 - NordÖR 2006, 247 >248>). Das bloße Interesse, lieber ins Grüne zu blicken als Häuser zu sehen, ist noch kein abwägungserheblicher Belang. Dass die Antragsteller die Lage ihres Grundstücks und die von dort bestehenden Sichtverhältnisse wegen bereits vorhandener Bebauung (etwa der T.straße 58 und 62) als beeengt empfinden, führt nicht auf einen Belang, der bei der angegriffenen Planung nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen gewesen wäre".</i></p> <p>Bundesverwaltungsgericht a.a.O., Rn. 16</p> <p>Die mit der 1. Änderung verbundene Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m und 8,0 m auf 8,5 m / 11,5 m / 14,5 m ist für das nördlich gelegene Quartier mit einer Sichtbeschränkung verbunden. Im Falle Dätzweg ist die Aussicht nicht von besonderer Qualität. Sogenannte Landmarks (bspw. Burg Weiler, Hohenzollern etc.) sind nicht vorhanden. Es geht auch in diesem Fall</p>
--	---

		<p>um den „Blick ins Grüne“. Im fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf vom 08.07.2019, der Grundlage für den Bebauungsplan Dätzweg II war, wäre eigentlich mit einer höheren Bebauung (Z=V) zu rechnen gewesen. Die Fortschreibung wurde im Auftrag des Investors der Quartiere MU 1; 3; 4 bis 6 in Auftrag gegeben und der Stadt zur Weiterentwicklung des Gebiets überlassen. Die Stadt hat bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2-Bauabschnitt“ in Bezug auf das Baufeld MU 8 die festgesetzten Höhen des seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes belassen, weil seinerzeit einen Interessenten für die gewerbliche Nutzung gab. Dieser hat sich jedoch gegen die Entwicklung des Standortes entschieden.</p> <p>Da die Nachfrage nach Wohnraum sehr groß ist, wurde ein neues Konzept entwickelt, dass sowohl Gewerbeflächen als auch die Schaffung von Wohnraum beinhaltet. Die Interessen der Nachbarn kollidieren mit der städtebaulichen Zielsetzung eine verdichtete Bebauung im Eingangsbereich des Bauungskomplexes zu erhalten. Die Anhebung der Gebäudehöhe ist moderat und bleibt auch deutlich unter der zulässigen Höhe mit 13,0 m und 16,0 m der nördlich benachbarten Bebauung zurück. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander wird die städtebauliche Zielsetzung einer verdichteten Bebauung zu erhalten, jedoch als vorrangig eingeschätzt.</p> <p><u>Verschattung</u></p> <p>Die Anhebung der Gebäudehöhe ist moderat: Es entsteht ein terrassiertes Gebäude das sich von Westen nach Osten von Z=II, mittig Z = III und an der Einfahrt mit Z=IV darstellt. Die künftige Bebauung bleibt auch deutlich unter der zulässigen Höhe mit 13,0 m und 16,0 m der nördlich realisierten Bebauung Quartier MU 1 zurück, die sich im Westen Z = III (Hochparterre) und im Osten Z = V über das Gelände erhebt.</p> <p>Es wurde eine Verschattungsstudie beauftragt mit der die Auswirkungen / Veränderung der Verschattung durch die Anhebung der Gebäudehöhen auf die unmittelbare Bebauung im Umfeld dargestellt wird. Das Ergebnis der Verschattungsstudie (siehe Ziffer 6.6) zeigt deutlich, dass die Verschattung lediglich im Winter von Belang ist. Bereits mit den zulässigen Gebäudehöhen ging, wenn auch eine geringere Verschattung des nördlichen Quartiers (MU 1) einher. Im überwiegenden Teil des Jahres ist die Verschattung auf das eigene Grundstück bzw. den öffentlichen Verkehrsraum beschränkt.</p> <p>Es handelt sich um ein urbanes Gebiet. Die notwendigen Abstandsflächen betragen nach der Landesbauordnung 0,2 x Wandhöhe, mindestens jedoch</p>
--	--	---

		<p>2,5 m. Im Quartier MU 8 können und konnten die notwendigen Abstandflächen komplett auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden (im Bereich 14,5 m würde die Tiefe der Abstandfläche 2,9 m betragen). Im Quartier MU 1 wurde für den Nachweis der Abstandflächen die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwegbereich) zwischen den Quartieren beansprucht. Im Bereich 16,0 m Gebäudehöhe beträgt die Tiefe der Abstandfläche 3,2 m. Die Ausnutzung des Baugrundstücks ist im Bereich Quartier MU 1 deutlich höher als beim Quartier MU 8, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche als auch der zulässigen Gebäudehöhe.</p> <p>Der landesrechtliche Grenzabstand ist ebenfalls deutlich überschritten. Die öffentliche Straße (Saint-Claude-Straße) wird jedenfalls für das geänderte Quartier MU 8 für die Einhaltung des Abstandsgebotes nicht in Anspruch genommen. Der dadurch entstehende zusätzliche Abstand ist ein Argument, das Interesse am Unterlassen weiterer Verschattung hinter das Interesse der städtebaulichen Verdichtung - insbesondere Schaffung von Wohnraum - und der Aufwertung des Eingangsbereiches des Quartiers zurückzustellen.</p>
--	--	---

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 14.04.2022 Az.: 30.1/621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p>E-Mail vom 11.04.2022 Az.: RPT0210-2511-14/9</p>	<p><u>Belange des Straßenwesens</u></p> <p>Die Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zur vorgelegten Bebauungsplanänderung.</p> <p>Der, von der Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der Landesstraße im Bereich MU 8 mit einer Breite von 10 m zum durchgängigen Fahrbahnrand der Landesstraße wird <u>nicht</u> zugestimmt. Der Anbauverbotsstreifen entlang der L 385 ist in diesem Bereich mit einer Breite von 15 m festzusetzen. Zwischen 10 m und 15 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße werden ausschließlich Fahrwege und Feuerwehraufstellflächen zugelassen. Die Stadt wird gebeten, diese Nutzungsbeschränkung im Planteil darzustellen.</p> <p>Weitere bauliche Anlagen jeglicher Art (auch nach LBO genehmigungsfreie Anlagen) bedürfen in diesem Bereich der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass im Einmündungen ein Sichtfeld mit 10/110 m von jeglicher Sichtbehinderung frei-</p>	<p>Zustimmung Der zeichnerische Teil wurde geändert und der Textteil entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Der zeichnerische Teil wurde geändert.</p>

		zuhalten ist. Das Sichtfeld im vorliegenden Entwurf wurde augenscheinlich mit einer Tiefe von 15 m zum durchgängigen Fahrbahnrand eingetragen.	
3	<p>Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 13.04.2022 Az.: 45.11-T.Rb.0167 Ba-Gi</p>	<p>Mit der o. g. Bebauungsplanänderung wird unter anderem das Maß der baulichen Nutzung für das Baufeld MU8 geändert.</p> <p>Die Änderungen berühren regionalplanerische Belange nicht. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir möchten folgenden Hinweis geben: Gemäß der einschlägigen Richtlinien der DB AG ist eine Baumpflanzung in Nähe der Bahnstrecke in der Regel unzulässig. Dabei ist auch der vorgesehene zweigleisige Ausbau in diesem Bereich zu berücksichtigen. Daher sind die vorgeschriebenen Baumpflanzungen an anderen Stellen der Fläche vorzunehmen. Ob die vorgeschriebene Anzahl an Baumpflanzungen erreicht werden kann, sollte noch einmal geprüft werden. Gerne gibt Ihnen das Landratsamt Tübingen als Planungsträger für den Ausbau der Oberen Neckarbahn weitere Auskünfte: g.wehle@kreis-tuebingen.de</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Pflanzgebote entlang der Bahntrasse sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Bahn wird bei (angrenzenden) Bauanträgen beteiligt und kann im Rahmen der Anhörung eine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Kenntnisnahme Wird sowieso standardmäßig veranlasst.</p>
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p>E-Mail vom 15.03.2022</p>	<p>Die Telekom beabsichtigt hier einen FTTH-Ausbau vorzunehmen. Bitte lassen Sie uns bei Bekanntwerden des Baubeginntermins diesen zukommen.</p>	<p>Kenntnisnahme Information wird an den Investor zur weiteren Veranlassung weitergegeben.</p>

Rottenburg am Neckar, den 07.06.2022

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt