

Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XLIV

„Urbanes Leben an der Wolffstraße“ nach § 13a BauGB

ENTWURF

Begründung

Stand 10/2025

Rothenburg ob der Tauber



Marktplatz 1

91541 Rothenburg ob der Tauber

T. +49 9861 404-0

stadt@rothenburg.de

Rothenburg ob der Tauber, __. __. ____

.....
Oberbürgermeister Markus Naser

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 38

87700 Memmingen

t. +49 8331 96 22 305

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
1.2	Anwendung § 13a BauGB	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	2
2.2	Regionalplan Westmittelfranken	3
2.3	Flächennutzungsplan	3
3	Das Plangebiet	4
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten	5
3.3	Bau- und Bodendenkmale	8
3.4	Artenschutz	8
3.5	Erschließung, ÖPNV und Radwegeverbindungen	9
3.6	Lärmimmissionen und -emissionen	10
4	Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung	12
5	Festsetzungskonzept	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise und Baugrenzen	16
5.4	Verkehrsflächen und Zufahrten	17
6	Grünordnung	17
7	Örtliche Bauvorschriften	18
8	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	18
9	Ver- und Entsorgung	19
10	Flächenbilanzierung	20
11	Anlagen	20

1 Planungsanlass

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber plant mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XLIV „Urbanes Leben an der Wolffstraße“ nach § 13a BauGB die derzeit brachliegende Fläche des ehemaligen BayWA Areals beim Bahnhof Rothenburg o.d. Tauber auf einer Teilfläche städtebaulich zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Aufwertung des Areals und Schaffung eines Urbanen Gebiets mit Wohnen, Dienstleistungen und einer Tagespflegeeinrichtung. Der Bebauungsplanentwurf fußt auf einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie vom Mai 2025 und soll nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Gelände zeitnah zur Umsetzung gebracht werden.

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird nach § 12 Abs. 3a BauGB ein Baugebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung – Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO – allgemein festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind dort nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Anwendung § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, die zulässige Grundfläche der Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Diese Vereinfachungen werden beim gegenständlichen Verfahren angewendet. Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange wird in dieser Begründung vorgenommen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt die Stadt Rothenburg ob der Tauber im allgemeinen ländlichen Raum der Region Westmittelfranken (Region 8 mit besonderem Handlungsbedarf). Die Stadt ist von einer historischen Kulturlandschaft geprägt und übernimmt als Mittelzentrum wichtige Funktionen in der Daseinsvorsorge für das Umland. Sie ist verkehrlich gut angebunden und verfügt über Potenziale für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Zielen der Landesentwicklung. Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung werden bei der gegenständlichen Planung besonders beachtet und gewürdigt.

Für Rothenburg ob der Tauber ergeben sich aus dem LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

G 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

„Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“

G 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

„Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“

G 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- auf die Bereitstellung von Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
- auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird.“
- Und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Zusammenfassung und Bewertung

Die vorliegende Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XLIV „Urbanes Leben an der Wolffstraße“ in Rothenburg ob der Tauber steht in voller Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023).

Die Umwandlung und Nutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche entspricht dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße und stärkt die Funktion Rothenburgs als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen.

Besonders hervorzuheben ist die angestrebte urbane Mischung aus Wohnnutzungen, Dienstleistungen und einer sozialen Einrichtung (Tagespflege), welche eine nachhaltige und funktionale Nutzung des Plangebiets gewährleisten. Auch die kurze fußläufige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr / Bahnhof und die Nähe zur Innenstadt erfüllen die Anforderungen an eine moderne und ressourcenschonende Stadtentwicklung.

Insgesamt trägt die geplante Entwicklung des BayWA - Geländes zur nachhaltigen Stärkung der städtebaulichen und funktionalen Qualitäten Rothenburgs als Mittelzentrum im ländlichen Raum bei.

2.2 Regionalplan Westmittelfranken

Auch in der Raumstrukturkarte des Regionalplans Westmittelfranken wird die Funktion der Stadt Rothenburg ob der Tauber als Mittelzentrum klar hervorgehoben. Die besondere Bedeutung Rothenburgs ergibt sich unter anderem aus seiner zentralen Lage an der Autobahn A7 sowie der guten Anbindung an das Schienennetz, was eine überregionale Erreichbarkeit sicherstellt und die Funktion als Versorgungsschwerpunkt für das Umland stärkt.

Die Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Mittelzentren, wie das Flächensparen und die Stärkung der Innenentwicklung, decken sich weitestgehend mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023), sodass auf diese an dieser Stelle nicht weiter vertieft eingegangen wird.

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Mai 1995) als eingeschränkte Gewerbefläche GEe beidseitig der Bahnlinie dargestellt. Im Bereich des gegenständlichen Plangebiets grenzt unmittelbar im Norden Wohnbauflächen „W“ an. Im Westen befindet sich das sogenannte „ZentRo“ ein Einkaufszentrum in einer Sondergebietsfläche, im Osten eine als Kleingartensiedlung dargestellte öffentliche Grünfläche. Der Planbereich soll als gegliederter Übergang von den eingeschränkten Gewerbeflächen im Süden hin zur Wohnbaubebauung im Norden als gemischte Fläche „M“ ausgewiesen werden – diese wird im Bebauungsplanverfahren als sogenanntes „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO konkretisiert.

Da wie im vorigen Kap. 1.2 ausgeführt, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Dieser wird vielmehr nach erfolgtem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet östlich der historischen Altstadt von Rothenburg ob der Tauber unmittelbar nordöstlich des Bahnhof Rothenburg. Es wird im Norden von der Wolffstraße begrenzt, wo sich auf der gegenüberliegenden Seite noch der BayWA Baustoffhandel befindet. Alle weiteren ehemaligen Nutzungen der BayWA sind – bis auf eine Tankstelle im westlichen, derzeit nicht beplanten Bereich des Areals – stillgelegt. Die Tankstelle wird von Westen über die Bahnhofstraße angefahren, direkte Fahr- und Sichtbezüge zum gegenständlichen Plangebiet bestehen nicht. Im Umfeld des Baustoffhandels schließen Wohngebäude, teilweise im Geschosswohnungsbau an, im Osten des Plangebiets zwischen Siebenbürger Straße und Wolffstraße befindet sich kleinteiligere Wohnbauten in Form von Einzelhäusern. An diese schließt im Süden eine Gartenanlage an. Unmittelbar im Westen an das Plangebiet angrenzend befindet sich nahezu grenzständig ein eingeschossiges langgestrecktes Doppelhaus mit Satteldach und Zugang von Westen. Die Ostwand hier ist „brandwandartig“ geschlossen bzw. mit Glasbausteinen ohne Öffnungen ausgeführt – lediglich in der zurückversetzten

Dachgaube sind Fenster zum Öffnen verbaut. Ebenfalls angrenzend im Süden befindet sich mit hohem Sockel und steilem Satteldach mit Quergiebeln versehenes Wohnhaus. Beide Gebäude stehen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten eingeschränkten Gewerbefläche GEe. Südlich des Plangebiets schließt die ehemalige Lagerfläche des Bahnhofs an, welche zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung von einem privaten Containerdienst erworben und betrieben wird. Die daran im Süden angrenzende Bahnlinie sowie die Containerlagerfläche werden, neben der Wolffstraße im Norden mit dem Baustoffhandel als wesentliche Schallmittelen im nachfolgenden Kap. 3.6 „Immissionsschutz“ vertieft dargestellt.

Das Plangebiet umfasst in Teilflächen die FlStNrn. 2652/2 (Wolffstraße) sowie 2676/3 und 2676/4 (Teilflächen des westlichen BayWA Areal). Im Weiteren sind die FlStNrn. 2681 (BayWA) sowie 2665/2 (öffentliche Grünfläche) und 2681/1 im Osten Teil des insgesamt ca. 8.535 m² großen Geltungsbereiches.

Ein örtliche Vermessung ergab, dass das Gelände von Nordwesten / Wolffstraße bis nach Südosten zur Fläche des derzeitigen Containerdienstes um ca. 3,5 bis 4,0 Meter abfällt. Im Zuge der Vermessung wurden auch die Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden Gebäude mit aufgenommen und die Firsthöhen in die Planung redaktionell mit aufgenommen.

Das gesamte Areal des ehemaligen BayWA – Geländes sowie auch die unmittelbar südlich angrenzende Lagerfläche weist insgesamt ein sehr hohes Entwicklungspotential mit fußläufigen Verbindungen sowie Nähe zum ÖPNV / Bahnhof und letztlich zur Innenstadt auf.

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten

Gemäß der vorliegenden Bodenuntersuchung (Compentenza, 30.09.2021 – Anlage der Begründung) ist folgendes aufgeführt:

Geologische Verhältnisse

„Nach der Geologischen Karte von Bayern 1 :25 000, Blatt 6627 Rothenburg ob der Tauber liegt das Untersuchungsgebiet im Grenzbereich von oberflächlich anstehenden tertiärem Grenzdolomit des Keupers (Lettenkeuper) im Norden und Westen und quartärem Lößlehm im Süden und Osten.

Der Grenzdolomit ist das jüngste Glied des Unteren Keupers. Das plattige bis löchrige Gestein ist grau, graubraun bis gelbbraun gefärbt und zum Teil von quartären Lößlehm überdeckt. Im liegenden stehen die Schichten der Oberen Schiefer-Gelbkalkschichten aus ockerfarbenen Schiefertönen an.

Hydrogeologische und hydrologische Verhältnisse

Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte von Bayern 1 :500 000 ist der Grundwasserleiter als Kluft-(Karst-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten oder Kluft-(Karst-)

Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Gebirgsdurchlässigkeiten ausgebildet. Nach der Digitalen Hydrogeologischen Karte 1: 100 000 ist das Grundwasserstockwerk im Muschelkalk ausgebildet und durch den Unteren Keuper überdeckt.

Außerdem liegt der Standort zumindest im Randgebiet von Deckschichten aus kalkreichen, feinsandigen Schluffen, die lokal verlehmt bzw. entkalkt sein können. Das äolische Sediment kann Mächtigkeiten von Dezimetern bis teilweise 4 m aufweisen. Diese Deckschichten haben eine sehr geringe bis geringe Porendurchlässigkeit und damit ein hohes bis sehr hohes Filtervermögen.

Die Grundwassermessstelle Nr. 3143 des gewässerkundlichen Dienstes befindet sich ca. 1,6 km nordnordöstlich des Standortes. Der niedrigste Grundwasserstand seit 2002 wurde hier mit 368,43 m ü. NN (28,12 m u. GOK) ermittelt, der höchste lag bei 370,32 m ü. NN (30,01 m u. GOK). Der Grundwasserleiter ist im Oberen Muschelkalk ausgebildet. Grundwasser wurde im Zuge der Bohrarbeiten im Bereich zwischen 1,68 und 1,93 m u. GOK angetroffen. Hier handelt es sich vermutlich um lokales Schichtwasser. Die Grundwasserfließrichtung wird nach Westen bis Nordwesten in Richtung des Vorfluters Tauber angenommen. Die Tauber stellt das nächstgelegene größere Oberflächengewässer dar und befindet sich ca. 1 km westlich des Standortes.

Lage zu sonstigen Schutzgebieten

Ca. 6,3 km westlich des Standortes liegt das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA der Hohenloher Wasserversorgungsgruppe und der Stadt Creglingen. Das Gebiet um die Tauber ca. 1 km westlich des Standortes ist als Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat ausgewiesen.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Großer und Kleiner Lindleinsee“ befindet sich ca. 2,5 km nordöstlich des Standorts.“

Altlasten

Wie ausgeführt, wurde im Rahmen des Grundstücksverkaufs wurde seitens der BayWA AG eine orientierende Altlastenuntersuchung für das gesamte Gelände zur Feststellung etwaiger Verunreinigungen im Boden, bzw. der Bodenluft beauftragt. Insgesamt wurden auf dem Gelände 28 Rammkernsondierungen durchgeführt und beprobt. Für die gegenständliche Planung im Osten des Areals relevant sind die 3 Kleinrammbohrungen 26, 27 und 28 in den Freibereichen rund um den ehemaligen Bau- und Gartenfachmarkt mit angelagerter Düngerhalle im Südosten. Diese wurden nach geologischer Ansprache und organoleptischer (=geruchlicher und farblicher) Prüfung der aufgeschlossenen Schichten überführt und beprobt.

Die Ergebnisse der Beprobungen in den drei Kleinrammbohrungen können den Laborprüfberichten des Gutachtens (Anlage 5) entnommen werden. Die Gutachter kommen im Kap. 9 des Gutachtens zu folgendem Fazit:

„Auf Basis der derzeitigen Kenntnislage lässt sich ableiten, dass keine „schädlichen Bodenveränderungen“ im Sinne des § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG, die der gesetzlichen Pflicht zur Sanierung (welche gemäß § 4 Abs. 2 und 6 BBodSchG den Verursacher, dessen Gesamtrechtsnachfolger, den aktuellen Grundstückseigentümer und -besitzer sowie unter einschränkenden Voraussetzungen auch einen früheren Eigentümer trifft) unterliegen, auf der Untersuchungsfläche nachgewiesen werden konnten.

Eine Gefährdung oder bereits bestehende Beeinträchtigung des Grundwassers kann gem. BBodSchV § 4 (7) auf Basis der aktuellen Ergebnislage nicht angenommen werden.“

Die kleinräumigen Verunreinigungen im Bereich der alten Abscheider, Restbelastungen und dem Ölumschlagplatz liegen außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches.

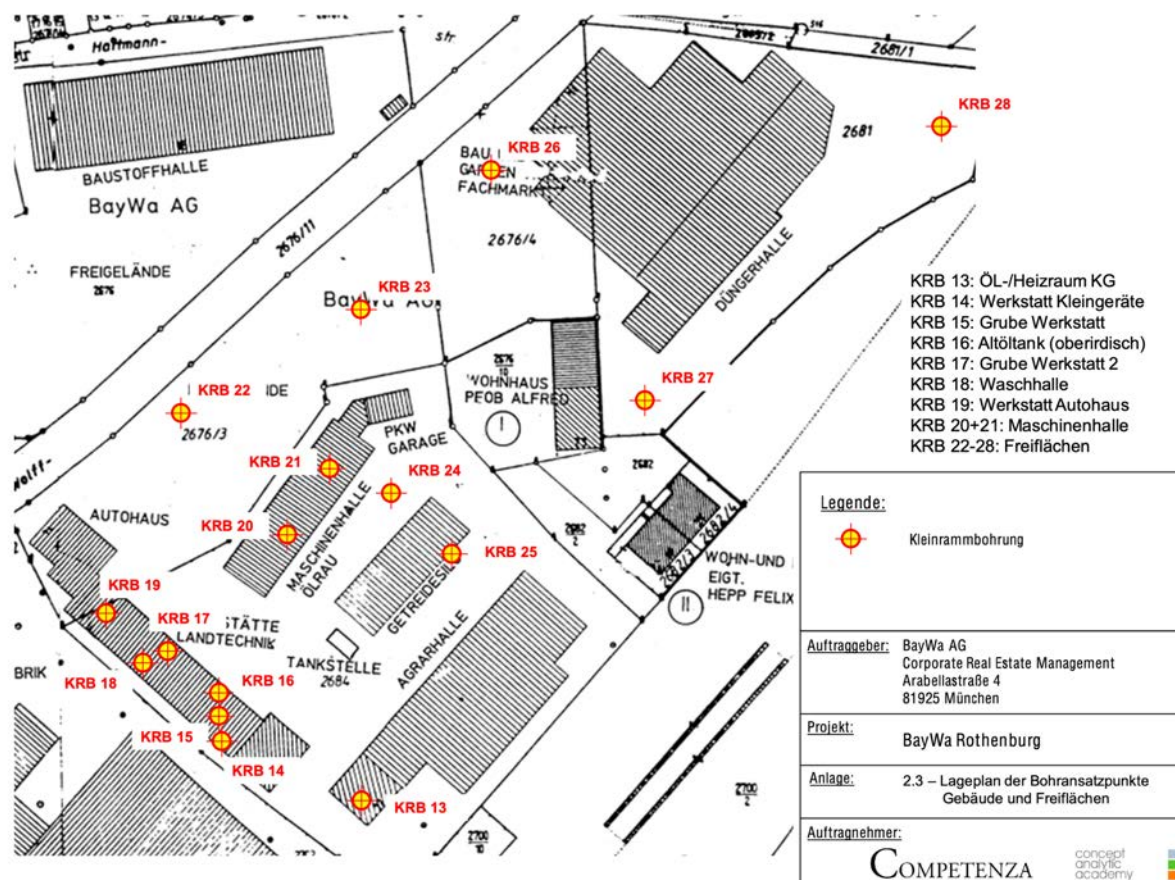


Abbildung 2: Orientierende Bodenuntersuchung / Competenza vom 31.09.2021 – Lage der Rammkernsondierungen

3.3 Bau- und Bodendenkmale

Trotz der großen Anzahl von Denkmälern im Stadtgebiet von Rothenburg befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keinerlei Bau- und Bodendenkmale¹. Im räumlichen Kontext zu erwähnen ist das Bahnhofsempfangsgebäude (D-5-71-193-50), in der Bahnhofstraße 12: ein dreigeschossiger Sandsteinquaderbau mit flachem Walmdach und Eckrustika, seitlichen erdgeschossigen Flügelbauten mit Flachdächern und hölzerner Bahnsteigüberdachung, spätklassizistisch, aus dem Jahr 1872/73. Diese könnte bei einer möglichen weiteren städtebaulichen Entwicklung auf den angrenzenden Flächen bis hin zum Bus- und Zugbahnhof räumlich – funktional noch stärker in den Mittelpunkt rücken.



Abbildung 3: Auszug aus dem Denkmalatlas

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale verzeichnet, da dieses bereits zuvor bebaut war. Sollten jedoch im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, sind die zuständigen Fachbehörden gemäß Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG umgehend zu informieren, um den Schutz und die Dokumentation potenzieller Funde sicherzustellen.

3.4 Artenschutz

¹ Quelle: BayernAtlas

Am 04.07.2025 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt und ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung – saP (Bachmann Artenschutz GmbH, 28.07.2025) erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden wie folgt zusammengefasst:

Gebäude:

Die abzubrechenden Gebäude wurden auf Spalten, Hohlräume und Anzeichen von Fledermausquartieren sowie Brutplätze für gebäudebrütende Vögel untersucht. Es wurden keine Spuren von Fledermäusen wie Kot, Fraßplätze oder Absmierungen gefunden. Auch Nester gebäudebrütender Vogelarten, wie Schwalben, wurden weder entdeckt noch zeigte sich Revierverhalten der Vögel.

Bäume und Vegetation:

Im Plangebiet befinden sich Bestandsbäume im Osten, entlang der Siebenbürger Straße, welche von den baulichen Maßnahmen nicht betroffen ist – entsprechend wurden die Bäume als zu erhaltende Gehölze unter Ziff. 6 / Grünordnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

An der südlichen Grenze am Übergang zur Lagerfläche des derzeitigen Containerdienstes befinden sich eher jungwüchsige Gehölze – vermutlich knapp außerhalb des Plangebiets. Inwiefern diese in die Planungen mit einbezogen werden können, ist im Wege der weiteren Planung noch zu prüfen. Im Falle einer erforderlichen Fällung ist jedoch nicht von artenschutzrechtlichen Verstößen auszugehen, weil die Gehölze relativ vital sind und keine Brüche oder Hohlstellen aufweisen.

Unter Ziff. C 3 / Hinweise der Satzung wurde drauf hingewiesen, dass grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) zu berücksichtigen sind. Bei der Bauaufrechterhaltung und etwaigen Gehölzfällungen, sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September) einzuhalten.

3.5 Erschließung, ÖPNV und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet des BayWA – Geländes ist über die Wolffstraße sowie im Falle einer weiteren städtebaulichen Entwicklung nach Westen auch über die Bahnhofstraße hervorragend fußläufig an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Südlich des ZentROs befindet sich der Busbahnhof sowie unmittelbar westlich der Bahnhof Rothenburg ob der Tauber mit weiteren städtischen und regionalen Anbindungen.

Die historische Altstadt Rothenburg ob der Tauber ist über das Rödertor von Osten kommend in 10-12 min zu Fuß vom Plangebiet aus erreichbar. Zu erwähnen ist auch die unmittelbare Nähe zum Einkaufszentrum „ZentRo“, unmittelbar westlich das BayWA Areal angrenzend mit Nahversorgern und weiteren Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Auch die Radwegeanbindung des Plangebietes ist als sehr gut zu bezeichnen – von der Altstadt ausgehend befinden sich zahlreiche attraktive Radwanderwege, z.B. zu den Weinbergen sowie ins Taubertal².

3.6 Lärmimmissionen und -emissionen

Wie im vorigen Kap. 3.1 ausgeführt, sind wirken folgende Lärmemittenten auf das Plangebiet ein:

Verkehrslärm

Einwirkender Verkehrslärm erfolgt von Norden über die Wolffstraße sowie von Süden über die eingleisige Bahnlinie (RB82) von Steinach nach Rothenburg, wobei es sich hier zwischenzeitlich um einen Endbahnhof handelt, weil der weitere Streckenverlauf bis Dombühl stillgelegt wurde.

Gewerbelärm

Hier ist der nördlich gelegene, noch betriebene BayWA Baustoffhandel auszuführen. Die für die baulichen Entwicklungen wesentliche Emissionsquelle ist die unmittelbar südlich angrenzende ehemalige Lagerfläche und aktuell von einem privaten Containerdienst genutzte Fläche, welche sich von der Bahnhofstraße im Westen bis zum östlich angrenzenden Grünzug auf einer Länge von ca. 250 Metern erstreckt.

Aufgrund der vorliegenden Emissionskulisse wurde vom Vorhabenträger ein Lärmgutachten beauftragt. Wesentliche Zielsetzung des Gutachtens ist die Ermittlung der an den jeweiligen Fassadenbereichen anstehenden Lärmpegel zur Festsetzung der hier erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Im Zuge der städtebaulichen Gesamtabwägung wurden hier zunächst folgende aktive Maßnahmen untersucht:

Gebietsausweisung

Wie im Kap. 2.3 beim Flächennutzungsplan bereits ausgeführt, ist die städtebauliche Zielsetzung zur Schaffung eines innerörtlichen Quartiers mit gemischten Nutzungen und zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum, eine bisher städtebaulich noch nicht vorhandene „Zonierung“ von den eingeschränkten Gewerbeflächen (GEe) im Süden über das im gegenständlichen Plangebiet vorgesehene Urbane Gebiet (MU), bis hin zu den Wohnbauflächen (W) im Norden.

Trotz der erhöhten zulässigen Lärmwerte an den betroffenen Fassaden (bei geöffnetem Fenster) ist aber ins Besondere im Süden des geplanten Baugebiets (MU₀₃₊₀₄) aufgrund des unmittelbar angrenzenden noch aktiven Containerdienstes ins Besondere im Tagzeitraum mit weiteren Überschreitungen der Orientierungswerte nach TA Lärm zu rechnen.

² Quelle: Genussradeln rund um Rothenburg

Aus diesem Grund waren weiteren Untersuchungen zu möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich – in diesem Zusammenhang wird auch auf die im nachfolgenden Kapitel 4 „Städtebauliches Konzept“ und die darin untersuchten Varianten hingewiesen:

Städtebauliche Situierung

Wie ausgeführt, ist die Anordnung der Baukörper das Ergebnis intensiver städtebaulicher Voruntersuchungen. Ein immissionstechnisch wirksames Abrücken auf dem nur ca. 80 Meter tiefen Baufeld ist nicht möglich, bzw. würde dazu führen, dass nur ein schmaler Streifen entlang der Wolffstraße ohne größere Einschränkungen aufgrund des Gewerbelärms von Süden bebaut werden könnte. Dies ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vor allem unter Beachtung des hohen Entwicklungspotentials (jetzt und künftig) städtebaulich nicht erwünscht und wurde daher auch nicht weiter in Erwägung gezogen.

Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Wolffstraße

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Wolffstraße wäre ggf. begrüßenswert – stößt aber regelmäßig auf verkehrsordnungsrechtliche Schwierigkeiten, weil diese Anordnungen immer in einem größeren, zusammenhängenden Straßenabschnitt untersucht und i.d.R. nur im Bereich von Kinderbetreuungseinrichtungen umgesetzt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es auch nicht möglich, einen isolierten Bereich der Straße auf 30 km/h zu reduzieren und es könnte auch nicht langfristig sichergestellt werden, dass diese Anordnung aufrecht erhalten bleibt, wenn sich äußere Parameter und Anforderungen an die jeweilige Straße verändern.

Da sich die Wolffstraße nördlich, bzw. nordwestlich der Baukörper befindet, ist hier auch von keinen übermäßigen Anforderungen an die Umfassungsbauteile auszugehen – die Einhaltung der an den Fassaden anstehenden Lärmwerte wird sich über Grundrissorientierungen und ggf. einzelnen Maßnahmen an den Umfassungsbauteilen bewältigen lassen.

Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge

Hier gilt im Wesentlichen das zuvor gesagte – es ist weder sinnvoll noch wirklich technisch umsetzbar in einem kurzen Straßenabschnitt entlang eines neuen Baugebiets die Asphaltdecke auszutauschen. Hier ist auch auszuführen, dass aufgrund der porösen Ausführung dieser Asphalte eine langfristige Lärminderung nicht vollständig sichergestellt werden, die Asphalte sind wartungsintensiver und durch die höhere Feuchtigkeitsaufnahme auch frostempfindlicher.

Errichtung von Schallschutzwänden:

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (emPlan – 10/25 Anlage) liegen ausschließlich an den Fassaden im Erdgeschoss der Gebäude in den Baufeldern MU₀₃₊₀₄ in Richtung der gewerblichen genutzten

Fläche sowie im 1. Obergeschoss des südwestlichsten Baukörpers Fassaden mit Immissionsrichtwertüberschreitungen vor.

Es wurde daher auf Grundlage des Gutachtens als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass im Süden des Plangebiets vor Aufnahme der Nutzung in den Baufeldern MU₀₃₊₀₄ eine Schallschutzeinrichtung mit einem Einfügungsdämm-Maß $\geq 25\text{dB}$ und einer Höhe $\geq 429,0\text{ m ü. NHN}$, d.h. min. 2 Meter über der Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses dieser Gebäude zu errichten ist.

An der Südfassade im 1. Obergeschoss des südwestlichsten Baukörpers ist darüber hinaus als passive Schallschutzmaßnahme eine entsprechende Grundrissorientierung, d.h. keine schutzbedürftigen Räume in diesem Bereich oder alternativ die Anordnung von vorgesetzten verglasten Loggien „Prallscheibe“ erforderlich. Eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer entsprechenden Erhöhung der Schallschutzwand über das Erdgeschoss hinaus scheidet an dieser Stelle aus städtebaulichen und optischen Gründen aus.

4 Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung

Der Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf vierstädtebaulichen Voruntersuchungen des Vorhabenträgers zur möglichen Bebauung auf dem Plangrundstück, diese werden nachfolgend anhand der Schwarzpläne kurz zusammengefasst:

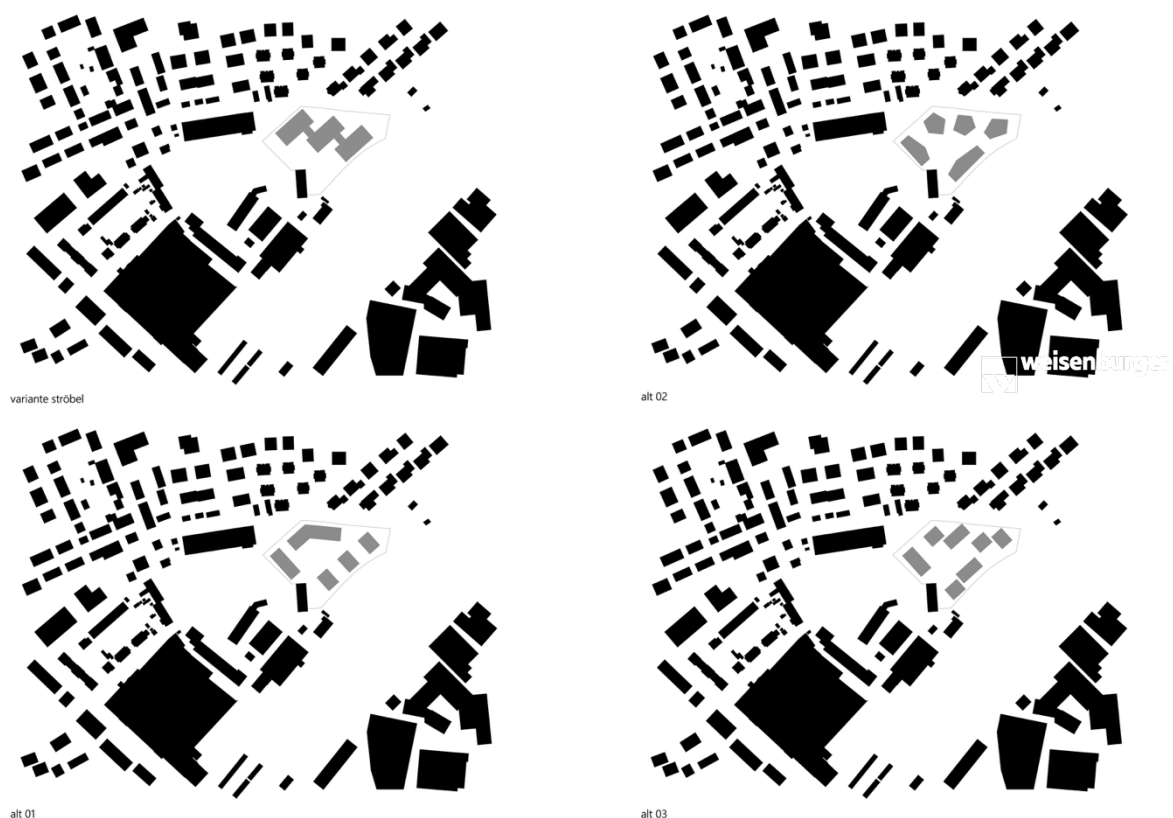


Abbildung 4: Städtebauliche Vorstudien StröbelGruppe mit raumsequenz, Mai 2025

Die Ausgangsvariante des Vorhabenträgers (oben links) zeigt drei kompakte Baukörper, welche über Zwischenbauten untereinander verbunden und erschlossen sind. Die Variante wurde aufgrund der relativ kompakten Anordnung und fehlenden Freiraumbezüge nicht weiter verfolgt.

Planungsvariante 01 (links unten) zeigt drei punktförmige Einzelbaukörper, welche mit einem Gebäuderiegel nach Westen einem langen, abknickenden Gebäude im Norden zur Wolffstraße und Osten zur Siebenbürger Straße das Grundstück räumlich einfassen und einen definierten Innenhof bilden. Die Variante wurde aufgrund der relativ starken „Riegelwirkung“ des abknickenden Sonderbaukörpers nicht weiter verfolgt.

Die Planungsalternative 02 (oben rechts) zeigt asymmetrische angeordnete „Vielecke“, wobei zu den Grundstücks-außenseiten klare städtebauliche Kanten entwickelt und zur Hofinnenseite aufgelockerte Freiräume mit einem gemeinsamen Innenhof geschaffen wurden. Die Variante wurde aufgrund der relativ komplexen Baukörpergestaltung und -erschließung nicht weiter verfolgt.

Es wurde die Planungsalternative 03 (unten rechts) mit 3 Gebäudepaaren und einem Riegel nach Westen favorisiert, welche trotz ihrer aufgelockerten Anordnung und kleineren „Körnung“ einen definierten Innenraum erzeugen und nach außen hin auf die punktförmige Bestandsbebauung im Norden und Osten reagieren.

Der Planentwurf 03 wurde daraufhin vertieft und die Außenraumgestaltung sowie die mögliche Höhenentwicklung der Baukörper anhand eines Arbeitsmodells vertieft untersucht:

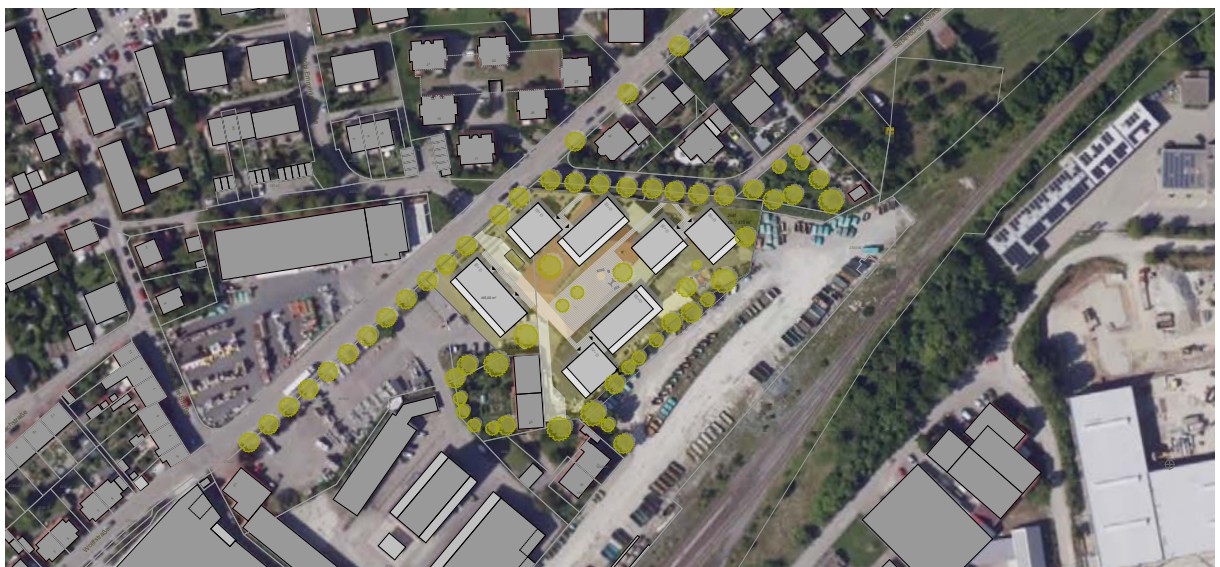


Abbildung 5: Städtebauliche Vorstudie Var. 03 mit Freiraumkonzept - raumsequenz, Mai 2025

Der ruhende Verkehr soll neben oberirdischen (Besucher-) Stellplätzen im Innenhof sowie entlang der Wolffstraße im Wesentlichen über eine gemeinsame Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt nach Norden zur Wolffstraße untergebracht werden.

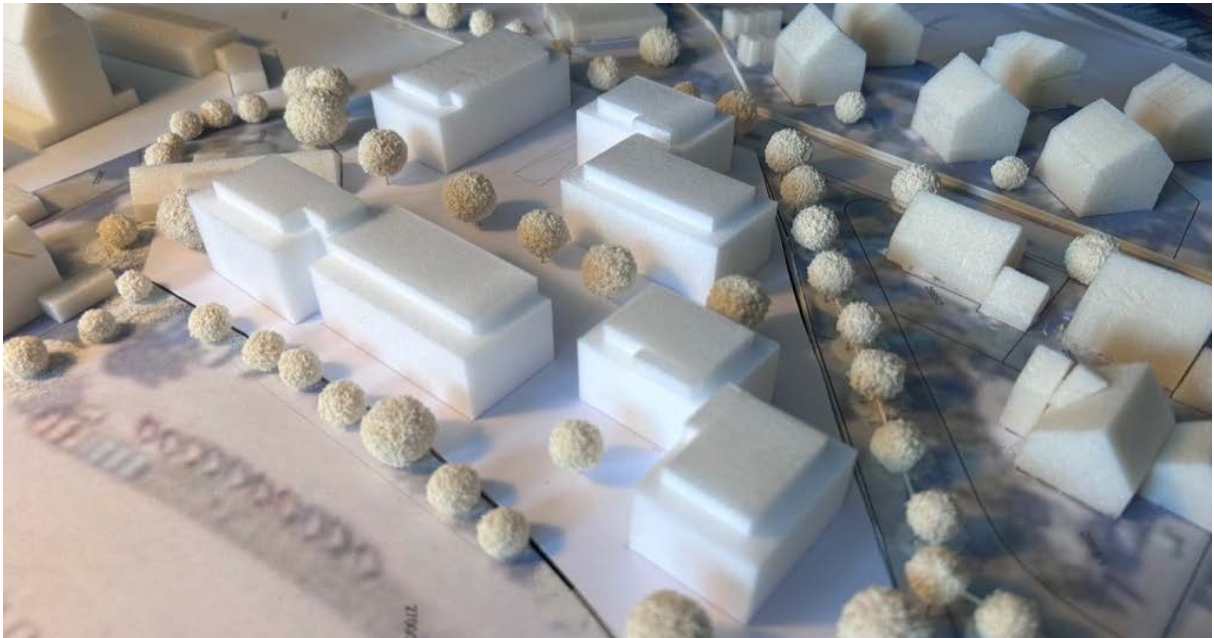


Abbildung 6: Arbeitsmodell Var. 03 Prof. Martin Schroth - raumsequenz, Mai 2025

Die Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen auf Grundlage des Planungskonzeptes 03 mit Baukörperanordnung, Baudichte und Höhenentwicklungen mündeten letztlich im Festsetzungskonzept des gegenständlichen Bebauungsplanes.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Urbanes Gebiet „MU“ nach § 6a BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO:

- (1) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- (2) Tankstellen

werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an dieser Stelle des Stadtgebietes sowie auch bei den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet städtebaulich nicht erwünscht.

Im Weiteren ist im Baufeld MU₀₄ auf einer Fläche von min. 350m² (Bruttogeschossfläche) eine Einrichtung für soziale Zwecke gem. § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unterzubringen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich trotz der Festsetzung eine urbanen Gebiets zunächst an den Oberwerten für Wohngebiete (WA), um die gewünschte aufgelockerte Bauweise zu erzielen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend mit einem Maximalwert von 0,40 festgesetzt. Lediglich für die städtebaulich nicht wirksame Unterbauung des Grundstück einer Tiefgarage darf der Wert bis zu einem Maß von 0,70 überschritten werden. Für alle weiteren Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2, wie Nebenanlagen und Stellplätze gilt der Überschreitungswert von 50% der GRZ, d.h. 0,60.

Bei der festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ wurde der Oberwert etwas überschritten und zum Zeitpunkt der gegenständlichen Entwurfsplanung mit 1,4 festgesetzt. Hintergrund ist hier die Sicherung der gewünschten städtebaulichen Figur aus der Vorstudie, bis zur finale Definition eines Bezugsgrundstücks (aktuell ca. 7.537 m²) – es soll hier vorbehalten werden, im Zuge der weiteren Vertiefung der Gebäudeplanung ggf. konkrete Geschossflächen (GF) je Bauraum festzusetzen. Unabhängig hiervon wird sich die GFZ von 1,40 nur in der Tiefe der möglichen bemerkbar machen – die Bauhöhen bleiben hiervon unberührt. Der mögliche Oberwert der Geschossflächenzahl für Urbane Gebiete (MU) von 3,0 bleibt in jedem Fall weit unterschritten.

Auf Grundlage der vorliegenden Vermessung wurde für jeden Bauraum eine individuelle maximale Höhe des Fertigfußbodens definiert – wobei auch dieser nicht städtebaulich relevant sein wird. Ausschlaggebend für die städtebauliche Gesamtfigur sind die zulässigen Gebäudehöhen je Baufeld. So sollen in den nördlichen Baufeldern MU₀₁₊₀₂ maximale Gebäudehöhen von 440,30 Meter über NN zulässig sein. Im östlichen Baufeld MU₀₃ wurde die zulässige Höhe aufgrund des abfallenden Geländes um 0,5 Meter reduziert. In diesen Baufeldern sind damit 3 Geschosse und ein weiteres Dachgeschoss als Staffelgeschoss zulässig (s. nachfolgend).

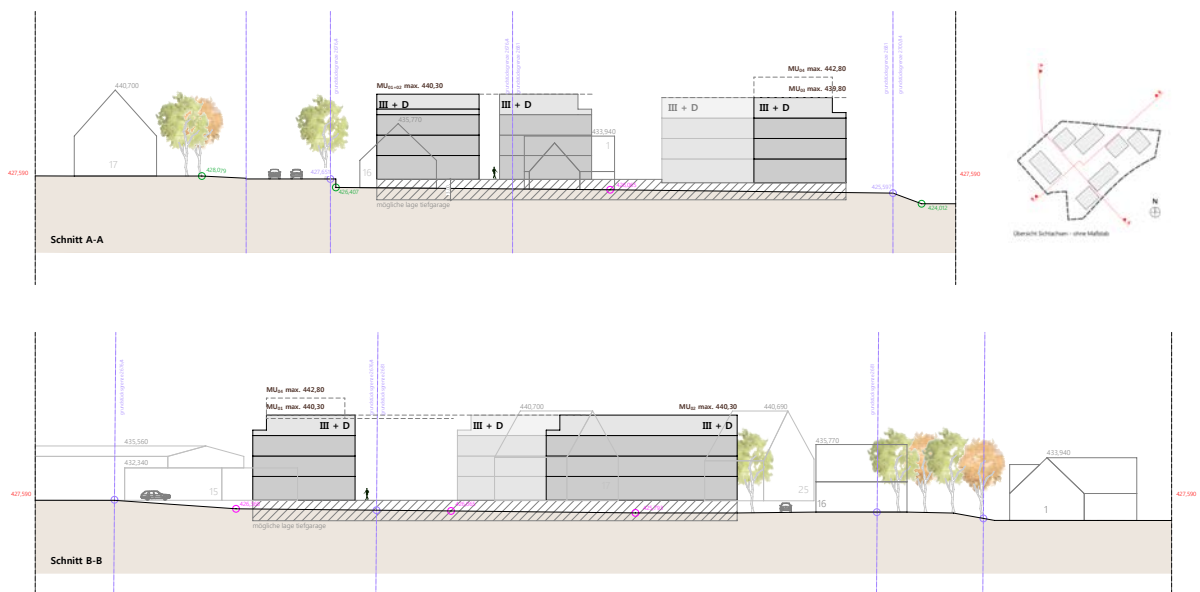


Abbildung 7: Geländeschnitte mit festgesetztem Höhenverlauf Var. 03 - raumsequenz, Mai 2025

Im Südwestlichen Baufeld MU₀₄ soll zur städtebaulichen Akzentuierung im Zusammenspiel mit dem bestehenden BayWA – Siloturm ein zusätzliches Geschoss (= 442,80 Meter über NN) ermöglicht werden. In diesen Baufeld sind damit 4 Geschosse und ein weiteres Dachgeschoss als Staffelgeschoss zulässig (s. nachfolgend). Hier wird darauf hingewiesen, dass alle Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gegenüber den angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücke eingehalten werden müssen (offene Bebauung). Bei den Baukörpern auf dem Grundstück untereinander dürfen sich aufgrund der Anordnung der Baukörper „über Eck“ unter Beachtung der Belange des Brandschutzes sowie der natürlichen Belichtung und Belüftung überlagern. Bei den südlichen Baufeldern MU₀₃₊₀₄ können durch die Reihung der Gebäude mit gemeinsamem Treppenhaus abweichende Gebäudelängen > 50 Meter entstehen – aufgrund des festgesetzten, nicht mit oberirdischen Gebäude überbaubaren Freihaltebereichs im Innenhof kann diese jedoch maximal 52,60 Meter betragen – Einschränkungen für die umgebende Bebauung ergeben sich hierdurch nicht. Der Gebäuderiegel übernimmt hier im Gegenteil eine gewisse abschirmende Wirkung gegenüber den innenliegenden Fassaden und Fassadenbereichen.

Die Gebäudehöhen dürfen nur mit bis zu 2,50 mit untergeordneten (< 5 Meter), wie notwendigen Aufzugsüberfahrten an den Fassaden sowie gegenüber den Außenfassaden um das Maß ihrer Höhe zurückversetzten technischen Aufbauten oder PV – Anlagen überschritten werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO festgesetzt, die in der bei Antragstellung jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen ist. Die Bauräume wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes gesetzt. Ein Vortreten mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO, wie z.B. Vordächer oder Erker ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind natürlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wie im vorigen Kapitel ausgeführt, darf bei südlichen Baufeld MU₀₃₊₀₄ die Gebäudelänge abweichend mehr als 50 Meter betragen.

Ebenfalls ausgeführt wurde, dass zur Sicherung der städtebaulichen Figur der Innenraum nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen – Nebenanlagen und Nebengebäuden (NG) sowie oberirdischen Stellplätzen (ST) sind davon natürlich ausgenommen, die Bereiche müssen ggf. auch mit Rettungsfahrzeugen befahrbar sein. Unterirdische Tiefgaragen sind im gesamten Bauraum, auch unterhalb des Freihaltebereichs zulässig.

Die Bauräume wurden im weiteren zur Sicherung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen durch eine Nutzungskordel voneinander abgetrennt.

Neben dem Bauraum für die Hauptgebäude wurden ergänzende Bauräume für (oberirdische) Stellplätze (ST) und Nebengebäuden (NG) = z.B. Müllhäuschen oder Fahrradunterstände, dass diese auch außerhalb des Hauptbaufeldes zulässig sind:

- Entlang der Wolffstraße im Norden zur Anordnung von Müllboxen, Fahrradunterständen oder ggf. weiteren Besucherstellplätzen entlang der Straße

- Im Westen und Osten den Baufeldes zur Situierung vom Müllboxen und Fahrradunterständen im Bereich der Fußwegen und Gebäudezugänge

Die Lage und Anordnung der Übergabestelle zur Müllentsorgung sollten frühzeitig mit den kommunalen Entsorgungsbetrieben abgestimmt werden.

5.4 Verkehrsflächen und Zufahrten

Das Plangebiet ist über die bestehende Wolffstraße im Norden vollständig erschlossen. Hier wurde auch der zulässige Zufahrtsbereich in den Innenhof sowie zur Tiefgaragenein- und ausfahrt gelegt. Weitere Zufahrten auf das Grundstück sind – ausgenommen Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nicht zulässig. Nach Osten zur Siebenbürger Straße sind in Verlängerung der internen Wegeverbindungen zwei fußläufige Anbindungen an diese Straße vorgesehen.

Weitere Festsetzungen zur (öffentlichen) Erschließung des Vorhabens ergeben sich nicht – die internen Wege, sowie Stellplätze und deren Zufahrten unterliegen nicht der kommunalen Aufsichtspflicht.

6 Grünordnung

Der bestehende Grünstreifen im Osten den Plangebiets mit Gehölzen entlang der Siebenbürger Straße soll im Wege der gegenständlichen Planung gesichert werden und wird – wie ausgeführt – lediglich um max. 2 Fußwegeanbindungen zur Anbindung des Plangebiets ergänzt.



Abbildung 8: Mögliche Gestaltung des Innenhofes, Ströbel Bau GmbH 10/2025

Der nicht überbaubare Innenhof wurde in den vorigen Kapiteln bereits erläutert [und ist der vorigen Abbildung in seiner möglichen Gestaltung dargestellt](#). Darüber hinaus sieht das Grünkonzept neben den zu erhaltenden Bestandsbäumen min. 15 Baumneupflanzungen gem. Pflanzempfehlungsliste in Ziff. C 2 / Hinweise der Planung vor. Die Pflanzgröße bei den Bäumen muss dabei mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 12 – 14 cm betragen. Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist – entwurfsabhängig – variabel. Lediglich entlang der Wolffstraße sind mindestens 4 Bäume (mit „a“ gekennzeichnet) in regelmäßiger Abfolge und gleicher Baumart „allee-artig“ zu setzen. Diese Baumreihung kann dann bei Weiterentwicklung des Baugebiets nach Westen entlang der Straße fortgeführt werden.

Als Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften sind die flachen und bis 18° flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und PV Anlagen - bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, und Wildkräutern zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen und unterhalten.

7 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauschriften wird zunächst die gewünschte Gestaltung der Gebäude mit flachen oder max. 18° flach geneigten Dächern definiert. Die zulässigen Dachformen: Flachdach (FD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD) sind dabei bei der vorgesehenen Gebäudehöhe und der sehr flachen Dachneigung als untergeordnet zu betrachten und spiegeln nur mögliche Ausführungen zur Deckung und Eindichtung flach geneigter Dächer wider – wichtig ist die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen am jeweils höchsten Punkt der Dächer.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der örtliche Bauvorschriften ist die bindenden Definition des jeweils obersten Geschosses als Staffelgeschoss. Um die Baukörper in ihrem Volumen zu reduzieren, dürfen die Flächen der Dachgeschosse max. 85% des jeweils darunter liegenden Geschosses betragen. Wichtig zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass es sich trotz der Reduzierung, würde man die Gebäude mit der zum 01.01.2008 in der Bayerischen Bauordnung außer Kraft getretenen Vollgeschossregelung bewerten, bei den Dachgeschossen um Vollgeschoss handeln.

Weitere Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften ist die Aufnahme der Werbeanlagen - und Kinderspielplatzsatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber in der bei Antragstellung jeweils geltenden Fassung.

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Zunächst ergibt die Planung von kompakten Gebäuden und Gebäudegruppen mit Geschosswohnungen grundsätzlich eine bessere Energiebilanz (A/V – Verhältnis) gegenüber Planungen mit (kleinteiligen) Einzelhausbebauungen. Auch können hier Wärme- und Stromversorgungsanlagen besser gebündelt werden. Durch die Überplanung einer bereits vollständig bebauten und teilweise auch großflächig versiegelten Fläche

ist durch die neue Gebäudeplanung mit Grünordnung auch von einer teilweisen Entsiegelung im Plangebiet auszugehen.

Im Weiteren bedingen die rechtlichen Auflagen durch das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023 von hohe energetische Standards bei den Neubauten und deren Anlagen zur Wärmeerzeugung ohne fossile Brennstoffe.

Gemäß Art. 44a Nr. 4 BayBO müssen Eigentümer von Wohngebäuden in Bayern auch sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

Und zuletzt plant der Vorhabenträger ein eigenes Energieversorgungskonzept, welches im Zuge der Entwurfsplanung vertieft und weiter ausgeführt werden wird.

Die Belange des Klimaschutzes werden bei der gegenständlichen Planung somit im besonderen Maße berücksichtigt und gewürdigt.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets orientiert sich an den geltenden Standards für Nachhaltigkeit und Sicherheit.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser ist in das bestehende Kanalsystem der Stadt Rothenburg ob der Tauber in der Ansbacher Straße sowie der Adam-Hörber-Straße einzuleiten.

Niederschlagswasser soll gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 vorwiegend auf dem Baugrundstück selbst versickert werden. Ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser nachweislich nicht möglich, ist dieses (gedrosselt) in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung wird über das bestehende Netz der Stadtwerke Rothenburg ob der Tauber sichergestellt. Geplant ist eine ausreichende Kapazität für alle Wohn- und Gewerbenutzungen. Zudem werden Anschlüsse für eine nachhaltige Energieversorgung, wie z. B. die Installation von Ladepunkten für Elektromobilität, berücksichtigt.

Abfallentsorgung:

Die Entsorgung von Abfall und Wertstoffen erfolgt gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ansbach. Im Plangebiet werden Sammelstellen für Müllbehälter an zentralen, gut zugänglichen Orten eingerichtet, die eine regelmäßige Entleerung durch die Entsorgungsdienste ermöglichen.

Diese Maßnahmen gewährleisten eine effiziente und nachhaltige Versorgung und Entsorgung, die den Anforderungen eines modernen Wohnquartiers gerecht wird.

10 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand	614,6	7,2
Fußwege	19,4	0,2
Öffentliche Grünfläche, Bestand	158,7	1,9
Private Grünfläche	204,9	2,4
Baugrundstück	7.536,8	88,3
Gesamtes Plangebiet	8.534,5	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

11 Anlagen

- Orientierende Altlastenuntersuchung, Competenza, 09/2021
- [Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung \(saP\)](#), Bachmann Artenschutz GmbH, 28.07.2025
- [Schalltechnische Untersuchung](#), emPlan, 08/2025