

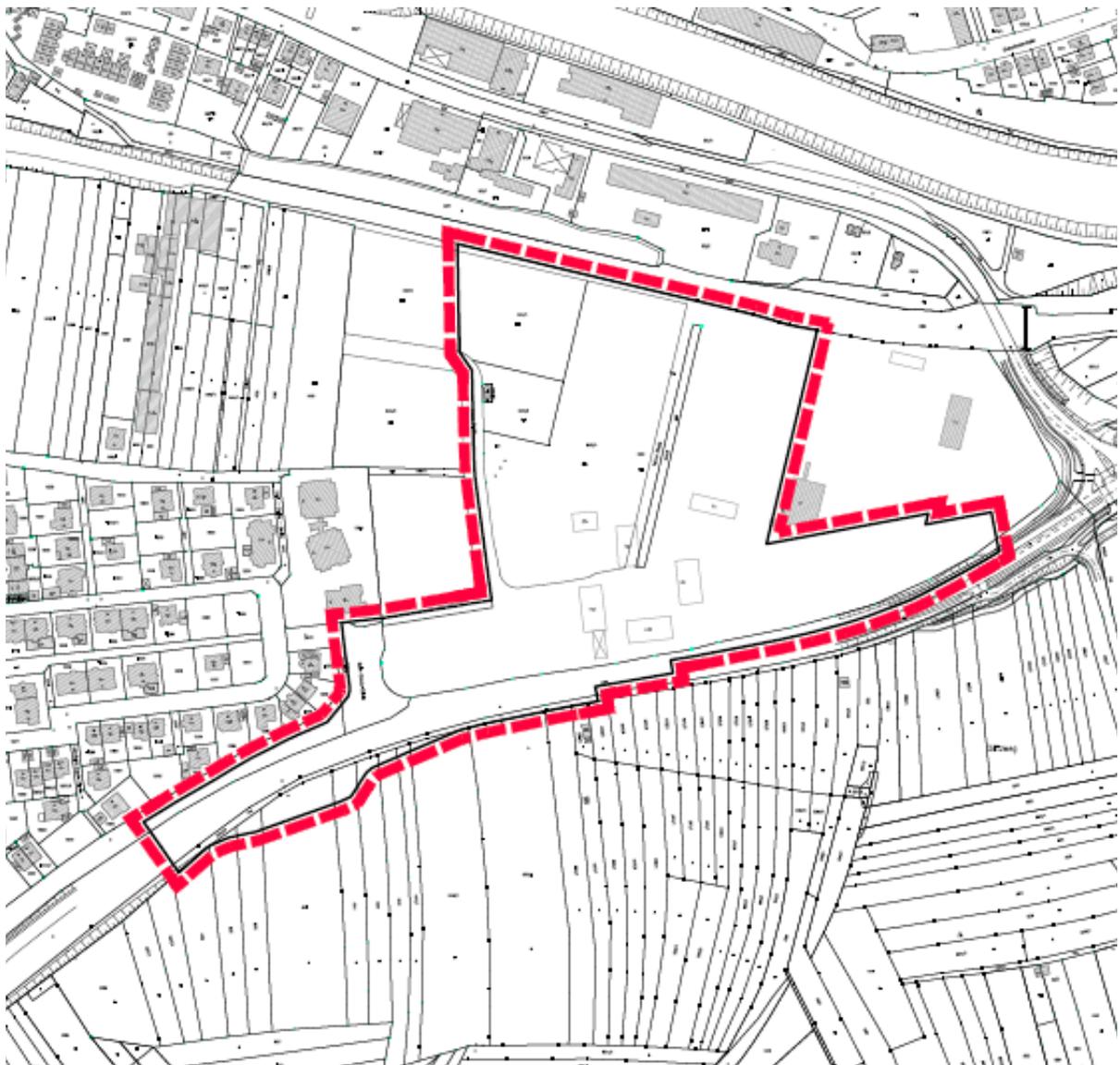


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“

Begründung vom 14.02.2020



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 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

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

8.3 Bauweise, überbaubare 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

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

- 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
- 8.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.11 Artenschutz
- 8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8.13 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen
- 8.14 Landwirtschaftliche Fläche
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Entwicklung des ehemaligen DHL-Areals erfolgt in Bauabschnitten. Nachdem nun das Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des ersten Bauabschnitts abgeschlossen wurde und die überplanten Quartiere durch die Wohnbau Rottenburg, Investoren und örtliche Baugruppen entsprechend sukzessive bebaut werden, soll nun das Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des zweiten Bauabschnitts eingeleitet werden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen. Ziel ist es nach wie vor, bezahlbaren Wohnraum, zur Miete und auch zur Eigentumsbildung, zu schaffen. Außerdem sollen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben entwickelt werden.

Der Regionalstadtbahnhaltepunkt mit Ausbau des ÖPNV und eines P+R-Parkhaus ist nach wie vor fester Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs.

Der Straßenverkehrs- und Bahnlärm der übergeordneten Verkehrsverbindungen ist bei der Planung weiterhin zu berücksichtigen. Möglicherweise erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen dieses Planungsverfahrens zu ermitteln.

Das Gebiet „Dätzweg II“ wird planungsrechtlich als urbanes Gebiet und Gewerbegebiet gesichert und in Bauabschnitten entwickelt. Entsprechend dem Planfortschritt werden Einzelbebauungspläne aufgestellt, um die Anforderungen bzw. Bedürfnisse der künftigen Nutzer in der Planung besser berücksichtigen zu können.

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 Stadt Rottenburg am Neckar hat bereits im Rahmen der Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts angekündigt, dass sie den Tausch des Ergänzungsstandortes vom Dätzweg in das Gebiet Siebenlinden I anstrebt. Erste Gespräche mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb wurden geführt. Die Stadt Rottenburg am Neckar wird beim Regionalverband Neckar-Alb einen Antrag auf Änderung des Ergänzungsstandortes stellen. Diese Änderung soll dann in eine Regionalplanänderung eingearbeitet werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplanverfahren umfasst im Wesentlichen den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und im Osten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“.

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, 8484/4, 8484/5), 8323/47, 8323, 8323/10, 8348/1, 8347/1, 8346, 8345, 8344, 8341, 8340 und 8339.

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

Die bestehenden **Bebauungspläne** „Mischgebiet Dätzweg“, „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ und „Gewerbegebiet Dätzweg“ müssen überarbeitet werden, um das Urbane Gebiet realisieren zu können.

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

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ ist seit dem 04.10.2013 rechtsverbindlich und beinhaltet die Festsetzung von drei Sondergebieten (SO 1: „Einkaufszentrum“, SO 2: „Tankstelle“ sowie SO 3: „Gastronomie“). Die beiden Mischgebietsflächen und die gewerbliche Baufläche wurden bereits mit dem Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ und abschließend mit Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ überplant. Mit dem Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 11.03.2016 wurden Teile es o.g. Bebauungsplanes geändert. Die SO 1-Fläche wurde im Westen zugunsten einer gemischten Baufläche reduziert sowie die gewerbliche Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung „Urbanes Gebiet“ zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Dätzweg II“ wurde am 15.05.2018 gefasst. Das Bebauungsplangebiet wurde in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ wurde am 22.10.2019 der Satzungsbeschluss gefasst und mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 31. Oktober 2019 rechtsverbindlich. Nun soll der Bebauungsplan für den östlichen Bereich „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ aufgestellt werden.

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.

„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“

Der Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des „Bebauungsplans „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, so dass dieser schlussendlich südlich der Bahnlinie aufgehoben ist. Dies dient vor allem der Rechtssicher- und Rechtsklarheit, da bei einer Überlagerung und Teilaufhebung immer die Gefahr besteht, dass rechtlich relevante Festsetzungen übersehen werden könnten.

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“.

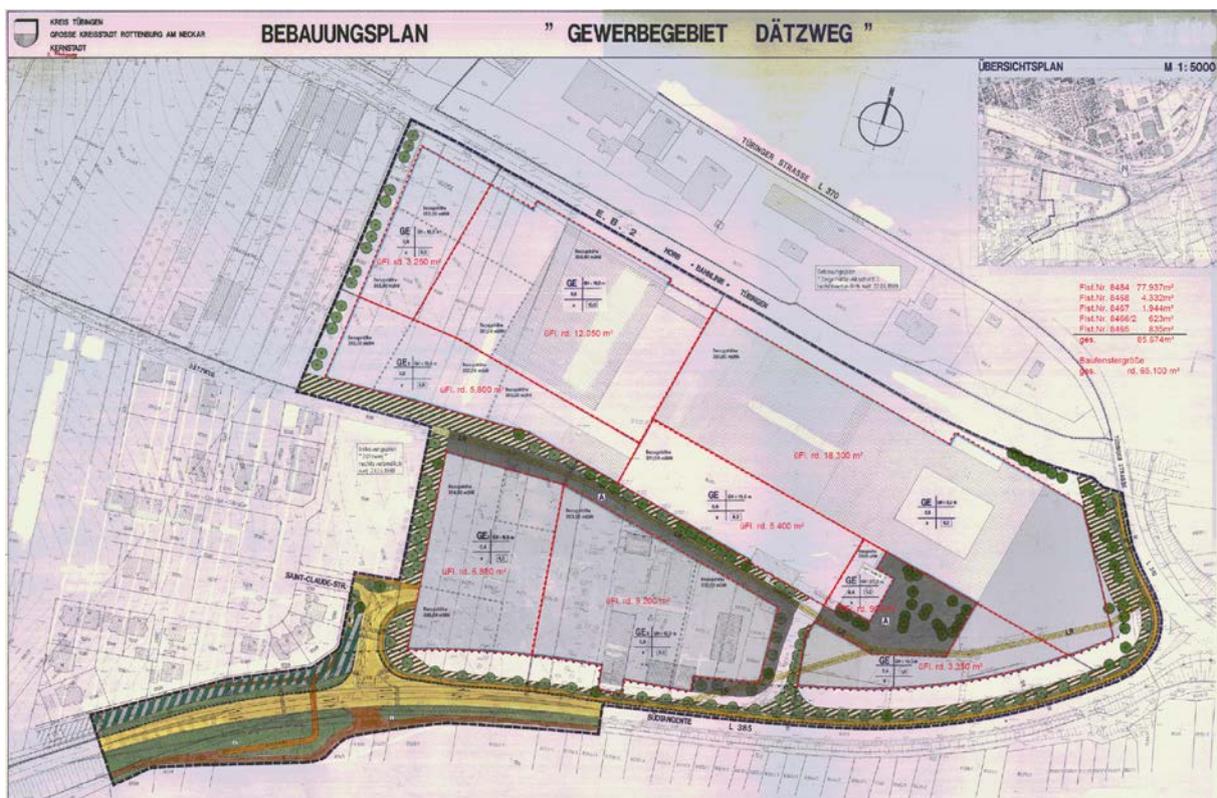
Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

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 = 0,65 ha
Nettobaufläche (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

	Nettobauand 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“ (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	0,45 Baufenster größe:	1.424 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 Baufenster größe:	(3.487 qm) 2.720 qm
		Summe	15.763 qm

Die in den Bebauungsplänen Dätzweg II – 1. BA und 2. BA festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt **kumuliert 25.885 m²** (= 10.122 m² + 15.763 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.

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

soll mit dem Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ ersetzt.

Die anzurechnende Grundfläche beträgt 25.885 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 Aufstellung 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		x

		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.		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Im Regionalplan ist das Plangebiet überwiegend als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung) dargestellt. Am östlichen Rand ist, entsprechend der bisherigen Nutzung, eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Das gesamte Gebiet ist zudem als Schwerpunkt „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ (Ergänzungsstandort, Vorranggebiet) dargestellt (PS 2.4.3.2 G (6)). Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, unter Reduzierung oder Verzicht auf einen Ergänzungsstandort einen alternativen Standort dann zu entwickeln, wenn sich z. B. erweist, dass aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht eine Weiterentwicklung in einem anderen Bereich noch günstiger wäre oder überhaupt nur an einem anderen Standort realisiert werden kann. Die Stadt Rottenburg am Neckar bereitet derzeit die alternative Entwicklung eines Ergänzungsstandorts an anderer Stelle (Gebiet Siebenlinden) vor.		x
		Im Flächennutzungsplan der VVG Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.		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 Gewerbegebiet (GE) und ein Sondergebiet (SO) sowie zu geringen Anteilen ein Mischgebiet (MI) zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung sah bisher einheitlich eine GRZ 0,4 vor; zusätzlich waren großflächige Parkplätze vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt im bisherigen Gewerbegebiet ebenfalls eine,		

		<p>teils ein-geschränkte, gewerbliche Nutzung fest (GE, GEe). Die restliche Teilfläche wird i. W. als Urbanes Gebiet (UM) festgesetzt. Insgesamt wird eine Nachverdichtung hinsichtlich der zulässigen Gebäude erreicht (GRZ 0,8). Die bisher festgesetzten Straßenführungen und Grünflächen werden i. W. übernommen.</p> <p>Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen und der Lage an der Bahn als gering eingestuft:</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind bereits anthropogen überformt und von nachrangiger Bedeutung. 		<p>X</p>
		<ul style="list-style-type: none"> 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 & Umweltschutz) können durch innerhöfische Bepflanzung und Anbringung von Nisthilfen entstehen. 		<p>X</p>
		<ul style="list-style-type: none"> 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. 		

		<ul style="list-style-type: none"> 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 Sondergebiet zulässig, das mit Tankstelle, Einkaufszentrum und Gastronomie u. U. lärmintensive Nutzungen festsetzte. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> 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 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.		X
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 sind derzeit Nutzungen als Sondergebiet (Einkaufszentrum mit Parkplatzbereich), Gewerbegebiet und Mischgebiet zulässig. Durch die geplanten 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	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 zu-		x

	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	lässigen Gebäude, erreicht. Zusätzliche Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Im Gebiet selbst können die Immissionsrichtwerte für Lärm mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.		
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 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 zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ 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, werden im Rahmen der Offenlage an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

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, Prognosenufall 2035 und Prognoseplanfall 2035

Der Prognosenufall 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 Prognosenufall 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).

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

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.

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 Regionalbahnhalt 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.

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

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.

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.

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

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

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.

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

Die Kartierung für Reptilien ist beauftragt und wird 2020 durchgeführt.

6.4 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 Bausubstanz⁶ durchgeführt. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten⁷ mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung⁸ abgefragt.

Die Erschließungskonzeption wird beibehalten und ist bereits mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Abteilung Straßenwesen und Verkehr) abgestimmt.

⁶ 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

⁷ HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013

⁸ Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung für das Gewerbegebiet „Dätzweg“ (...) in Rottenburg a.N., AZ. 62-1115.8/TÜ-1552, Stuttgart, 25.02.2013

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.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Das zu überplanende 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 kleinteilige Gewerbeeinheiten realisiert werden. Weiterhin soll eine Kindertagesstätte sowie ein Medizinisches Zentrum das urbane

Gebiet ergänzen (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 Haupterschließungsstraßen 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 Haupterschließungsstraßen 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 zweigleisigen 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 das 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 noch 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.

Entlang der Landesstraße sollen vornehmlich Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden. Diese schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der Landesstraße ab.

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. **25.885m²** (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 GRZ 0,6 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“
blau gestrichelt = überbaubare Fläche (Baufelder)
blaues Ü = überbaubare Fläche bleibt unverändert / wird übernommen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Osten als "Urbanes Gebiet" nach § 6a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauGB sind unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Westen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein „klassisches“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauGB sind unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das neue Stadtquartier soll sich zu einem sozial durchmischten Quartier entwickeln. Eine soziale Ausgewogenheit und Durchmischung unterschiedlicher Einkommensgruppen wird angestrebt. Darüber hinaus soll ein lebenswertes Quartier alle Zielgruppen – von Studenten, Paaren, Familien bis zu Senioren – ansprechen. Eine wesentliche Komponente für die Identifikation und die Zukunftsfähigkeit eines Quartiers bilden z. B. junge Familien. Dies bedarf neben dem Wohnraum auch Kindergärten innerhalb des Quartiers und eventuell auch Angebote für Jugend- und Erwachsenenbildung. Neben einer gut erreichbaren Nahversorgung für den täglichen Bedarf sollten Quartiere durch eine Auswahl kultureller, gastronomischer und sportlicher Angebote geprägt sein, um somit ein urbane Atmosphäre zu vermitteln und Gewerbeflächen sowie Arbeitsplätze zu integrieren.

Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet sind neben der Ansiedlung von Handwerksbetrieben einem Gründerzentrum auch Angebote für die Jugend- und Erwachsenenbildung angedacht.

Die städtische Wohnbaugesellschaft Rottenburg am Neckar (WBR) wird neben der dreigruppigen Kindertagesstätte auch eine große Arztpraxis aufnehmen sowie Sozialmietwohnungen umsetzen.

Das „soziale Wohnen“ bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Die Bauflächen sind im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar. Diese kann durch einen gezielten Verkauf der Flächen an geeignete Investoren / Bauträger den Wohnungsmix steuern. Sowohl bei der „Anschlussunterbringung“ als auch bei den „Sozial(miet)wohnungen“ handelt es sich um klassisches Wohnen.

Die Zulässigkeit des Einzelhandels wird auf die Erdgeschosszonen im urbanen Gebiet beschränkt. Geplant sind die Ansiedlung von eher kleinteilige Läden und Dienstleistungsbetrieben. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist nicht zu befürchten, da die Bebauung der Quartiere in enger Abstimmung mit der Stadt Rottenburg am Neckar zu erfolgen hat, dies wurde vertraglich gesichert.

In den Quartieren MU 7 und 8 wird zudem eine Gliederung entsprechend § 6a Abs. 3 Nr. 4 BauGB festgesetzt, dass in der Erdgeschosszone keinen Wohnungen zulässig sind. Ab dem 1. OG sind Wohnungen zulässig; schutzbedürftige Räume sollen zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Die Anforderungen an die zulässigen Innenraumpegel sind einzuhalten (passiver Schallschutz erforderlich).

Im Gewerbegebiet sind zulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen. Es wird eine Geräuschkontingentierung für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um die zulässigen Lärmwerte auch in der Umgebung, insbesondere im Urbanen Gebiet, einzuhalten. Des Weiteren sind Einzelhandel und Tankstellen im Gewerbegebiet unzulässig. Dies ist dem Tatbestand geschuldet, dass in der Kernstadt von Rottenburg am Neckar keine Gewerbeflächen mehr verfügbar sind und diese „letzte“ Fläche nun dem Gewerbe / Handwerk vorbehalten bleiben sollen.

Durch eine weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen gem. §§ 6a und 8 i. V. m. § 1 BauNVO wird die strukturelle Qualität des Urbanen Gebiets und Gewerbegebiets gesichert. So sind Fremdwerbung, Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 und § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO). Vergnügungsstätten, können in das vorhandene Strukturgefüge nicht integriert werden und beinhalten die Gefahr, sich kontraproduktiv auf die vorhandenen Nutzungen auszuwirken die mit den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur nicht vereinbar sind. Vergnügungsstätten bergen aufgrund ihrer Eigenart die Gefahr, die Nutzungsvielfalt eines Urbanen Gebiets in starkem Maße zu beeinflussen und zu beeinträchtigen. Dies führt, längerfristig betrachtet, zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Als Folge davon ist eine Niveauabsenkung bestehender Strukturen zu befürchten. Vergnügungsstätten werden außerdem vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden betrieben. Durch sie sind Lärmbelastigungen in dieser Zeit unvermeidbar. Diese lösen in ihrer Umgebung erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität aus.

Zudem geht mit ihnen i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet. Fremdwerbung ist unzulässig, da diese regelmäßig das Ortsbild beeinträchtigt und die für die Gewerbetreibenden im Gebiet notwendige und zulässige Eigenwerbung (an der Stätte der Leistung) in den Hintergrund drängt. Werbung mit Auswirkung auf den öffentlichen Raum wird somit auf das notwendige Maß beschränkt.

Die gewerblichen Flächen sind durch Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen an der Tübinger Straße, der Landestraßen und der Bahntrasse vorbelastet. Daher musste eine Lärmkontingentierung vorgenommen werden. Um das Gewerbe nicht noch zusätzlich einzuschränken, sind Ausnahmen nach Nr. 1 Betriebswohnungen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem grenzt das Urbane Gebiet mit 500 Wohnungen unmittelbar an die Gewerbeflächen, Wohnraum ist daher in ausreichendem Maße verfügbar.

Als Nutzungen, die geeignet sind, die Wohn-, Arbeits- und Einkaufsattraktivität Rottenburgs zu mindern, sind zuerst zu nennen Sexshops und Vergnügungsstätten (Automatenspielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos) der zu regelnden Art. Diese breiten sich vornehmlich in städtischen Bereichen aus, die bisher der gehobenen und zentralen Versorgung der Bevölkerung dienten, städtebaulich eine entsprechende Gestaltung aufweisen und deshalb die typischen Einkaufsbereiche der Stadt sind. Allerdings zeigt sich die Tendenz, dass diese Nutzungen sich zunehmend in Misch- und Gewerbegebiete mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit niederlassen, da viele Städte, so auch Rottenburg am Neckar, die problematischen Nutzungen aus dem klassischen Kerngebiet/ Versorgungsbereich „verbannt“ hat. Vergnügungsstätten und Sexshops können aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe in vielfältiger Hinsicht nachteilig auf die umgebende Nutzung auswirken. Das Auftreten dieser Nutzungen kann den oben beschriebenen Trading-down-Effekt auslösen. Eine unregelmäßige weitere Zunahme der vom Plan erfassten Vergnügungsstätten und Sexshops wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Nutzungen wie **Bordelle, bordellartige Betriebe und Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution** bedürfen ebenfalls einer Regulierung im Plangebiet, da in der Rechtsprechung wegen des unterschiedlichen Störgrads oftmals ein erheblicher Unterschied zwischen Bordellen und Wohnungsprostitution gesehen wird.

Die besonderen städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, die den Ausschluss der o. a. Nutzungen erfordern sind, dass städtebaulichen Fehlentwicklungen von vornherein entgegenzutreten ist. Diese Anlagen können Dienstleistungsbetriebe aus den Misch- und Gewerbegebieten der Innenstadt verdrängen. Sie sind auch geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Bereiche abzusenken und einen Trading-down-Effekt auszulösen.

Ganz besonders negativ wirken sich Bordelle auch auf das städtebaulich erwünschte Wohnen aus, das die Stadt fördern will. Der Ausschluss ist daher gerechtfertigt.

Sexshops zählen nicht zu den Vergnügungsstätten, sondern zu den Einzelhandelsbetrieben. Sie unterscheiden sich durch ihr Warensortiment von anderen Einzelhandelsbetrieben,

ihr Angebot umfasst überwiegend ein Sex- und Erotiksortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art. Nicht apothekenpflichtige Verhütungsmittel (Safer-Sex-Artikel) werden in dieser Sortimentsliste nicht aufgeführt, zählen nach dieser Definition also nicht zum wesentlichen Sortiment eines Sexshops, da diese auch in Kaufhäusern, Drogeriemärkten, Apotheken und Supermärkten erhältlich sind. Diese Form der Einzelhandelsgeschäfte kann auch in Form von Erwachsenen-Videotheken (ohne Vorführung von Filmen) und Erwachsenen- Büchereien in Erscheinung treten. Zu Vergnügungsstätten können diese Einzelhandelsgeschäfte werden, wenn Sexfilme – üblicherweise in Videokabinen – vorgeführt werden.

Maßgebende Grundstücksfläche

Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sollen die Flächen von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB, Garagen und Stellplätzen, die außerhalb der Baugrundstücke liegen, hinzugerechnet werden können, so dass die Zuteilung dieser Flächen bezüglich der baulichen Nutzung als gleichwertig anzusehen sind.

Die als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dürfen nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung von Grundflächenzahl hinzuge-rechnet werden. Insbesondere um den Quartiersplatz sollen gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, die sich zum Quartiersplatz hin auch im Außenbereich präsentieren können sollen (Außengastronomie, etc.). Mit Festsetzung der privaten Verkehrsfläche nördliche der Planstraße A wird die Erschließung der Quartier MU 3 und 4 gesichert. Die privaten Verkehrsflächen rund um den Quartiersplatz sollen vorrangig der Nutzung der gewerblichen Nutzungen rund um den Quartiersplatz dienen, bspw. (Außen-)Gastronomie, Außenverkaufsflächen etc., vor allem jedoch den Fußgängern und Kunden vorbehalten werden. Der öffentliche Quartiersplatz und die angrenzende private Verkehrsfläche sollen eine gestalterische Einheit bilden. Der Quartiersplatz und die angrenzende private Verkehrsfläche soll vom motorisierten und ruhenden Verkehr frei gehalten werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Auf dem Platz sollen auch Spielangebote geschaffen werden. Umso wichtiger ist es, den motorisierten Verkehr möglichst zu begrenzen; Lieferfahrzeuge sind zulässig, die Zu- und Abfahrtszeiten sollen jedoch eingeschränkt werden.

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. Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderliche öffentliche Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Für die Quartiere MU 4 bis 6 wird zusätzlich eine maximale Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt, da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig bemessen ist, so dass in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe eine für die Einzelquartiere angemessene Verdichtung sichergestellt werden kann.

Für die Gewerbeflächen wird eine Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen an Gewerbebauflächen. Die Ausnutzung der GEe1-Fläche ist größer, da diese Fläche einen guten Zuschnitt hat. Auf den Grundstücken entlang der Landesstraße muss die Anbauverbotsstreifen von 20 m* berücksichtigt werden. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde darf dieser Anbauverbotsstreifen noch auf eine Tiefe von 5 m für Stellplätze, Umfahrten, Feuerwehrflächen in Anspruch genommen werden. Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke ist durch den Anbauverbotsstreifen deutlich eingeschränkt, die GRZ von 0,8 ist nicht zu erreichen.

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.

Um den Quartiersplatz ist zudem eine Mindest-Gebäudehöhe festgesetzt. Dies ist notwendig, um den Platz städtebaulich-räumlich angemessen zu begrenzen. Die umgebende Bebauung bildet an drei Seiten die Platzwände; im Westen verläuft die Planstraße A mit einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung. Der Platz wird tangential (über die Ecken) erschlossen.

8.3 Bauweise, 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.

Der Quartiersplatz soll durch eine mindesten dreigeschossige geschlossene Bebauung räumlich begrenzt werden, so dass der Platz als solcher wahrnehmbar wird und entsprechend eingefasst ist. Dies wird mit Festsetzung von Baulinien in Verbindung mit der Gebäudemindesthöhe gesichert. Der Platz grenzt im Westen unmittelbar an die Planstraße A mit der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung (Städtische Wohnbaugesellschaft WBR) an, weitere Zugänge werden an den verbleibenden Ecken tangential angelegt. Entlang der Baulinien ist eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise vorgegeben.

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

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 Pflanzgebotflächen 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.

Stellplätze entlang der L 385 und im Einmündungsbereich zum Gewerbepark müssen direkt am Stellplatzrand in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke von 0,8 m als Blendschutteinrichtung versehen werden. Die Breite/Tiefe der Pflanzfläche muss mindestens 1,5 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 und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Haupteinschließung des Urbanen Gebiets erfolgt von Süden über die Planstraße A. Bei einer Gesamtbreite von 12,0 m sind neben der Fahrbahn von 6,5 m Breite zzgl. begleitenden Radbedarfsstreifen und beidseitigen Gehwegen mit 1,5 m Breite.

Der gewerbliche Bereich sowie die ÖPNV-Einrichtungen sowie das P+R-Parkhaus sollen künftig über die Planstraßen B und E verkehrlich erschlossen werden. Der Straßenregelquerschnitt entspricht dem der Planstraße A.

Das Urbane Gebiet wird zusätzlich über die Planstraße D mit einem Regelquerschnitt von 6,0 m erschlossen. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen, da entlang der Gebäude Erschließungswege/-zonen kurze Querverbindungen ermöglichen.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und der Fahrbahnteiler dient der Verbesserung des Verkehrsflusses.

An der Randbebauung um den Quartiersplatz sind ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Platz soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten, daher soll dieser vom motorisierten und ruhenden Verkehr freigehalten werden. Die Quartiere MU 4 bis 6 können über die Planstraßen A, B und D erschlossen werden, eine Erschließung über den Quartiersplatz ist daher nicht erforderlich und städtebaulich auch nicht geboten.

Im Bereich der Zufahrt zum und direkt am zentralen **Bushalteplatz/-stelle** (ZOB) sind entlang der Planstraßen B und E sind ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der ÖPNV soll störungsfrei abgewickelt und insbesondere der ZOB nicht durch Fremdverkehre gestört werden.

Die Fuß- und Radwegverbindung zur Kernstadt (Altstadt) wird durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dauerhaft sichergestellt. Die bestehende Unterführung (unter den Bahnanlagen) wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Richtung Bahn) ist über die gesamte Länge der Parzelle/des Baugrundstücks im Urbanen Gebiet im Abstand von 0,5 m zur Grenze eine dauerhafte Einfriedigung in Höhe von mindestens 1,80 m ohne Öffnung zu erstellen. Die Instandsetzungsarbeiten müssen vom eigenen Grundstück aus möglich sein, daher der Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze. Die Festsetzung dient dazu, dass keine wilden Bahnübergänge entstehen können und Personen (Anwohner, Arbeitnehmer, Kunden etc.) zu Schaden kommen.

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 wurden Flächen, die von Bepflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten sind, festgesetzt.

Der Wirtschaftsweg südlich der L 385 wird im Bestand gesichert.

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.

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 und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet ist zwischen dem Urbanen Gebiet und dem Gewerbegebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen für eine Spiel- und Freizeitnutzung sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können umgesetzt werden. Private Grünflächen sind nicht festgesetzt.

Mit zunehmender Aufsiedlung des Gebiets, verbunden mit einer für die Baugrundstücke vorgegeben Durchgrünung, wird sich das Angebot für Tiere zunehmend verbessern.

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.

8.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzbindung wurde festgesetzt, um die bestehende Ortsrandeingrünung entlang der Landesstraße zu sichern.

Die Sicherung bestehender Grünstrukturen dient dem Landschaftsbild und dem Artenschutz, da diese auch während der Bauphase Vögeln als Nistplatz dienen können. Mit zunehmender Aufsiedlung des Gebiets, verbunden mit einer für die Baugrundstücke vorgegeben Durchgrünung, wird sich das Angebot zunehmend verbessern.

8.11 Artenschutz

Die Beleuchtung soll auf ein Minimum beschränkt werden. Grundsätzlich sollen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Außenbeleuchtungen eingesetzt werden.

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

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

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote hinsichtlich der Artengruppe Vögel lässt sich durch folgende Maßnahmen vermeiden:

Die Baufeldbereinigung soll auf die Monate zwischen Oktober und Februar beschränkt werden.

Reptilien: Untersuchungsergebnisse stehen noch aus; *wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im Plan dargestellt. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebiets. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um eine ansonsten erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke zu vermeiden.

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.

Auszug aus Kapitel 5.3 (des Gutachtens)

Der Beurteilungspegel wird für den Straßenverkehr gemäß RLS 90 und für den Schienenverkehr gemäß Schall 03 berechnet.

Die Beurteilungspegel werden in Form von Rasterlärmkarten dargestellt. Die Höhe des Rasters wurde auf 5 m festgelegt. Die geplanten Gebäude wurden nicht berücksichtigt. Hinter der Abschirmung werden im bebauten Zustand niedrigere Pegel zu erwarten sein.

Es werden die Beurteilungspegel mit den Verkehrszahlen der Prognose für die zukünftige Entwicklung dargestellt.

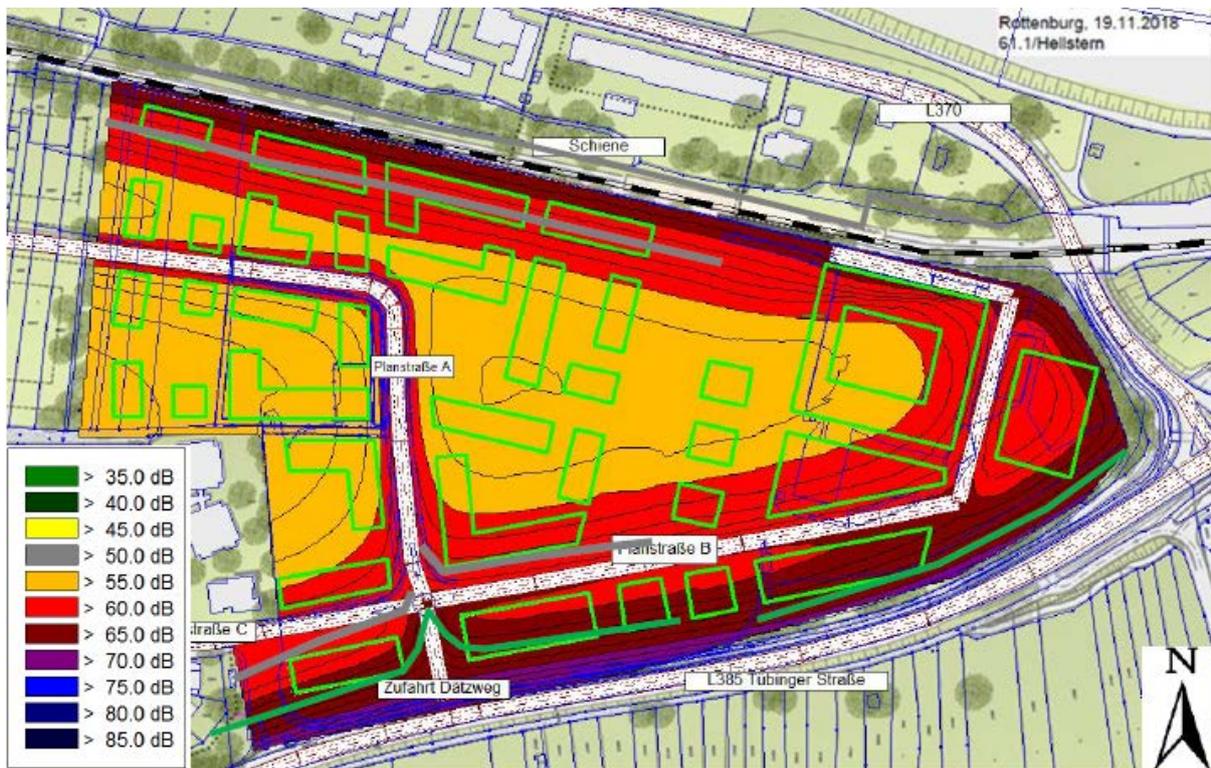


Abb. 6: Beurteilungspegel tags zwischen 6:00 – 22:00 Uhr, Höhe 5 m (1.OG) – Prognosefall 2035; Gutachten S. 17

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in Teilbereichen überschritten. Außerhalb der grau gezeichneten Linie werden die Orientierungswerte überschritten. Dies betrifft die Gebäude, die direkt an die Bahnlinie angrenzen.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden unterhalb der grün gezeichneten Linie überschritten. Dies betrifft nur kleine Teilbereiche in MU 7 und MU 8. In den übrigen Bereichen werden die Grenzwerte eingehalten.

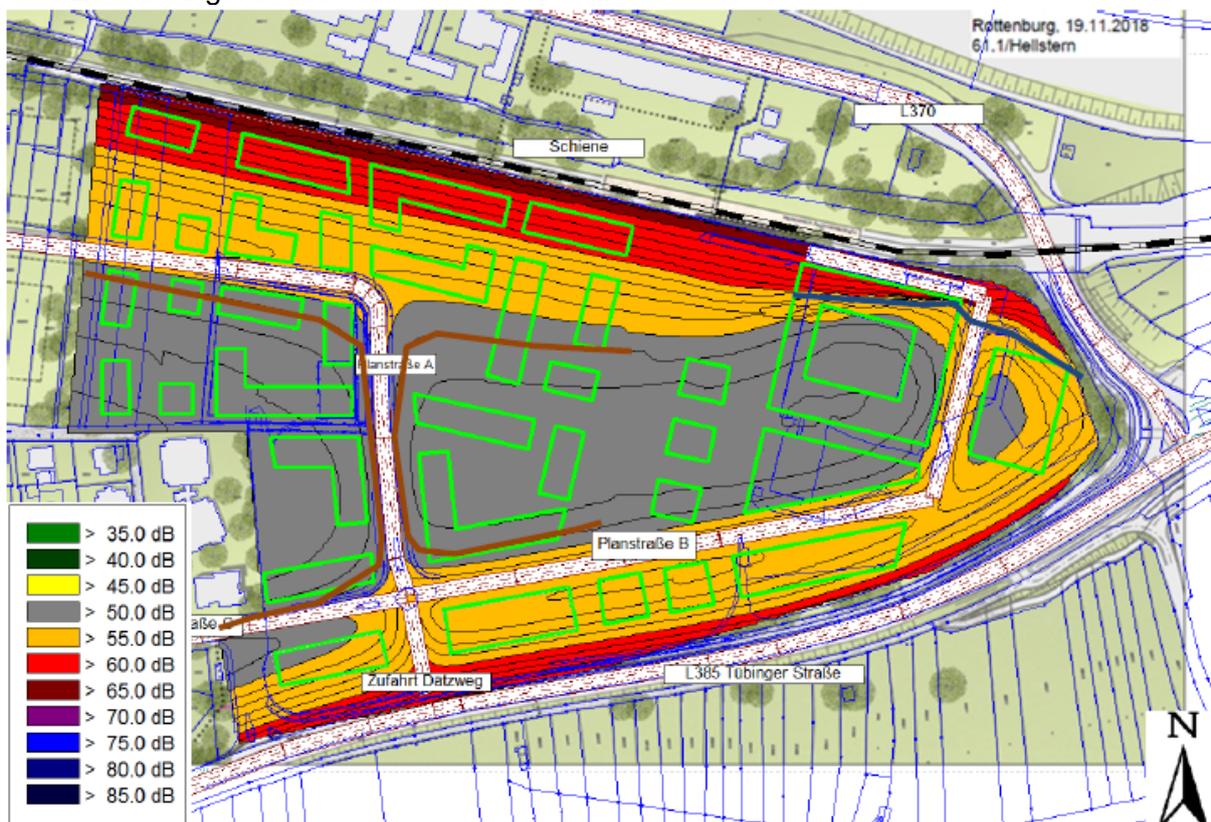


Abb. 7 Beurteilungspegel tags zwischen 22:00 – 6:00 Uhr, Höhe 5 m (1.OG) – Prognosefall 2035, Gutachten S. 18

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich des Urbanen Gebietes überschritten. In den Gewerbegebieten werden die Orientierungswerte teilweise ebenfalls überschritten (orange bzw. rot markierte Fläche).

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden in Teilen des Urbanen Gebietes überschritten (außerhalb des mit der braunen Linie umrandeten Bereichs). Im Bereich des GE werden die Grenzwerte weitestgehend eingehalten (innerhalb des mit der blauen Linie umrandeten Bereichs).

Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu bestimmen (siehe Kapitel 5.5 des Gutachtens).

Der Außenlärmpegel wird für den Straßenverkehr gemäß RLS 90 und für den Schienenverkehr gemäß Schall 03 berechnet. Zu den berechneten Geräuschpegel (Freifeldpegel) sind gemäß DIN 4109 noch +3 dB hinzu zu addieren. Dieser Zuschlag wurde bei den Berechnungen bereits berücksichtigt.

Desweiteren wird für die Bestimmung der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen der Beurteilungspegel für Schienenverkehr gemäß DIN 4109 vom Januar 2018 pauschal um 5 dB(A) gemindert (Schienenbonus). Gemäß ist dies lt. DIBt die Anwendung der DIN 4109 vom Januar 2018 in Ordnung.

Für den Gewerbelärm wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Tagbereich gemäß der ausgewiesenen Gebietskategorie (Urbanes Gebiet: 63 dB(A); Gewerbegebiet: 65 dB(A)) hinzu addiert.

Gemäß der Änderung A1 der DIN 4109:1 aus dem Jahr 2017 ist der Maßgebliche Außen-lärmpegel direkt für die Berechnung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zu verwenden. Die bisher in der DIN 4109 definierten Lärmpegelbereiche sollen nur ausnahmsweise weiter verwendet werden. Aus diesem Grund werden nachfolgend die maßgeblichen Außen-lärmpegel in einer Rasterlärmkarte dargestellt.

Die Differenz zwischen Beurteilungspegel Tag und Nacht liegt gemäß den oben dargestellten Berechnungen bei unter 10 dB. Aus diesem Grund wurde der Beurteilungspegel in der Nacht plus eines Zuschlags von 10 dB für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen.

In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 sind die Schalldämmung der Fassade und das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Laut DIN 18005 // ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Schlafräumen ist die Lüftung hier möglichst durch eine Lüftungsanlage bzw. Schalldämmlüfter zu gewährleisten.

Abb. 10: Maßgeblicher Außenlärmpegel „Urbanes Gebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahmen

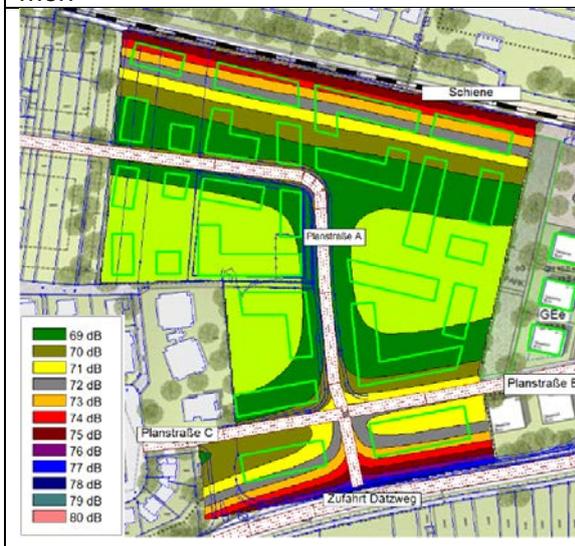
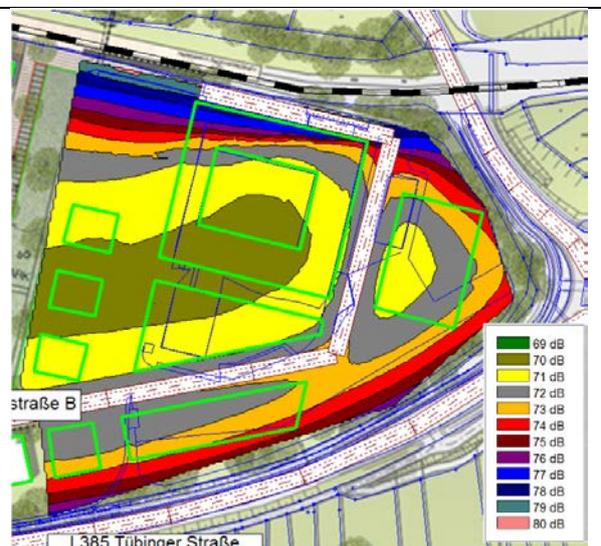


Abb. 11: Maßgeblicher Außenlärmpegel „Gewerbegebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahmen

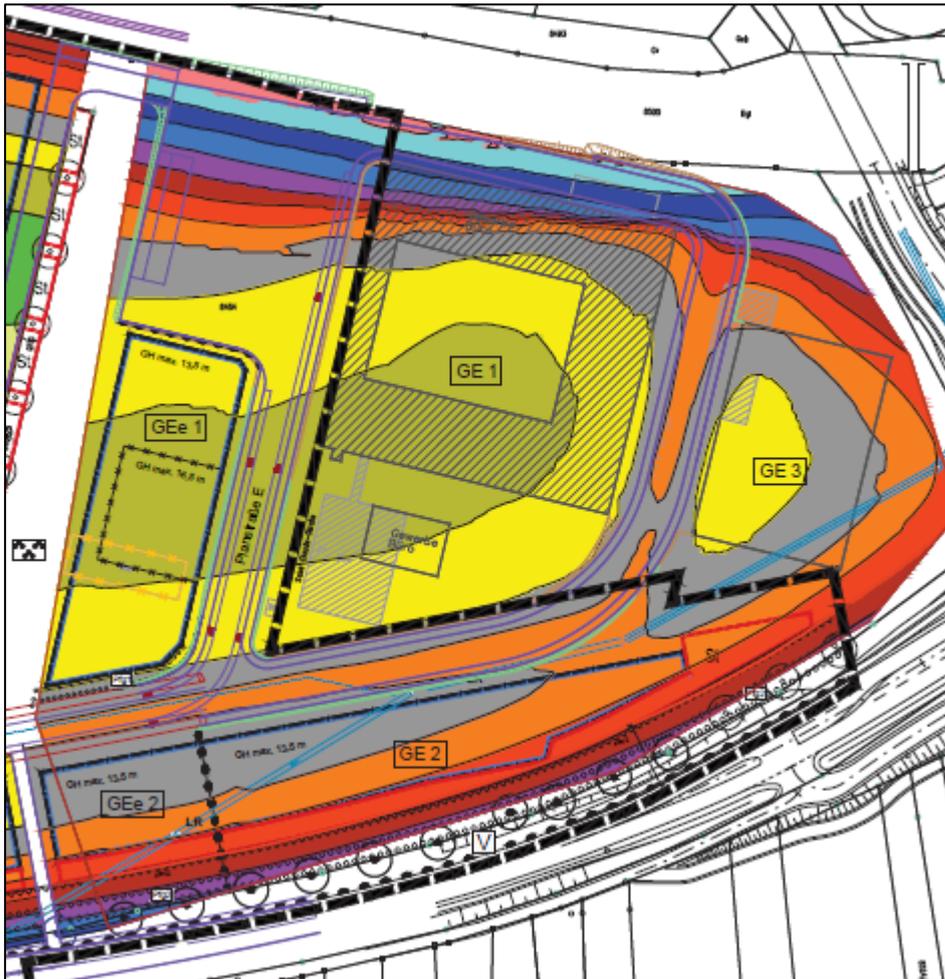


Maßgeblicher Außenlärmpegel „Urbanes Gebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahme (M: ca. 1:2000)



(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“)

Maßgeblicher Außenlärmpegel „Gewerbegebiet“ – 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. 11; die Rasterhöhe beträgt 5 m; ergänzt um die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“)

Beurteilung:

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.

Es liegt bereits eine Novellierung der DIN 4109 (Januar 2018) vor, die jedoch derzeit noch nicht in die Liste der Verwaltungsvorschriften – Technische Baubestimmungen aufgenommen wurde. In dieser Novellierung ist eine Änderung der Beurteilung des Schienenlärms bei

der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels enthalten. Aus diesem Grund wird daher vom Gutachter vorgeschlagen die Möglichkeit offen zu halten, dass der maßgebliche Außenlärmpegel zum Nachweis eines konkreten Bauvorhabens neu bestimmt wird.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine Abschirmung für die gesamte Gebäudehöhe ist nicht möglich, da ansonsten Lärmschutzwände eine Höhe entsprechend der zulässigen Gebäudehöhe haben müssten. Das ist stadtgestalterisch nicht vertretbar. Aber auch geringere Wandhöhen sind stadtgestalterisch eher kritisch zu sehen und zudem bleibt der weit größere Anteil der Fassaden ungeschützt.

Entlang der Bahntrasse ist die Nordfassade betroffen, die zu schützenden Aufenthaltsräume lassen sich auf der vom Lärm abgewandten Seite anordnen. Die Freibereiche werden nach Süden angeordnet und durch das Gebäude selbst abgeschirmt.

Für die Regionalstadtbahn ist ein zweigleisiger Ausbau gefordert. Die Planung ist jedoch erst im Vorstadium. Die dafür notwendig Fläche wird seitens der Stadt Rottenburg am Neckar vorgehalten / gesichert. Eine Lärmschutzwand würde etwa 10 m von der Schallquelle (Schiene/Räder) entfernt stehen. Die Schutzwirkung wird dadurch eingeschränkt. Beim zweigleisigen Ausbau sind Schallschutzmaßnahmen seitens der Bahn zu prüfen.

In den Gebäuden entlang der Landesstraße L385 sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen vorgesehen. Diese profitieren davon, gesehen zu werden. Zudem soll die Stadt bzw. der Siedlungskörper von den Fahrzeugkernern erlebt werden. Diese Gebäude schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der Landesstraße ab.

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.

8.14 Landwirtschaftliche Flächen

Die ursprünglich im Bebauungsplan „Dätzweg“ geplante Brücke für Fußgänger und Radfahrer wird planerisch nicht weiter verfolgt, daher wurde diese Fläche bereits im Vorgängerbebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ entsprechend ihrer heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Festsetzung wird daher übernommen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erstellung von Werbeanlagen und Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Größe des Gebiets und des angestrebten einheitlichen Erscheinungsbildes (auch im Zusammenhang als Stadteingang von Rottenburg am Neckar) eine besondere Bedeutung zu.

Um der zunehmenden Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen und Einfriedigungen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke entsprechen den Festsetzungen anderer Bebauungspläne für Baugebiete für Wohnen und Gewerbe auf der Gemarkung Rottenburg am Neckar. Der durch die Gestaltung der Freiflächen mitgeprägte Charakter soll bspw. Ortsrandeingrünung soll umgesetzt werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser spiegelt die örtlichen Verhältnisse wieder. Aufgrund der bindige Böden und der vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung auf dem Baugrundstücken nicht angezeigt. Die Deutsche Bahn AG lehnt zudem alle Maßnahmen zur Versickerung ab, die eine potentielle Gefährdung des Gleiskörpers darstellen könnte.

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

Der Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Anschluss (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht einem Gesamt-Honorarvolumen (HOAI) von ca. 43.250 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca. 30.200 €
Artenschutzrechtliche Untersuchung (2019/2020)	ca. 6.000 €
Schalltechnische Untersuchung (Stand 2019)	ca. 2.000 €
Verkehrsanalyse/-prognose 2019	ca. 18.200 €

Kosten für die Erschließung

(Stand 11/2019)

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca. 4.143.500 €
Erschließungsplanung (davon für L 385: ca. 60.000 €)	ca. 404.000 €
Straßenbau einschl. Beleuchtung (L 385: ca. 600.000 €)	ca. 3.359.500 €
(Straßen-)Entwässerung (Anteil)	ca. 80.000 €
Umverlegung Kanal	ca. 100.000 €
Lichtsignalanlage	ca. 150.000 €
Grundstücksanschlüsse	ca. 50.000 €

13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am (04.11.2019) vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit 22.960 € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca. 22.960 €
Straßenunterhaltung	ca. 9.930 €
Straßenbeleuchtung	ca. 380 €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 1.380 €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. 2.010 €
Lichtsignalanlage (pauschal)	ca. 2.300 €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 6.960 €

Rottenburg am Neckar, den 14.02.2020

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt