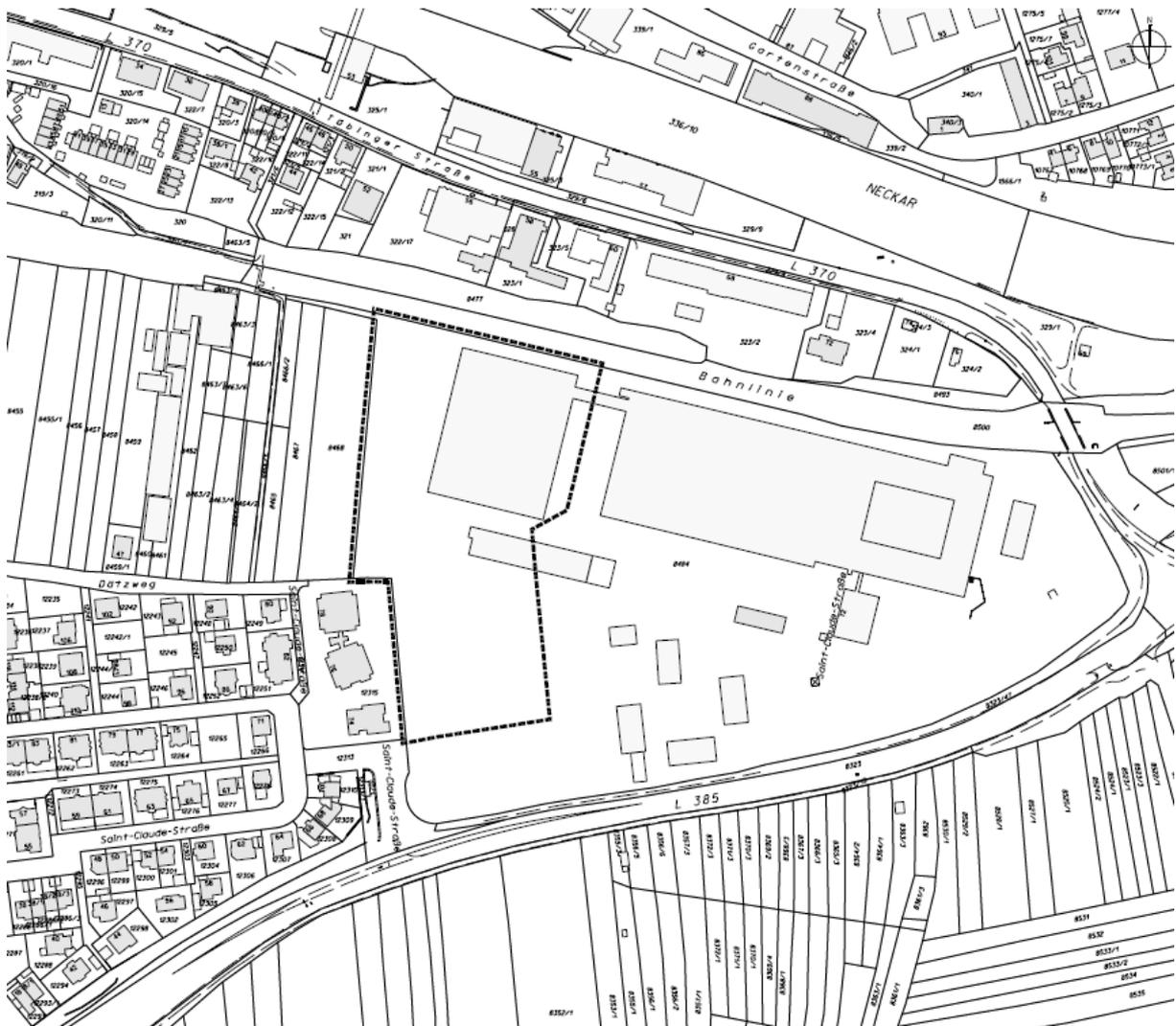




KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
KERNSTADT

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Mischgebiet Dätzweg“

Begründung vom 02.09.2015 / mit Ergänzung vom 18.09.2015



Übersichtsplan ohne Maßstab

## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

# Städtebauliche Begründung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit dem 04. Oktober 2013 beinhaltet neben der Festsetzung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“, eine Tankstelle sowie eine Systemgastronomie, zwei Mischgebietsflächen und eine gewerbliche Baufläche. Die Misch- und Gewerbegebietsflächen östlich des angrenzenden Wohngebietes Dätzweg dienen diesem als Lärmschutz.

Im Mischgebiet ist nicht störendes Gewerbe und Studentenwohnen zulässig. Das Gewerbegebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur Gewerbenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Östlich angrenzend an diesen Bebauungsplan ist vorgesehen das noch freie Gelände, welches bisher mit dem Atriumgebäude und dem sogenannten Hochhaus bebaut ist, als Gewerbefläche weiter zu entwickeln. Dazu ist ein gesondertes Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Nachdem sich in den letzten Jahren die Pläne für das Einkaufszentrum konkretisiert haben und die dafür notwendige Fläche aufgrund der Marktverhältnisse reduziert wird, ist nun zu überlegen, wie mit der frei werdenden Fläche (SO 1) umgegangen werden soll.

Da die vorgesehene Systemgastronomie und die Tankstelle an der Zufahrt zum Gewerbepark Dätzweg weiterhin in der bisher geplanten Form realisiert werden sollen und auch das nun etwas verkleinerte Einkaufszentrum nach wie vor zur Umsetzung vorgesehen ist, sollte die im Nordosten gelegene überplante Teilfläche (SO 1) möglichst flexibel genutzt werden können.

Da auch weiterhin die aus Lärmschutzgründen notwendige „Pufferfläche“ zum Wohngebiet Dätzweg zu sichern ist, ist vorgesehen in diesem Bereich ein Mischgebiet zu entwickeln. Für das bereits geplante Mischgebiet (MI 1) wird aufgrund der Lärmprognose die Festsetzung beibehalten. Neben nicht störendem Gewerbe ist dort nach wie vor die Unterbringung von Auszubildenden und Studenten -temporäres Wohnen- zulässig. In den Gebieten MI 2 (vorher eingeschränktes Gewerbegebiet) und MI 3 (vorher östliche Teilfläche SO 1) können nicht störendes Gewerbe und Wohnen angesiedelt werden.

Die Stadt Rottenburg am Neckar reagiert auf die stetig wachsende Zahl an Personen mit Wohnberechtigungsschein und stockt in Kooperation mit teils öffentlichen Bauträgern ihr Kontingent an Wohnungen mit Belegungsrecht auf. Die frei werdende Fläche eignet sich zu diesem Zweck. In diesen Bereichen war aufgrund der aktuellen politischen Lage u. a. auch die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen angedacht gewesen. Nachdem nun aber in direkter Nachbarschaft eine Containeranlage mit 86 Plätzen und das DHL-Hochhaus mit ca. 200 Plätzen belegt werden soll, soll in direkter Nachbarschaft keine Anschlussunterbringung mehr vorgesehen werden. Ziel bleibt die dezentrale Unterbringung im Stadtgebiet, da diese auch die Integration der Betroffenen fördert.

## 2. Übergeordnete Planungen

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 14.02.2014) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtet.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG**

Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens ist keine förmliche raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung mehr erforderlich. Die Umweltaspekte bzw. die verkehrlichen / lärm-

relevanten Auswirkungen wurden entsprechend den Vorgaben zum Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren geprüft, haben durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ Eingang gefunden und waren Gegenstand der Abwägung.

Das ehemalige DHL-Areal ist bis auf die Randbereiche (überwiegend Böschungen) bebaut und versiegelt. Hinsichtlich des Störgrads auf das Schutzgut Mensch ergeben sich aufgrund des verkleinerten Einkaufszentrums etwas geringere Lärmemissionen als seither. Die Verkehrsbelastung für den zweiten Bauabschnitt (Gewerbegebiet) und auch die im Flächennutzungsplan geplanten Bauflächen westlich des Baugebiets sind schon in der Verkehrsprognose berücksichtigt. Für die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz sind bereits im vorliegenden – und nun überarbeiteten – Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Die Ergebnisse der überarbeiteten Lärmprognose sind Bestandteil des für den für den nordwestlichen Bereich neu aufzustellenden Bebauungsplanes. Siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 6ff.

### 3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Kernstadt und grenzt im Norden an die Bahnfläche und im Süden an die geplante Verlängerung der Saint-Claude-Straße (Planstraße C) an. Es ist über die L 385 an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flst. Nr. 8484.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im **Norden** durch die Bahnfläche
- im **Osten** durch das geplante Einkaufszentrum (BP „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“)
- im **Süden** durch die Verlängerung der Saint-Claude-Straße (Planstraße C)
- im **Westen** durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Dätzweg“.

Das Bebauungsplanverfahren beschränkt sich auf den nordwestlichen Bereich des ehemaligen DHL-Areals. Der östliche Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren überplant.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende **Bebauungsplan** „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ muss überarbeitet werden, um die gemischte Bebauung im Nordwesten realisieren zu können.

Für das Plangebiet hat der Gemeinderat am 15.11.2011 eine **Sanierungssatzung** beschlossen, die am 23.12.2011 bekannt gemacht wurde.

### 5. Verfahrensart

#### 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

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 m<sup>2</sup>; 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).

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren weiterhin gegeben sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer geplanten GRZ von 0,5 bzw. 0,6) beträgt nach wie vor weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für das vorangegangene Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Dätzweg – 1. Bauabschnitt“:

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet 1	33.324 qm	0,4	13.330 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
Mischgebiet (1)	3.663 qm	0,6	2.198 qm
eingeschr. Gewerbegebiet (MI 2)	2.704 qm	0,6	1.622 qm
		Summe	<b>19.771 qm</b>

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für das aktuelle Bebauungsplanverfahren „Mischgebiet Dätzweg“:

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
<i>Sondergebiet 1</i>	<i>23.441 qm</i>	<i>0,4</i>	<i>9.376 qm</i>
<i>Sondergebiet 2</i>	<i>3.151 qm</i>	<i>0,4</i>	<i>1.260 qm</i>
<i>Sondergebiet 3</i>	<i>2.456 qm</i>	<i>0,4</i>	<i>982 qm</i>
<i>Mischgebiet*</i>	<i>920 qm</i>	<i>0,4</i>	<i>368 qm</i>
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	<b>19.945 qm</b>

*kursiv gedruckte Daten sind nur nachrichtlich dargestellt*

Durch den Bebauungsplan wird zudem 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. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 2.

## 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

### 6.1 Schalltechnisches Gutachten

Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen des Lärmschutzes wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans ein neues Schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

#### Methodik des Gutachtens

Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Einkaufszentrums, der Tankstelle und der Systemgastronomie wurden hinsichtlich der anlagenbedingten Lärmsituation in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Konkret wurden die Auswirkungen möglicher gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplangebiet auf relevante Bereiche innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und erforderliche Maßnahmen erarbeitet. Außerdem wurden die Auswirkungen des übergeordneten Verkehrs und der Bahn auf das Gelände geprüft. Das Gutachten wurde abermals von Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf erstellt.

### Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Es wird davon ausgegangen, dass im Nachtzeitraum – mit Ausnahme der Tankstelle – keine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Die Berechnungen zeigen auf, dass die prognostizierten Beurteilungspegel „tags“ den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an allen Immissionspunkten, außer im MI 1 am IO 12, eingehalten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte im MI 1 an der Studentenunterkunft (IO 11 - 13) und im MI 2 an den IO 17 - 19 überschritten.

Die Grundrisse der Gebäude an den genannten Immissionsorten sind zwingend so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zur Lärm abgewandten Gebäudeseite orientiert (Lärmquellen: Bahntrasse, Parkplatz Einzelhandel, Tankstelle) bzw. die Ausführung von geschlossenen Laubengängen erforderlich werden. Zusätzlich sind zwingende Gebäudestellungen, die der Abschirmung des bestehenden Wohngebiets Dätzweg vor Gewerbelärm dienen, festgelegt.

Aufgrund des Verkehrslärms müssen Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dachflächen etc.) von Aufenthaltsräumen mit einem Schalldämmmaß ausgeführt werden. Dabei ist die schallmindernde Wirkung von ggf. vorgelagerten Gebäudeteilen wie Wintergärten, Laubengängen etc. zu berücksichtigen. Die genauen Anforderungen können dem Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle entnommen werden.

## **6.2 Vorhandene Gutachten**

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

Es wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz<sup>1</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse werden dort in den Kapiteln 6 und 7 zusammengefasst. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten<sup>2</sup> mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung<sup>3</sup> abgefragt. Die wesentlichen Inhalte sind unter Ziffer IV. Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan zu finden.

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013

<sup>3</sup> Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung für das Gewerbegebiet „Dätzweg“ (...) in Rottenburg a.N., AZ. 62-1115.8/TÜ-1552, Stuttgart, 25.02.2013

Die Habitatstrukturen<sup>4</sup> im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Die bestehende Hecke im Westen wird über eine Pflanzbindungsfläche gesichert. Die Rodungsarbeiten wurden weitgehend im Winterhalbjahr 2014/15 durchgeführt, die letzten Maßnahmen sollen im November 2015 umgesetzt werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden mit einer Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> ermittelt und die Erschließungskonzeption darauf abgestimmt.

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

Auf Basis des bestehenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Rottenburg am Neckar wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>6</sup> zu den konkreten Auswirkungen verschiedener geplanter Einzelhandelsnutzungen im Gewerbepark Dätzweg erstellt.

Die Sondergebietsflächen werden nicht geändert.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Stadt Rottenburg am Neckar die raumordnerische Beurteilung für den Gewerbepark Dätzweg vom 02. Juli 2013 (Az. 21-10/2437.5 / Rottenburg) zugestellt. Die Auflagen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Ergebnisse der Gutachten und die raumordnerische Beurteilung haben Eingang in das vorangegangene Bauleitplanverfahren (Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt) gefunden. Die dazu getroffenen Festsetzungen in den Sondergebieten wurden nicht geändert.

Da mit dem Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ lediglich eine Teilfläche neu überplant wird, musste nur das Lärmgutachten überarbeitet werden (siehe dazu Ausführungen unter Ziffer 6.1). Die Festsetzungen zu den Pflanzbindungen und -gebotsen wurden beibehalten. Entlang der Planstraße A kommt noch eine Pflanzgebotsfläche hinzu, um die geplante Baumallee umzusetzen.

---

<sup>4</sup> HPC AG, Habitatstrukturanalyse für des Baugebietes "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2111436, Rottenburg am Neckar, 21.07.2011

<sup>5</sup> ptv, Planungs Transport und Verkehr AG, Verkehrsuntersuchung Erschließung Gewerbepark „Dätzweg“ in Rottenburg am Neckar, Oktober und November 2012 und Ergänzung vom 17.01.2013

<sup>6</sup> GMA; Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rottenburg am Neckar, Dezember 2012

## **7. Ziele und Zwecke der Planung**

Die ursprünglichen Ziele und Zwecke der Planung haben nach wie vor Bestand. Ziel der Stadt Rottenburg am Neckar ist es auch weiterhin, die Stadt als Mittelzentrum zu stärken und die damit verbundene Versorgungsfunktion der Stadt zu sichern.

Aufgrund der flächenmäßigen Reduzierung des Einkaufszentrums kann die Stadt die Planung auf den dadurch frei werdenden Flächen weiter konkretisieren. Bereits im Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ war eine Gebietsgliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ und der Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Der Verlauf der Planstraße A war auf das Einkaufszentrum zugeschnitten. Aufgrund der Flächenreduzierung wurde das Erschließungskonzept überarbeitet. Der Grundstückszuschnitt der verbleibenden Flächen konnte durch die Verschwenkung der Planstraße A sowohl nach Westen als auch nach Norden deutlich verbessert werden. Die neue Erschließung bildet auch gute Erschließungsvoraussetzungen für die im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellte Fläche zwischen Klausefriedhof und Plangebiet.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt, welches in drei Bereiche (MI 1 bis 3) gegliedert ist.

Im Mischgebiet (MI 1) sind gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (in Form von Wohnheimen mit Zimmern und/oder Appartements für Studenten und Auszubildende, s. u.), Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe (Ladengeschäfte) mit bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. In Ergänzung zur Lärmschutzbebauung sind in zweiter Reihe (Richtung Westen WA Dätzweg) auch „klassische“ Wohngebäude zulässig, da auch hier die Lärmschutzbebauung wirkt und weder Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm noch durch den Verkehrslärm zu erwarten sind.

In den Bereichen MI 2 und MI 3 sind gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe (Ladengeschäfte) mit bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg hat einen großen Zuwachs an Studierenden und deckt diesen mit zusätzlichen Raumkapazitäten. Das Wohnraumangebot soll mit dieser Entwicklung Schritt halten. Im MI 1 wird daher das Wohnen auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Studenten und anderen Auszubildenden beschränkt, um den Bedarf und die große Nachfrage nach Wohnraum für diese Personengruppen zu decken. Aus diesem Grund wurde die Zweckbestimmung Wohnheim für Studenten und andere Auszubildende festgesetzt. Mit Festsetzung der Zweckbestimmung „Wohnheim“ wird sichergestellt, dass nicht eine schleichende Umnutzung in allgemeine Wohnungen erfolgt. Die Notwendigkeit des „Wohnens auf Zeit“ ist der Lärmsituation geschuldet.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Studentenunterkünften, auch aus Nachbarkommunen, ist davon auszugehen, dass das gebotene Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe in den Mischgebieten gewahrt bleibt. Der Gewerbepark Dätzweg liegt zudem verkehrsgünstig, eine Busverbindung zum Bahnhof / zur Innenstadt ist in Planung; zudem wäre bei Realisierung des Regionalbahnhalt punkts das Gebiet auch bahntechnisch gut erschlossen.

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.

Durch eine weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen gem. § 6 i. V. m. § 1 BauNVO wird die strukturelle Qualität des Mischgebiets gesichert. So sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Fremdwerbung, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 und § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO). Tankstellen sind unzulässig, da bereits eine im Funktionszusammenhang mit dem Einkaufszentrum realisiert wird, die zudem insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung deutlich besser gelegen ist. Gartenbaubetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar, die mit den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur nicht vereinbar sind. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, die in das vorhandene Strukturgefüge nicht integriert werden können und die Gefahr beinhalten, sich kontraproduktiv auf die vorhandenen Nutzungen auszuwirken. Vergnügungsstätten bergen aufgrund ihrer Eigenart die Gefahr, die Nutzungsvielfalt eines Mischgebiets 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.

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

Gewerbebetrieben 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 Erotiksoriment, 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.

Einzelhandelsbetriebe / Ladengeschäfte werden außerdem auf eine Verkaufsflächengröße von 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Da u.a. die Schaffung mehrere Wohnungen und Appartements im Bereich des Mischgebiets geplant ist, wird der Bedarf an kleineren Ladengeschäften für die verbrauchernahe Versorgung gesehen. Die Verkaufsflächengröße steht nicht in Konkurrenz zum Einzelhandel in der Altstadt.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen definiert, orientiert an den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Für das festgesetzte Mischgebiet MI 1 gilt aufgrund der für das Wohngebiet Dätzweg wahren zunehmenden Lärmschutzfunktion eine Grundflächenzahl von 0,6. Für die Bereiche MI 2 und MI 3 gilt die Grundflächenzahl von 0,5.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen einerseits die umgebende Bebauung und nehmen andererseits Bezug auf die Lage innerhalb des Plangebiets. Ziel ist insbesondere eine Staffelung der Gebäudehöhen des zukünftigen Siedlungsrandes hin zur freien Landschaft.

Im Mischgebiet MI 1 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf zwingend 10 m festgesetzt. Diese zwingend festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) ist aus Gründen des Lärmschutzes für das Wohngebiet Dätzweg festgesetzt. Jeweils an den südöstlichen Quartiersecken kann ein Staffeldachgeschoss umgesetzt werden. Diese Hochpunkte definieren das jeweilige Quartier als eigenständige Einheit und bieten gleichzeitig ein abwechslungsreiches Stadtbild.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden im geplanten MI überschritten. Das MI liegt an der Schnittstelle zwischen dem Sondergebiet und dem bestehendem Wohngebiet Dätzweg (WA).

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 **aus städtebaulichen Gründen** überschritten werden, wenn die **Überschreitung** durch **Umstände ausgeglichen**

ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** nicht beeinträchtigt werden und **nachteilige Auswirkungen** auf die **Umwelt vermieden** werden.

**zu (...)städtebauliche Gründe (...)**

Zum Zwecke der Neuordnung des aufgelassenen DHL-Geländes wurde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für das Gesamtareal eingeleitet. Es liegen nicht nur Substanzschwächen sondern auch Funktionsschwächen im Gebiet vor. Die gemeinsame Zufahrt zum Wohngebiet Dätzwegs und zum Gewerbegebiet (ehem. DHL-Gelände) direkt angrenzend an das Wohngebiet sowie die an die DHL-Erfordernisse angepasste Bebauung des Areals erschwert die Nachnutzung.

Derzeit nutzt die Post noch teilweise das Areal und immer wieder kommt es zu Beschwerden bzgl. des Lärms resultierend aus der Verkehrsbelastung durch Lkw/Fahrzeuge der Post. Für die Nachnutzung des Areals ist die Verlegung der gemeinsamen Zufahrt dringend geboten, ansonsten ist aufgrund der „Vorbelastung/Einschränkung“ nicht davon auszugehen, dass das Gebiet wieder mit einer gewerblichen Nutzung aufgesiedelt werden kann. Die künftigen Nutzer, insbesondere die Gewerbetreibenden erwarten neben der Verkehrsgunst auch, dass sie ihrem Gewerbe ohne Einschränkungen nachgehen können. Dies macht die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bestand, in einer Gemengelage, besonders schwierig. Die Sanierungsmaßnahme soll dazu beitragen, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung anzugehen.

Die Überschreitung ist zudem begründet mit der Erhaltung der freien Landschaft. Für die Baulandentwicklung wird auf Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlich genutzter Fläche verzichtet. Dies ist durch eine höhere Baudichte auf bereits versiegelten Grundstücken möglich, d.h. das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird auch in diesem Bebauungsplanverfahren konsequent verfolgt.

Zum Schutz der sensiblen Wohnnutzung im Bestand (Z = II / III) wird eine Lärmschutzmaßnahme (Gewerbelärm) erforderlich. Eine Lärmschutzwand in Höhe von 9 – 10 m direkt am Übergang zum WA ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Daher soll der Lärmschutz in dieser Höhe über eine Bebauung hergestellt werden. Die bisherigen Konflikte zwischen der bestehenden Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung sollen entschärft werden; deswegen wäre eine gemischte Nutzung als Pufferzone aus städtebaulicher Sicht prädestiniert. Aufgrund der notwendigen Höhe der Bebauung, ergibt sich im MI rechnerisch die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung.

**zu (...) die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.**

Die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung wird im § 17 BauNVO für Mischgebiete (MI) mit einer GRZ = 0,6 und einer GFZ = 1,2 vorgegeben.

MI	maßgebliche Grundstücksfläche	GRZ	GFZ	zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO	zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 3 BauNVO
1	3.796 qm	0,6	1,2	2.278 qm	4.555 qm
2	4.485 qm	0,5	1,2	2.243 qm	5.382 qm
3	6.879 qm	0,5	1,2	3.438 qm	8.251 qm

MI	Größe überbaubare Grundstücksfläche	GRZ	zulässige Geschossfläche des Bebauungsplans	Überschreitung der Geschossfläche
----	-------------------------------------	-----	---	-----------------------------------

1	3.079 qm	✓	6.833 qm	2.278 qm
2	3.680 qm	✓	6.728 qm	1.346 qm
3	3.085 qm	0,45	9.255 qm	1.004 qm

Eine Reduzierung der GRZ im MI 1 ist aufgrund der erforderlichen Abmessungen der Schallschutzbebauung nicht möglich. Bei Ausschöpfung des gemäß Bauungsplan zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet beträgt die maximale Geschossfläche 6.833 qm. Würde das oberste Geschoss jedoch nicht als Vollgeschoss ausgeführt, dann würde die maximale Geschossfläche nur < 4.556 qm betragen, da Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche i.d.R. nicht mitzurechnen sind. Die Differenz zwischen dem nicht Vollgeschoss und dem Vollgeschoss beträgt 570 qm. Diese Differenz ist durch die Zurechnung des Flächenanteils der später zum Baugrundstück gehörenden privaten Grünfläche von 885 qm gedeckt.

Die private Grünfläche - teilweise mit Pflanzbindung - wurde festgesetzt, um einerseits vorhandene und für den Artenschutz relevante Grünstrukturen bzw. die bestehende Kanaltrasse zu sichern sowie andererseits eine Überbauung dieser Flächen zu unterbinden und somit den Freiflächenanteil in diesem Bereich zu erhöhen.

Für die Bereiche MI 2 und MI 3 wurde die GRZ mit 0,5 festgesetzt; dies entspricht dem Mittelwert von 0,4 (SO 1) und 0,6 (GEe). Wie auch im MI 1 ist eine dreigeschossige Bebauung sowohl von der Höhe als auch der daraus resultierenden Dichte städtebaulich vertretbar. Die beiden Flächen waren vorher ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Da eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll an dieser Stelle – neben nicht störendem Gewerbe – diese Nachfrage befriedigt werden. Durch die Reduzierung der GRZ werden beim MI 2 an der Grundfläche 449 qm (= 10%) und beim MI 3 aufgrund der kleineren Bauzone 1.043 qm (= 15%) eingespart und für die Freiraumnutzung gewonnen, da im direkten Wohnumfeld auch Verweil- und Bewegungsmöglichkeiten im Freien geschaffen werden müssen. Zudem sind die Naherholungsbereiche „Rammert“ und die innerstädtische Grünfläche „Schänzle“ zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Das ehemalige DHL-Areal ist zu über 90% versiegelt. Die geringere Grundflächenzahl (seit her GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet) trägt zu einer Entsiegelung der Fläche und damit zu einem höheren Freiflächenanteil im Quartier bei. Diese Entsiegelungsmaßnahme geht zudem mit einer Bodensanierung einher, die im Zuge der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet unumgänglich ist.

Die Überschreitung ist somit ausgeglichen. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da die Dächer im Plangebiet extensiv begrünt werden müssen und somit das Mikroklima im Gebiet verbessert wird.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung gegeben. Diese können auf dem Grundstück bzw. der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Für das Wohnen im Gebiet sind teilweise Auflagen für die Grundrissgestaltung vorgegeben. Aufenthalts-/Schlafräume müssen im MI 1 und MI 2 auf die von der Lärmquelle abgewandte Seite orientiert werden. Es sind auch städtebauliche Lösungen denkbar, wie beispielsweise eine klassische Blockrandbebauung oder auch eine Ost-West ausgerichtete Zeilenbebauung, die die Zwischenräume mittels einer (verglasten) Wand/vorgeblendeten Lochfassade schließt und somit ruhige Innenbereiche schafft. Im Innenebereich können auch klassische Wohngebäude / Wohnungen umgesetzt werden. Die abschließende Beurteilung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Infrastruktureinrichtungen im Umfeld:

Städtischer Kindergarten und Kinderkrippe Dätzweg ca. 500 m

Städtischer Kindergarten und Kinderkrippe Klause ca. 650 m

Jugendhaus/-einrichtung Klause ca. 650 m

Kath. Kindergarten St. Remigius ca. 1.000 m  
Schülerhort Kreuzerfeld (interimsmäßig im Atriumgebäude Dätzweg) ca. 250 m

### Maßgebende Grundstücksfläche

Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO können die Flächen von Garagen, die außerhalb der Baugrundstücke liegen, hinzugerechnet werden, so dass die Zuteilung dieser Flächen bezüglich der baulichen Nutzung als gleichwertig anzusehen sind.

Private Grünflächen dürfen nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung von Grundflächenzahl hinzugerechnet werden; auf diese Weise können bebaute Grundstücke durch Grundstücksvereinigung nicht weiter verdichtet, bestehende Grünstrukturen gesichert und die Eingrünung der Stellplatzanlage des SO 1 sichergestellt werden.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

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.

Im MI 1 sind Baulinien in Verbindung mit der abweichenden Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäude/baulichen Anlagen müssen zwingend auf die Baulinien in entsprechender Länge gebaut werden. Die Festsetzung der sogenannten Schallschutzbebauung ist erforderlich, um das bestehende Wohngebiet Dätzweg vom Gewerbelärm abzuschirmen.

### **8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der ruhende Verkehr wird direkt auf den Grundstücken untergebracht. Für oberirdische Stellplatzanlagen ist eine Gliederung der Stellplatzflächen durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt.

Im MI 3 ist im Bereich der Fläche für Stellplätze eine mehrgeschossige Parkieranlage zulässig, sofern es für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus dem Mischgebiet MI 1 bis MI 3 erforderlich wird.

### **8.5 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Verkehrsgrün**

Die verkehrliche Haupteinschließung des Gebiets erfolgt von Süden über die Planstraße A. Bei einer Gesamtbreite von 12 m sind neben der Fahrbahn von 6,5 m Breite im Osten ein 2,5 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg, getrennt durch einen Pflanzstreifen mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen sowie im Westen ein Gehweg von 1,5 m. Die Stichstraße und

die Anbindung des Wohngebiets Dätzweg erhalten jeweils einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite neben einer Fahrbahnbreite von 6,5 m.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dienen, ebenso wie die nach wie vor geltenden Zu- und Abfahrtsvorgaben für den Kundenparkplatz SO 1 und die Anlieferung SO 1, der Verbesserung des Verkehrsflusses. Sie wurden aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ übernommen, da die Planstraße A in Richtung Osten verschwenkt wurde und die Abfahrtsregelung aus dem SO 1 weiterhin gewährleistet sein soll.

Die Bahnanlage ist vom MI 3 entlang der Grundstücksgrenze mit einer dauerhaften Einfriedigung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Festsetzung dient dazu, dass keine wilden Bahnübergänge entstehen können und Personen (Anwohner, Arbeitnehmer, Kunden etc.) zu Schaden kommen.

## **8.6 Geh- und Leitungsrechte**

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

## **8.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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.

## **8.8 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 minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden. Es handelt sich dabei um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, um Pflanzbindungen und 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.

## **8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

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.

## **8.10 Schallschutzmaßnahmen**

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes überschritten. Seitens des Gutachters werden folgende Maßnahmen zur Umsetzung vorgeschlagen, welche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden.

### Grundrissgestaltung

Die Berechnungen zeigen auf, dass die prognostizierten Beurteilungspegel „tags“ den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an allen Immissionspunkten, außer im MI 1 am IO 12, eingehalten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte im MI 1 an der Studentenunterkunft (IO 11 - 13) und im MI 2 an den IO 17 - 19 überschritten.

Wird eine Wohnnutzung realisiert, so muss eine entsprechende Grundrissgestaltung erfolgen, d. h. Schlaf- und Aufenthaltsräume dürfen nur auf der lärmabgewandte Seite angeordnet werden bzw. die Ausführung von geschlossenen Laubengängen ist zwingend erforderlich.

Aufgrund der Reduzierung der Bauzone im MI 3 sind dort die Immissionsrichtwerte „tags“ und „nachts“ eingehalten.

### Schallschutzbebauung

Das bestehende Wohngebiet „Dätzweg“ muss vor den Immissionen aus dem angrenzenden Gewerbepark Dätzweg abgeschirmt werden. Dies erfolgt über eine Schallschutzbebauung in den direkt angrenzenden Bereichen mit einer Höhe von zwingend 10 m. Die Stellung der Gebäude wird mit Baulinien und der abweichenden Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - vorgegeben.

### Lärmschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz)

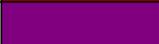
Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn- und Bürogebäude bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen die unten genannten Geräuschpegel nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Die genauen Anforderungen können dem Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle Nr. 12-229/22 vom 23.07.2015 entnommen werden. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen.

Aus den berechneten Außenlärmpegeln ergeben sich nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche:

**Tabelle 9:** Anforderungen nach DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm

Lärm- pegel- bereich	Maßgebl. Außen- lärmpegel	Farbliche Zuordnung zu den Lärmkarten im Gutachten	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachträume in Beherb.stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume <sup>1)</sup> o.ä.
	dB(A)		erf. $R'_w$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55		35	30	-
II	56 bis 60		35	30	30
III	61 bis 65		40	35	30
IV	66 bis 70		45	40	35
V	71 bis 75		50	45	40
VI	76 bis 80		<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80		<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109 /O/ werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 sind die Schalldämmung der Fassade und das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu ermitteln.

Laut DIN 18005 /L/ 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.

Anmerkung:

Ab einer erforderlichen Schalldämmung von  $R'_w = 35$  dB (außer Lärmpegelbereich I) wird gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden – Württemberg ein Nachweis erforderlich. Desweiteren ist bei einem resultierend Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} \geq 50$  dB ein messtechnischer Nachweis der Außenbauteile erforderlich.

Quelle: Auszug Schalltechnisches Gutachten, Gerlinger und Merkle, Nr. 12-229/22 vom 23.07.2015, S. 47f.

## 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 sowie zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser soll einerseits ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden und andererseits eine ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt 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 Quartiere auf der Gemarkung Rottenburg am Neckar, in denen Gewerbeansiedlungen zulässig sind. Werbung ist für Gewerbebetriebe wichtig, diese soll sich jedoch aus gestalterischen Gründen auf die Stätte der Leistung beschränken und sich hinsichtlich der Größe und Beleuchtung/Farbe nicht negativ auf das Umfeld auswirken.

Die Örtlichen Bauvorschrift zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser spiegelt die örtlichen Verhältnisse wieder. Aufgrund der bindigen Böden und der vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung auf dem Baugrundstücken nicht ohne Weiteres möglich. Die Deutsche Bahn AG lehnt zudem alle Maßnahmen zur Versickerung, die eine potentielle Gefährdung des Gleiskörpers (Dammlage) darstellen könnte, kategorisch ab.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

### Bodenordnung

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

## 11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 2,09 ha	100,0%
Sondergebiet Bestand (nachrichtlich)	939 qm	4 %
Mischgebiet	15.157 qm	73 %
Erschließungsflächen	2.643 qm	13 %
Grünflächen MI (privat)	885 qm	4 %
Grünflächen SO1 (privat)	1.296 qm	6 %

## 12. Planungs- und Erschließungskosten

### **Kosten für die Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 18.300 € (brutto).

### Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	<u>ca. 129.800 €</u>
neu: Erschließungsplanung (Überarbeitung Planstraße A)	ca. 3.000 €
neu: Schalltechnisches Gutachten (Mischgebiet Dätzweg)	ca. 3.900 €
Erschließungsplanung (davon für L 385: ca. 22.000 €)	ca. 109.000 €
Schalltechnisches Gutachten (Gewerbepark Dätzweg)	ca. 3.700 €
Verkehrsgutachten	ca. 10.000 €
Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst	ca. 200 €

### Kosten für die Erschließung

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	<u>ca. 1.470.200 €</u>
Straßenbau einschl. Beleuchtung (L 385: ca. 220.000 €)	ca. 1.177.500 €
(Straßen-)Entwässerung (Anteil)	ca. 29.000 €
Umverlegung Kanal	162.000 €
Lichtsignalanlage	101.700 €
Grundstücksanschlüsse	20.200 €

## 13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am (15.07.2013) vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit 17.000 € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	<u>ca. 17.000 €</u>
Straßenunterhaltung	ca. 8.870 €
Straßenbeleuchtung	ca. 230 €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 920 €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. 1.040 €
Lichtsignalanlage (pauschal)	ca. 2.000 €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 4.030 €

Rottenburg am Neckar, den 02.09.2015 / [18.09.2015 \(Ergänzung Ziffer 12\)](#)

Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**