Anlage 3

ENTWURF

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEPARK DÄTZWEG – 1. BAUABSCHNITT"

BEGRÜNDUNG

Rottenburg am Neckar, den 28.12.2012

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb 2009

2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar

2.3 Raumordnung

2.4 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

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

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz

6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG

6.3 Habitatsstrukturanalyse

6.4 Schalltechnisches Gutachten

6.5 Verkehrsuntersuchung

6.6 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen

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

7.5 Konzeption Klima/Luft

7.6 Konzeption Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung

7.7 Konzeption Verkehrserschließung

7.8 Konzeption Entwässerung

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

8.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

8.10 Flächen für Versorgungsanlagen

8.11 Lärmschutzmaßnahmen

8.12 Landwirtschaftliche Flächen

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11. Flächenbilanz

12. Planungs- und Erschließungskosten

13. Folgekosten

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Auflassung des DHL-Standorts am Dätzweg ergaben sich für die Stadt Rottenburg am Neckar in der Kernstadt innenstadtnah Entwicklungsmöglichkeiten für einen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort. Das Plangebiet ist direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (L 385) angebunden und eignet sich daher sehr gut für diese Nutzungen. Zur Neuordnung und Entwicklung des Geländes wurde für das Areal ein Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Der Gemeinderat, der Ortschaftsrat Ergenzingen und die Stadtverwaltung haben sich im Zuge einer Klausurtagung im Oktober 2009 intensiv mit dem Thema einer strategischen Gewerbeflächenentwicklung befasst. Eine eindeutige Mehrheit der TeilnehmerInnen favorisierte am Ende der Tagung eine Weiterentwicklung des Standorts Ergenzingen-Ost in Kombination mit der Aktivierung des ehemaligen DHL-Areals in der Kernstadt.

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat sich frühzeitig darum bemüht, den Gewerbepark Dätzweg als Ergänzungsstandort für Einzelhandel zu entwickeln. Es wurden dazu im Plangebiet Bereiche festgelegt, die einer großflächigen Handelsnutzung zugeführt werden können. Damit sollte der Tatsache Rechnung getragen werden, dass im unmittelbaren Innenbereich der Kernstadt solche Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die verbleibenden Flächen sollen gewerblich genutzt werden.

Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung werden große brachliegende Flächen wieder nutzbar gemacht und dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Der östliche Bereich des Plangebiets – angrenzend an das Wohngebiet Dätzweg – ist für das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen, u.a. für kleinere Handwerksbetriebe. Im westlichen Plangebiet ist im Zuge der weiteren Planung noch zu prüfen, inwieweit dort in der Zukunft gewerbliche Nutzungen geeignet sind. Die Überplanung erfolgt mit einem gesonderten Bebauungsplanverfahren.

Mit der Ausweisung von Bauflächen für großflächigen Einzelhandel kann das bestehende Defizit an Verkaufsflächen in der Stadt Rottenburg am Neckar vermindert und ein stadtnaher Einzelhandelsstandort realisiert werden. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WTG) Rottenburg am Neckar verfügt über eine Gewerbeflächenbörse, in der freie Gewerbeflächen erfasst und im Internet angeboten werden. Aktuell werden im Zentralen Versorgungsbereich einzelne private Handelsflächen um 100m² VK angeboten.

Die Erfahrung der WTG der letzten 10 Jahre bei der Begleitung der Vermittlung von Gewerbeflächen hat gezeigt, dass insgesamt 80 Flächen vermittelt wurden, die aber alle eine Verkaufsflächen Größe von 30 m² bis max. 250 m² aufwiesen.
Generell kann gesagt werden, dass die Fluktuation in der Rottenburger Handelslage als eher gering einzustufen ist, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass in den nächsten Jahren potenzielle Einzelhandelsflächen zur freien Verfügung stehen.

Die einzige Entwicklungsfläche befindet sich östlich des Bahnhofs hinter einer vorhandenen Tankstelle (Areal „StadtGasse“). Hier wurde bereits vor Jahren geplant, ein Einkaufszentrum anzusiedeln. Zwischenzeitlich ist die Fläche mit einer Option belegt, ein Ärztezentrum zu errichten, welches jedoch nicht erfolgreich realisiert werden konnte. Aktuell wird vom Investor des DHL-Areals erneut versucht, dieses Areal mit Einzelhandelsnutzungen zu belegen.

2. Übergeordnete Planungen

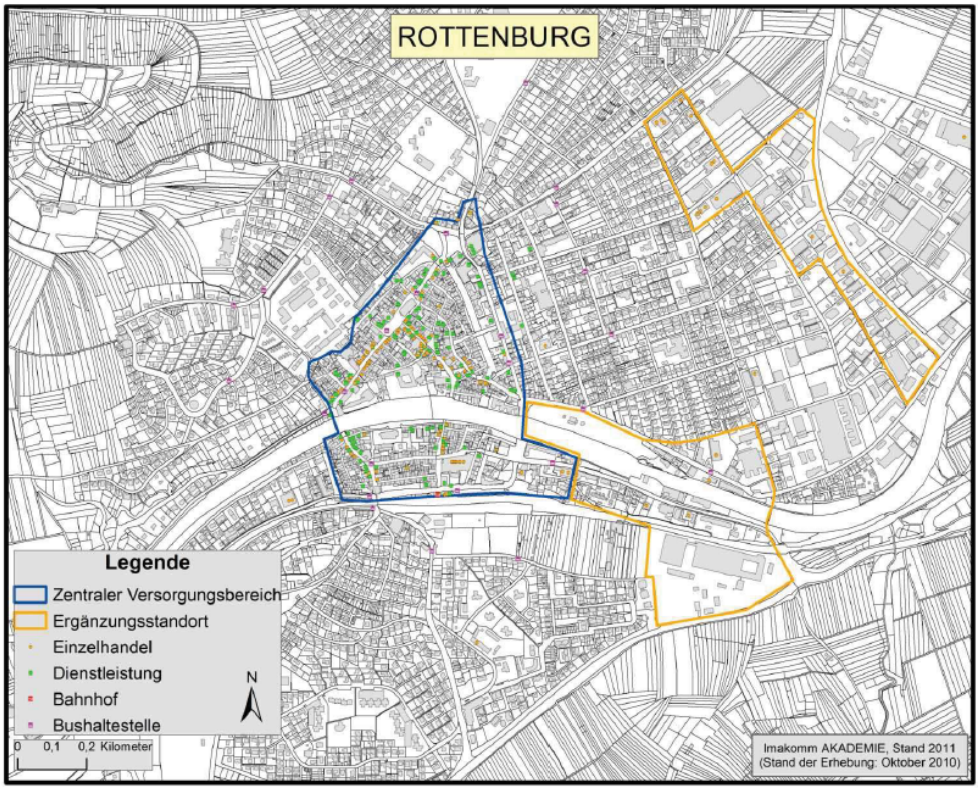
2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan-Entwurf ist das Plangebiet als Standort für nicht zentrenrelevante Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe auf der Basis des Regionalen Märkte- und Zentrenkonzept ausgewiesen.

Das Regionale Märkte- und Zentrenkonzept der Region Neckar-Alb wurde von der Verbandsversammlung am 18.10.2011 beschlossen. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Mittelzentrum Rottenburg am Neckar deutliche Defizite bei den langfristigen Sortimenten festzustellen sind. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion ist nur bedingt erfüllt. Daher wurde im Regionalen Märkte- und Zentrenkonzept und auch im Regionalplan-Entwurf der östliche Bereich der Tübinger Straße einschließlich des **Gewerbeparks Dätzweg** sowie das Gewerbegebiet Siebenlinden I/ Fachmarktzentrum Graf-Wolfegg-Straße als **Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelvanten Einzelhandel** festgelegt.

Die Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb definiert Einzelhandelssortimente, die stets als zentrenrelevant oder aber nicht zentrenrelevant einzustufen sind. Diese Zuordnung ist von den Kommunen zu übernehmen. Die regionale Sortimentsliste gibt zudem aber auch Sortimente an, die in der Regel zentrenrelevant sind, die jedoch ortsspezifisch auch nicht zentrenrelevant sein können. Die konkrete Zuordnung liegt bei den einzelnen Kommunen und kann dort im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten auf Basis der Vor-Ort-Situation individuell ausgestaltet werden. Rottenburg am Neckar verfügt bereits seit 2001 über ein Einzelhandelskonzept (Lebendiges Zentrum 2010), welches 2009 (Lebendiges Zentrum 2020) fortgeschrieben wurde.

Die Stadt Rottenburg am Neckar verfügt im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich nach dem Regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb über keine freien Einzelhandelsflächen, die größer als 150 m² sind.



Da sich die Rottenburger Altstadt durch sehr kleinteilige Grundrisse auszeichnet, sind die möglichen Einzelhandelsflächen beschränkt. Die Zusammenlegung mehrere benachbarter

Grundstücke zu Nutzungseinheiten ist zwar ausgesprochenes Ziel im städtischen Einzelhandelskonzept „Lebendiges Zentrum 2020“, die bisherigen Bemühungen zeigen aber, dass sich so gut wie keine Entwicklungspotenziale in der Kernstadt befinden.
Die vorhandenen Eigentümerstrukturen behindern dieses Vorhaben zusätzlich. In Einzelfällen war es aber möglich, dass Einzelhändler nach langen Beratungen mit den Nachbarn, kleinere zusätzliche Flächen erweitern können (siehe z.B. Müller Markt in der Königstraße). Lediglich eine Einzelhandelsfläche stand in den letzten 12 Jahren mit 1.200 m² Verkaufsfläche als Neubau zur Verfügung, die von der Firma C&A angemietet wurde.

In der Regionalen Sortimentsliste Neckar-Alb sind Möbel, Bau-, Heimwerker-/ Gartenbedarf sowie sonstige großteilige Sortimente wie bspw. Auto / Zubehör als typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente der Kategorie (c) deklariert. Die Kategorie (d) beinhaltet i.d.R. zentrenrelevante Sortimente, deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll.
Im Falle der Entwicklung Dätzweg handelt es sich um die Sortimente Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und großteilige Elektrowaren.

2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar

2.2.1 Branchenmix – GMA-Gutachten 2009[1]

Um für die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes objektive Daten zu erhalten, beauftragte die Stadtverwaltung im Herbst 2009 die GMA mit der Erhebung des aktuellen Einzelhandelsbestandes. Ziel dieser Untersuchung war, aus den bestehenden Daten und daraus eventuell resultierenden Defiziten in bestimmten Branchen und Handelsbereichen Empfehlungen für den zukünftigen Branchenmix zu erhalten. Die Daten sollten, so umfasste es der Auftrag, in die Überprüfung und Neuerstellung der Abgrenzung von innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten fließen.

2.2.2 Defizite in der Branchenstruktur[2]

Im Hinblick auf die Überarbeitung des aktuellen Sortimentskonzeptes für die Stadt Rottenburg wurden die möglichen Entwicklungspotenziale für die von der Planung Dätzweg betroffenen Sortimente wie folgt zu beurteilt:

- In der Warengruppe **Blumen, zoologischer Bedarf** ist insgesamt ein gutes Angebot im Hinblick auf die Einwohnerzahl festzuhalten. Dabei spielen z. T auch größere Gartenmärkte (z. B. Geiger’s Pflanzenwelt) eine wichtige Rolle. Ein mögliches Entwicklungspotenzial lässt sich in diesem Segment allenfalls für das Thema „Zoologie“ festhalten, wo neben dem entsprechenden Angebot in den Lebensmittelmärkten nur ein Fachanbieter ansässig ist (Bahnhofstraße). (Anmerkung: Das Ladengeschäft wurde zwischenzeitlich aufgegeben.)

- Das Segment **Elektrowaren, Medien, Foto** ist aktuell als deutlich entwicklungsfähig einzuordnen. Aktuell ist im gesamten Mittelbereich Rottenburg kein Elektrofachmarkt mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung vorhanden. Dabei dominieren klein strukturierte Fachgeschäfte mit einer hohen Dienstleistungs- und Handwerksorientierung. Im Umland hingegen (insbesondere Tübingen und Reutlingen) sind zahlreiche, v. a. leistungsfähige Fachmärkte vorhanden. Im Hinblick auf die Ver-

[1] Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat (Hrsg.), Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar „Lebendiges Zentrum 2020“ – Entwicklungskonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt und in den Stadtteilen, Broschüre Nr. 30, März 2010

[2] GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Sortimentskonzept für den Einzelhandel der Stadt ROTTENBURG am Neckar als Bestandteil des „Entwicklungskonzeptes zur Stärkung des Einzelhandels in Rottenburg am Neckar“, Januar 2010

kaufsflächenausstattung ist hier grundsätzlich ein Entwicklungspotenzial auch in Form von Neuansiedlungen (Elektrofachmarkt z. B. Expert, Euronics) denkbar.

Im Bereich Einrichtungsbedarf / Möbel ist in Rottenburg kein adäquater Anbieter festzuhalten. So sind auch hier die Ausstattungswerte unterdurchschnittlich im Vergleich zu den Werten in Baden-Württemberg. Dabei ist auf die großen Möbelhäuser in der Region zu verweisen (z. B. Reutlingen mit Möbel Rieger, Möbel Roller, Möbel Braun; Haigerloch mit Möbel Schick; Böblingen / Sindelfingen mit den Einrichtungshäusern Ikea und Gamerdinger und Möbel Rogg in Balingen sowie Wohnzentrum Vogt in Mössingen). Vor diesem Hintergrund ergibt sich grundsätzlich Entwicklungspotenzial im Sinne von Neuansiedlungen. Dies gilt jedoch v. a. für den spezialisierten Bereich (z. B. Betten- / Matratzenfachmärkte, Küchenstudios).
Die Ausstattung im sonstigen Einzelhandel ist in Rottenburg ebenfalls als unterdurchschnittlich und entwicklungsfähig zu bewerten. Neben einer relativ guten Präsenz des innenstadtrelevanten, kleinteiligen Optik-, Schmuck- und Akkustiksegmentes, sind entsprechende Entwicklungspotenziale v. a. für das Segment Bau- und Heimwerker, sowie Teppiche / Bodenbeläge auszumachen.
Auf Basis der ermittelten Defizite in den Branchenstrukturen in qualitativer und quantitativer Hinsicht lassen sich verschiedene Entwicklungspotenziale für das Mittelzentrum Rottenburg ableiten. Eine Weiterentwicklung ist schwerpunktmäßig bei folgenden Segmenten vorstellbar:

- Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere mittel- bis hochwertiger Vollsortimenter)
- Textil- und insbesondere Schuhmärkte (discountierendes Angebot)
- Elektrofachmarkt
- Spezialanbieter im Möbelsegment (z. B. Bettenfachmarkt, Küchenfachmarkt)

Insgesamt ist jedoch nochmals darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandelsstandort Rottenburg stark von den Einzugsgebieten insbesondere der Zentren Tübingen und v. a. Reutlingen überlagert wird. Darüber hinaus ist auf starke Überschneidungen in den Randbereichen der Stadt Rottenburg (insbesondere weiter abgelegene Rottenburger Stadtteile) zu Gunsten benachbarter kleinerer Städte und Gemeinden hinzuweisen. In diesem Zusammenhang ist jedoch festzuhalten, dass in Rottenburg aufgrund der verfolgten Standortpolitik der Vergangenheit eine funktionsfähige Innenstadtlage mit einer relativ intakten Haupteinkaufslage bewahrt werden konnte (qualitatives vor quantiativem Wachstum). Allerdings ist nunmehr für die Zukunft auch ein Ausbau der Angebotsstruktur mit dem Ziel zumindest des Erhalts der heutigen Marktbedeutung (= Zentralität) erforderlich. Dies ist auch im Rahmen der Überarbeitung des Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen.

2.2.3 Überprüfung und Anpassung des Sortimentskonzeptes

Zur Überprüfung und Anpassung des Sortimentskonzeptes für Rottenburg gilt es zunächst festzuhalten, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur in Rottenburg heute den zentralen Lagen zugeordnet werden können. Da sich auf dem Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der zentralen Lagen (u. a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als innenstadt- oder zentrenrelevant bezeichnet. Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hingegen stellt auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. In gewerblich genutzten Gebieten (Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete) sind nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit i. d. R. grundsätzlich zulässig. Bei diesen Betrieben sind ausnahmsweise zentrenrelevante Randsortimente, die unmittelbar dem Hauptsortiment des Betriebes zugeordnet werden, bis zu einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig, soweit hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Lagen ausgehen.

Die folgende Tabelle führt für beide Sortimentsgruppen die jeweiligen Warengruppen, bezogen auf Rottenburg, auf. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur am derzeitigen Bestand orientiert, sondern auch an den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten in Rottenburg. Der Gemeinderat hat am 21.09.2010 die Inhalte des „Lebendigen Zentrums 2020“ einschließlich der umseitig aufgeführten Sortimentsliste als Teil eines kommunalen Zentren- und Märktekonzeptes beschlossen.

Innenstadtrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Bekleidung für Herren, Damen und Kinder, sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- Dekostoffe, Gardinen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs.
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren - Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Geschenkartikel
- Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel:
  Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Akustik- und Optikbedarf
- Reformwaren
- Sammlerbriefmarken und -Münzen
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
- Uhren, Schmuck

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Rollläden und Markisen Gitter, Rollos
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogroßgeräte, Leuchten und Lampen, Unterhaltungselektronik, Rundfunk, Fernsehen, Computer und Zubehör
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde, Haushaltstechnik, Elektroeinbaugeräte
- KFZ und Motorräder, Mopeds, KFZ-, Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malereibedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Büromaschinen, Büroorganisationsmittel
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel und
  Polsterauflagen, Gartenbedarf und Gartengeräte, Gewächshäuser, Holz, Pflanzen, Sämereien
- Sanitärbedarf, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Sport- und Campingartikel, Sportgeräte, Outdoor-artikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Surfboards
- Sportbekleidung und -schuhe
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

2.3 Raumordnung

Aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandels wurde 2011 eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar“ von der Firmengruppe Krause, Bayreuth, zur anschließenden Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen als Genehmigungsbehörde, in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser Studie bestätigten sich auch die Untersuchungen des Regionalverbandes Neckar-Alb hinsichtlich der Umsatz-/Kaufkraftrelation für unser Gebiet, wonach Rottenburg neben Tübingen - was die Marktabschöpfung (einzelner Segmente) anbelangt - schlecht aufgestellt ist: Es besteht ein erheblicher Nachholbedarf hinsichtlich vorstehender Handelsbereiche. Dies wurde bereits 2009ff im „Regionalen Zentren- und Märktekonzept“ des Regionalverbandes Neckar-Alb bestätigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhob der Regionalverband Neckar-Alb mit Schreiben vom 03.08.2011 Bedenken bei der Ansiedlung folgender innenstadtrelevanter Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren, Elektrokleingeräte, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Schuhe; ebenso für kleinteilige Sportartikel, Sportbekleidung und -schuhe. Weiter wies der Regionalverband auf den Aufstellungsbeschluss zur Novellierung des Regionalplanes hin, der unter anderem vorsieht, dass bei Fachmärkten innenstadtrelevante Sortimente, sogenannte zentrenrelevante Randsortimente, auf 3 % der Verkaufsfläche und (insgesamt) maximal 350 m² begrenzt werden. Der Regionalverband regte an, Sortimentsbegrenzungen im Bebauungsplan festzuschreiben.

Entsprechend reagierte auch das Regierungspräsidium Tübingen, das das geplante Vorhaben mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von rund 15.000 m² sowie einer Tankstelle und Systemgastronomie als **Einkaufszentrum** bewertet. Unter Hinweis auf den im Änderungsverfahren befindlichen Regionalplan bzw. dessen Aufstellungsbeschluss wies das Regierungspräsidium darauf hin, dass das Integrationsgebot als eigenständiges Ziel der Raumordnung durch das Vorhaben im derzeit vorgelegten Umfang aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde nicht eingehalten werden könne.

Im Regionalplan-Entwurf ist das Plangebiet als Standort für nicht zentrenrelevante Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe ausgewiesen, nachdem bereits das im September 2009 als Entwurf vorgelegte Regionale Märkte- und Zentrenkonzept der Region Neckar-Alb zu dem Ergebnis kam, dass im Mittelzentrum Rottenburg am Neckar deutliche Defizite bei den langfristigen Sortimenten festzustellen sind. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion ist nur bedingt erfüllt. Deshalb wurde im Regionalen Märkte- und Zentrenkonzept und auch im Regionalplan-Entwurf der östliche Bereich der Tübinger Straße einschließlich des **Gewerbeparks Dätzweg** sowie das Gewerbegebiet Siebenlinden I/ Fachmarktzentrum Graf-Wolfegg-Straße als **Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelvanten Einzelhandel** festgelegt.

Aus der Sicht des Regierungspräsidiums war eine Bauleitplanung für das Vorhaben in der im Sommer 2011 vorgelegten Form nicht genehmigungsfähig, da dieses auch Sortimente aus dem zentrenrelvanten Bereich (Biolebensmittel und Schuhe) beinhaltete.
Daraufhin wurden weitere intensive Gespräche mit dem Regierungspräsidium Tübingen, dem Regionalverband Neckar-Alb und den Investoren geführt. Im Rahmen dieser Abstimmungsgespräche wurden die zentrenrelevanten Sortimente (Bio-Lebensmittelmarkt und Schuhe) aufgegriffen. Zwar bestehe in Rottenburg am Neckar nach Erhebungen des Regionalverbands eine unterdurchschnittliche Marktabschöpfung für ein Mittelzentrum, jedoch werde eine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente im Bereich Dätzweg abgelehnt. Andererseits hätte die mit dem Entwurf des neuen Regionalplans Neckar-Alb verbundene Reduzierung der „zentrenrelevanten Randsortimente“ auf insgesamt 350 m² einen deutlichen Einschnitt in das geplante Vorhaben bedeutet – zumal durch das Regierungspräsidium eine „Vorweg-Bindung“ der den großflächen Einzelhandel betreffenden Festlegungen des Regionalplans geltend gemacht wurde. Dies bedeutet, dass der dem Vorhaben der Firmengruppe

Krause zu Grunde liegende Branchen- und Sortimentsmix nicht umgesetzt werden konnte. Um zu einer Entscheidung zu gelangen, wurde von der Stadt und vom Investor im Mai 2012 ein Raumordnungsverfahren eingereicht. Im November 2012 wurde nun beim Regierungspräsidium das Raumordnungsverfahren mit der veränderten Konzeption beantragt.

Gemeinsam haben dann Stadtverwaltung, Gemeinderatsfraktionen und der HGV im Zuge der Anhörung zum neuen Regionalplan dessen vorgesehene Festlegungen in Frage gestellt und auf die spezielle Situation des Einzelhandels in Rottenburg hingewiesen. Im Juli 2012 konnte in weiteren Gesprächen von Investor und Stadt mit der Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband dann ein modifiziertes Konzept ausgehandelt werden:

- Die vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere die Biolebensmittel und der Schuhdiscounter sollen an einem integrierten Standort in der Innenstadt realisiert werden („**Bermuda-Areal**“).
  Der geplante Sportfachmarkt hat zwischenzeitlich an seinem angestammten Standort erweitert.
- Für die sonstigen Betriebe und Sortimente gilt insgesamt eine Obergrenze für die zentrenrelevanten Randsortimente von 800 m² VK.

Der Regionalverband hat zu diesem Konzept folgende Stellungnahme an das Regierungspräsidium abgegeben: *„… der Regionalverband begrüßt den Wegfall der zentrenrelevanten Sortimente Schuhe und Biolebensmittel am Ergänzungsstandort Dätzweg.*
Gemäß Regionalplanentwurf 2012 wären bei einem Einkaufszentrum am Ergänzungsstandort nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig und zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 3 % der Gesamtverkaufsfläche beziehungsweise höchstens 350 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Diese Regelung wurde in den Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung zum Regionalplan 2012 mehrfach kritisiert. Eine erneute Behandlung des Themas in den Gremien des Regionalverbands ist deshalb angezeigt. Das in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung ist damit noch nicht hinreichend konkretisiert. So lange, bis die Verbandsversammlung eine endgültige Entscheidung im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen hierzu getroffen hat, gilt die alte und bisher landesübliche Regelung mit maximal 800 m² Randsortiment.“

Der Stadt Rottenburg wurden vom Regionalverband im persönlichen Gespräch am 02.08.2012 insgesamt maximal 800 m² VK Randsortimente und davon maximal 350 m² VK beim Elektromarkt vorgeschlagen.

Auf dieser Grundlage fanden mit dem Investor weitere Gespräche statt: Dabei legte der Investor eine neue Variante vor. Diese geht gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² von einer Reduzierung um ca. 2.000 m² aus.

Diese wegfallenden (zentrenrelevanten) Sortimente können auf dem ehemaligen **Bermuda-Areal** angeboten werden. Nach der Abgrenzung des städtischen Entwicklungskonzepts zur Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt und den Stadtteilen **„Lebendiges Zentrum 2020“** (Heft 30 der Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar, März 2010, Kapitel 4.4, Seite 39) gehört dieser Bereich zur Innenstadtlage. Großflächiger Einzelhandel ist dort mit allen Sortimenten zulässig und gewünscht.

Die Investoren haben Ende Juli 2012 mitgeteilt, dass sie auf Grund der durch die Regionalplanung veränderten Vorgaben nur eine kleinere Fläche kaufen wollen. Eine Ersatzbelegung der frei werdenden Verkaufsflächen gegenüber dem ursprünglichen Konzept ist vom Investor nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt. Weil der Stadt Rottenburg am Neckar und dem Investor an der Realisierung eines gehobenen Handelsstandorts gelegen ist, können die nun frei gewordenen Verkaufsflächen auch nicht beliebig „aufgefüllt“ werden. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass die Betreiber des Garten- und des Elektromarkts abspringen, da sie bei einer Standortwahl sehr sensibel auf die Nutzungen in ihrem Umfeld achten.

Folgende Handelsbereiche sollen mit folgender Verkaufsfläche (VK) verwirklicht werden:

- ~~Bau- und/oder~~ Gartenmarkt	5.000 m² VK
- Elektrofachmarkt	1.900 m² VK
- Möbeldiscounter	799 m² VK
- Tierbedarfshandel/Zoofachmarkt	750 m² VK
- Autoteile/-Zubehör	799 m² VK
- Tankstelle (mit Verkaufsshop)	
- Systemgastronomie (wahrscheinlich die Bäckerei Padeffke)*	

*Café und Thekenverkauf

Die vom Regierungspräsidium geforderte Flächenobergrenze für die innenstadtrelevanten Randsortimente können eingehalten werden. Hinsichtlich des Zoofachmarktes ist festzustellen: Nach der regionalen Sortimentsliste Neckar-Alb zählen Tiere und Tiernahrung sowie Zooartikel zu den in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene beispielsweise im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll. Dies ist in Rottenburg geschehen. Im Entwicklungskonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt und in den Stadtteilen „**Lebendiges Zentrum 2020**“ wurden eine Aufteilung und eine Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Demnach zählen zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung und Tierpflegeartikel in Rottenburg zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, zumal dieses Sortiment in der Innenstadt nicht mehr vorhanden ist (siehe auch Kapitel 6.4).

Der **neue Antrag für das Raumordnungsverfahren** – auf der Grundlage des deutlich reduzierten Investorenkonzepts – wurde dem Regierungspräsidium Tübingen zwischenzeitlich vorgelegt und formal beantragt. Die Ergebnisse der Prüfung bzw. des Raumordnungsverfahrens werden Eingang in das weitere Bebauungsplanverfahren finden.

2.4 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt (siehe 5.1).

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 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, 12312, 12313, 12313/1, 70/1, 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 Tübinger Straße und die Bahnfläche
- im **Osten** durch Tübinger Straße (L 370)
- im **Süden** durch die Landesstraße L 385
- im **Westen** durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Dätzweg“.

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

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehende **Bebauungspläne** „Gewerbegebiet Dätzweg“ und „Ziegeläcker II“ müssen geändert werden, um die Handelsnutzung realisieren zu können. Der Aufstellungsbeschluss zur **Änderung des Bebauungsplans** wurde am 26.07.2011 gefasst.

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 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).

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6) beträgt gut 26.000 m².

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet	42.982 qm	0,4	17.193 qm
Mischgebiet	15.035 qm	0,6	9.021 qm
		Summe	**26.214 qm**

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche von mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

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.

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

Nach Anlage 2 zum BauGB sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Kriterien anzuwenden. Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die überschlägige Prüfung der genannten Kriterien die Einschätzung zulässt, dass die Änderungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die nach § 2 Abs.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des UVPG setzt	*Rahmen für Baugenehmigungen für Hochbauten, Erlaubnis für Bau von Straßen und Erschließungseinrichtungen*
2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	*nicht festzustellen*
3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	*Der Bebauungsplan bezieht bereits in seiner Ursprungsfassung von 1999 umwelt- und gesundheitsbezogene Kriterien ein (z.B. Vorgaben für den Grundwasserschutz oder den ökologischen Ausgleich) und fördert eine nachhaltige Entwicklung z.B. Nachnutzung einer Gewerbebrache.*
4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	*Entfall von Grünflächen*
5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	*Bei Umsetzung der Planung sind keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu erwarten.*
Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	*Auswirkungen bereits vorhanden, da Gebiet überwiegend bebaut/versiegelt; Verkehrsbelastung steigt an, Umkehrbarkeit nach Erschließung nur durch Aufgabe der Siedlungsfläche und Entsiegelung*
2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	*keine*
3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	*Havariefälle im Fahrzeugverkehr; vernachlässigbar*
4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	*begrenzt auf Plangebiet*
5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	*gering*
6	folgende Gebiete:	
6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BauGB des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	*keine*

	oder Europäische Vogelschutzgebiete	
6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	*keine*
6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	*keine*
6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG	*keine*
6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	*keine*
6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	*keine*
6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	*keine*
6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	*keine*
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.	*keine*

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Es wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz[3] durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Kapiteln 6 und 7 zusammengefasst.

Mit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG[4] wird das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt. Die Zusammenfassung ist in Kapitel 5 dargestellt.

Die Habitatsstrukturen[5] im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

[3] 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

[4] HPC AG, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG für das Baugebiet "Gewerbepark Dätzweg“ in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2101504 (2), Rottenburg am Neckar, 21.07.2011

[5] HPC AG, Habitatsstrukturanalyse das Baugebiet "Gewerbepark Dätzweg“ in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2111436, Rottenburg am Neckar, 21.07.2011

Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen des Lärmschutzes wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Schalltechnisches Gutachten[6] erarbeitet, um die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden mittels einer Verkehrsuntersuchung[7] ermittelt und die Erschließungskonzeption darauf abgestimmt.

Auf Basis des bestehenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Rottenburg am Neckar wurde eine Auswirkungsanalyse[8] zu den konkreten Auswirkungen verschiedener geplanter Einzelhandelsnutzungen im Gewerbepark Dätzweg erstellt. Im Kapitel V werden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aufgezeigt.

6.1 Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Durchführung von orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz und der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Die HPC AG hat die bisherigen Altlastenuntersuchungen (Untergrund) gesichtet und ausgewertet. In den nicht oder bisher nicht ausreichend erkundeten Geländeabschnitten wurden im April/Mai 2010 ergänzende Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Bei der Mehrzahl der insgesamt knapp 100 Bodenaufschlüsse (inkl. der Untersuchungen der HPC AG) ergaben sich keine auffälligen Schadstoffgehalte. Lokal wurden aber (zumeist schwach) erhöhte Konzentrationen v.a. der Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie einzelne Schwermetalle festgestellt (z.B. an den Tankstandorten und in Auffüllungsschichten).

Schadstoffbedinge Gefährdungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch oder Boden – Grundwasser ergaben sich durch die festgestellte Schadstoffsituation nicht. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Entsprechende Kosten bei der Flächennutzung fallen daher nicht an.

Dagegen ist bei evtl. Tiefbaumaßnahmen abschnittweise mit schadstoffbedingten Mehrkosten zu rechnen. Diese ergeben sich im Wesentlichen durch Mehraufwendungen beim Aushub und bei der Entsorgung von Bodenmaterial.

Im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung wurden untergeordnet nutzungsbedingte Verunreinigungen festgestellt. Es bestehen jedoch in verschiedenen Gebäudeteilen baustoffbedingte Kontaminationen. So wurden in mehreren Gebäuden asbesthaltige Materialen in Form von Welleternitplatten vorgefunden. Außerdem sind in verschiedenen Gebäuden Dichtmaterialen und Isolierungen (künstliche Mineralfasern, Dachabdichtungen, Styrodure) vorhanden.

---

[6] Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg“, Rottenburg am Neckar, 19.12.2012

[7] ptv, Planungs Transport und Verkehr AG, Verkehrsuntersuchung Erschließung Gewerbepark „Dätzweg“ in Rottenburg am Neckar, Oktober und November 2012

[8] GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Dezember 2012

Die beschriebenen Materialen bedingen bei unverändertem baulichen Zustand keine unmittelbaren Gefährdungen (z.B. für die menschliche Gesundheit), so dass auch hier keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Fall von evtl. Rückbaumaßnahmen, sind die entsprechenden Rückbaumassen aber teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen. Daher ist im Fall von Baumaßnahmen von Mehrkosten durch den getrennten Materialausbau, Arbeitsschutzmaßnahmen und bei der Materialentsorgung auszugehen.

6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

Da die Einzelhandelsbetriebe zusammen eine Geschossfläche von mehr als 5.000 m² haben, wurde für die Bebauungsplanänderung nach § 3c/Anlage 1 Punkt 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltverträglichkeit erarbeitet. Die UVP-Vorprüfung erfolgt nach den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien. Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg wurde entsprechend beauftragt.

6.2.1 Methodik des Gutachtens

Die Merkmale/Schutzgüter wurden erhoben und bewertet.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellungen der Vorhabens- und Standortmerkmale auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Wesentlichen nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten.
Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Ortsbegehung, der Lage des Gebiets in einem anthropogenen bereits erheblich überformten Siedlungsbereich, und des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die zu beachtende Schutzgüter des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild auszuschließen.
Zur weiteren Minderung von Auswirkungen wird empfohlen:

- Verbesserung der Versiegelungsbilanz durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Parkierungsflächen.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, z.B. durch Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen.
- Fällen der z.T. älteren Gehölze nur im notwendigen Maß, wenn möglich, Beachten der zeitlichen Vorgaben des § 43 NatschG Baden-Württemberg
- Beachten von Sicherheitsmaßnahmen bei Abriss von Gebäuden (schadstoffhaltige Baumaterialen) . Bei derartigen Abbrüchen empfiehlt es sich grundsätzlich, eine Fachbauleitung einzusetzen (Prüfung der Konzepte zum Ausbau kontaminierter Materialien sowie der Entsorgungswege, Kontrolle der Separierung der anfallenden Materialien, Überwachung der Einhaltung arbeits- bzw. gesundheitsspezifischer Regelungen etc.).

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ist für die Nachbarschaft des Vorhabens in Bezug auf das Schutzgut Mensch von einer erhöhten Empfindlichkeit auszugehen. Die Auswirkungen, welche die veränderten Nutzungen im westlichen undöstlichen Teilgebiet hinsichtlich der betrieblichen und verkehrsbedingten Lärmwirkungen haben, können mit der vorhandenen Datenlage nicht beurteilt werden. Für diese Teilgebebiet werden entsprechende Untersuchungen und eine Einbindung in das vorhandene Schallschutzkonzept empfohlen.

Bei Berücksichtigung ggf. weiterer notwendiger Maßnahmen zum Schutz des empfindlichen Wohnumfeldes wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des LUVPG durchzuführen.

6.3 Habitatsstrukturanalyse

6.3.1 Methodik des Gutachtens

Die Nutzungs- und Habitatsstrukturen des Vorhabengebiets und seines Umfelds wurden im Mai 2011 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Das Fachgutachten wurde von der HPC AG, Rottenburg erarbeitet.

6.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln, welche in den Gehölzstrukturen im Gebiet Brut- und Ruheplätze finden. Für weitere artschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötung von Vögeln oder der Zerstörung ihrer Gelege sind ggf. erforderliche Rodungsarbeiten im Gebiet außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten durchzuführen und auf die Monate Oktober bis Februar zu begrenzen. Werden Gehölze in größerem Umfang entfernt, so sind als Ersatz der entfallenden Gehölzstrukturen entsprechende Ersatzpflanzungen im Gebiet vorzunehmen. Ggf. kann es sinnvoll sein, in größeren verbleibenden oder neue geschaffenen Grünflächen Nistkästen für Vögel anzubringen, um die Attraktivität des Gebiets für auf Höhlen angewiesene Vogelarten (z.B. Meisen) zu erhöhen. Dies sollte geprüft werden, wenn konkrete Planungen für das Gebiet vorliegen.

Werden die vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt, so ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatsSchG von der Umnutzung des Untersuchungsgebiets betroffen werden.

6.4 Schalltechnisches Gutachten

6.4.1 Methodik des Gutachtens

Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Einkaufszentrums 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 von Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf erstellt.

6.4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

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

Die Grundrisse der Gebäude sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büros, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.
Zur Lärmquelle (Tübinger Straße, Bahntrasse, L 385, Parkplatz Einzelhandel) ausgerichtete (s. vorstehend) Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dachflächen etc.) von Aufenthaltsräumen müssen mit einem Schalldämmmaß ausgeführt werden. Dabei ist die schallmindernde Wirkung von ggf. vorgelagerten Gebäudeteilen wie Wintergärten, Laubengänge etc. zu berücksichtigen.
Die genauen Anforderungen können dem Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle entnommen werden.

6.5 Verkehrsuntersuchung

6.5.1 Methodik des Gutachtens

Zur Ermittlung der Bestandssituation wurden im 2011 und 2012 Verkehrszählungen durchgeführt. Auf der Basis der berechneten Knotenstrombelastung werden für die Morgen- und Abendspitze die sich einstellenden Verkehrsqualitäten entsprechend der Kriterien des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) bestimmt.
Abschließend wurden Mikrosimulationen für die Knotenpunktsausbildungen als

- Kreisverkehrsplatz,
- teilsignalisierter Knotenpunkt und
- vollsignalisierte Knotenpunkt

beauftragt, um die beste verkehrstechnische Lösung für die Anbindung des Gewebeparks an das überörtliche Verkehrsnetz zu ermitteln. Das Gutachten wurde von der ptv group aus Karlsruhe erstellt.

6.5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden mittels einer **Verkehrsuntersuchung** (Berechnung und Mikrosimulation) ermittelt. Folgende Schlussfolgerungen sind aus dem Gutachten abzuleiten:

- ➨ Signalisierung bietet deutliche Vorteile im Vergleich zur Kreisverkehrslösung
  - Höhere Kapazitätsreserven
  - Koordinierung mit benachbarten Knotenpunkten

- ➨ Teilsignalisierung bietet für den Hauptstrom aufgrund geringerer Sperrzeiten Vorteile im Vergleich zur Vollsignalisierung

- ➨ Für Nebenstrom keine Nachteile erkennbar

Hinsichtlich Verkehrsablauf und Leistungsfähigkeit stellt eine Teilsignalisierung die beste Lösung dar.

Da das Plangebiet an eine übergeordnete Straße L 385 angebunden wird, ist die Gestaltung des Knotenpunkts (KP) mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium) abzustimmen.

6.6 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen

6.6.1 Methodik des Gutachtens

Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen wurden auf der Grundlage des Investorenkonzepts 2012 nochmals überprüft. Konkret wurden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Stadtteile untersucht. Aufgrund der vorgesehenen Objektgröße des Vorhabens und der Sortimentsstruktur wurde die Untersuchungsregion für die Segmente Elektromarkt und Gartenmarkt auf die umliegenden Zentren außerhalb des Mittelbereichs Rottenburg am Neckar und damit des Einzugsgebietes ausgedehnt. Hierbei wurden die Städte Tübingen, Herrenberg, Nagold, Horb und Mössingen in die Betrachtung einbezogen.

6.6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens 2012

Die Ergebnisse zeigen, dass das Projekt sowohl über alle Projektbausteine hinweg als auch als Gesamtvorhaben die untersuchten Kriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg nicht nur grundsätzlich einhält, sondern ein wichtiger Beitrag zur Attraktivierung und Stärkung des Mittelzentrums Rottenburg am Neckar in den angesprochenen Handelssegmenten darstellt. Als Mittelzentrum hat die Stadt Rottenburg einen Versorgungsauftrag

für die eigene Bevölkerung, aber auch für die Bevölkerung in dem ihr zugeordneten Mittelbereich. Dieser Versorgungsauftrag erstreckt sich insbesondere auch auf die Mittel bis langfristigen Sortimentsbereiche.
Abschließend wird das vorgesehene Sortiments- und Flächenkonzept hinsichtlich seiner Einordnung in das Rottenburger Sortimentskonzept bilanziert dargestellt. (vgl. Tabelle 20).

Projektbausteine	vorgesehene Verkaufs-flächen in m²	davon zentrenrelevant* m² VK	Empfehlung
Elektrofachmarkt	1.900	550**	Haushaltswaren streichen (60 m² VK)
Gartenmarkt	5.000	100	-
Bettenmarkt	799	72	-
Tierfachmarkt	747	15	Marktfähigkeit hinsichtlich Zooabteilung im Gartenmarkt zu prüfen
Autozubehörmarkt	799	0	-
Gesamt	**9.245**	**737**	**-**

* gemäß Zentrenkonzept der Stadt Rottenburg am Neckar
** Bei Umsetzung der formulierten Empfehlungen
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2011 / 2012

In Rottenburg am Neckar ist am Standort Dätzweg die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 9.245 m² vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig. Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO analysiert. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Als konkreter Standort ist ein ehemaliges und seit Jahren brach liegendes Gewerbegebiet (DHL-Areal; Dätzweg) vorgesehen, welches derzeit eine Zwischennutzung erfährt. Das Gebiet ist durch hervorragende standortbezogene Rahmenbedingungen gekennzeichnet (insbesondere Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit, Nähe zum Bevölkerungsschwerpunkt in Rottenburg am Neckar; Ausweisung als Ergänzungsstandort Einzelhandel).

- Das **Einzugsgebiet** der geplanten Märkte umfasst im Wesentlichen den raumordnerisch relevanten **Mittelbereich der Stadt Rottenburg am Neckar** (also Neustetten, Hirrlingen und Starzach). Hier leben derzeit insgesamt ca. 53.410 Einwohner.

- Das Mittelzentrum Rottenburg am Neckar verfügt in allen vorgesehenen Sortimenten aktuell über eine **deutlich unterdurchschnittliche** bzw. über **keine Ausstattung**. In der Konsequenz liegt auch die Zentralität auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau. Bereits seit langem kann das Mittelzentrum Rottenburg am Neckar daher seine zugewiesene Versorgungsfunktion, insbesondere im mittel- bis langfristigen Bedarfssegment nicht nachkommen. Mit der Betriebsaufgabe des einzigen größeren Elektromarktes hat sich die Situation in jüngster Zeit noch weiter verschlechtert. Diese Entwicklungen werden auch durch das Regionale Zentren- und Märktekonzept der Region Neckar-Alb von 2011 beschrieben und analysiert, in dessen Konsequenz Flächenpotenziale von 13.900 m² VK (vorsichtliche Schätzung, aktuell) bis hin zu 27.700 m² VK (optimistische Schätzung bis 2015) als Entwicklungsorientierung ermittelt wurden. Bis heute ist eine deutliche Außenorientierung in den relevanten Sortimenten

insbesondere in Richtung der Oberzentren Tübingen und Reutlingen, aber auch an die umliegenden Standorte (z. B. Mössingen) festzuhalten.

- Die bewertungsrelevanten Kriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sind wie folgt zu bewerten:

    - Der Umsatz von über 90 % wird durch Kunden aus dem Mittelbereich Rottenburg am Neckar erwirtschaftet werden. Somit wird das **Kongruenzgebot** sowohl für jeden Projektbaustein für sich als auch für das Gesamtprojekt insgesamt unstrittig eingehalten.

    - Ebenfalls können mitnichten zentrenschädigenden Wirkungen durch das Planobjekt insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten nachgewiesen werden. In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in von Rottenburg am Neckar als auch in den Gemeinden des Mittelbereiches Rottenburg am Neckar und in den betrachteten Zentren außerhalb des Einzugsgebietes (hier: Tübingen, Herrenberg, Nagold, Horb, Mössingen) liegen die Umsatzumverteilungsquoten **über alle Teilsegmente** der relevanten Sortimente hinweg deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Insofern ist auch das **Beeinträchtigungsverbot** eingehalten.

Das Gesamtvorhaben dient ganz wesentlich der Attraktivierung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Rottenburg am Neckar. Bis heute kommt die Stadt Rottenburg am Neckar ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum im Bereich Einzelhandel nicht nach. Der Planstandort eignet sich dabei hervorragend zur Entwicklung des der Bewertung zugrunde liegenden Konzepts. Außerdem verfügt die städtebaulich attraktive Rottenburger Innenstadt (=ZVB) über keine adäquaten Flächenpotentiale zur möglichen Entwicklung zeitgemäßer Handelbetriebe.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebietes stellt eine Nachnutzung des ehemaligen DHL-Areals dar. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität der Stadt Rottenburg am Neckar weiter zu verbessern und vorhandene Defizite in bestimmten Sortimenten auszugleichen (siehe Aussagen innerhalb des Einzelhandelsgutachtens).

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ergänzung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots der Stadt Rottenburg am Neckar, um überhaupt der Versorgungsfunktion der Bevölkerung als eingestuftes Mittelzentrum angemessen nachkommen zu können.
- Ergänzung und Erweiterung des im Umfeld vorhandenen Angebots an gemischt und gewerblich genutzten Flächen.
- Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärmimmissionen und Gewährleistung eines gerechten Interessenausgleiches zwischen den lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung, insbesondere dem Wohnen, und den anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen.
- Angemessene Gestaltung von Baukörpern und Freiflächen mit Blick darauf, dass insbesondere die bauliche Gestaltung entlang der Landesstraße 370 und 385 den östlichen Stadteingang von Rottenburg am Neckar stark prägen und die Ausbildung des südlichen Plangebietsrandes der den Übergang in die freie Landschaft bilden wird.
- Erhalt bzw. Ausbau der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen.

Im Bebauungsplan wird besonders großer Wert gelegt auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung und eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Besondere Berücksichtigung finden auch ökologische Aspekte, wobei insbesondere auch die Solarnutzung gefördert werden soll.

Das Plangebiet wird in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Der erste Bauabschnitt wird überwiegend als Sondergebiet nach § 11 BauNVO und in kleinen Teilen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelt. In einem gesonderten Bebauungsplanverfahren soll dann der zweite Bauabschnitt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entwickelt.

Generelle Voraussetzung für die Ansiedlung des Gartenfachmarktes, des Elektrofachmarktes, des Zoofachmarktes, des Möbelfachmarktes, des Autoteile-/Zubehörhandels ist eine Festsetzung als “Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel” mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Das Regionale Märkte- und Zentrenkonzept der Region Neckar-Alb kam zu dem Ergebnis, dass im Mittelzentrum Rottenburg am Neckar deutliche Defizite bei den langfristigen Sortimenten festzustellen sind. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion ist nur bedingt erfüllt. Mit der Ausweisung von Bauflächen für großflächigen Einzelhandel kann das bestehende Defizit an Verkaufsflächen in der Stadt Rottenburg am Neckar vermindert und ein stadtnaher Einzelhandelsstandort realisiert werden. Bezug nehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar (Lebendiges Zentrum 2020) sind zentrenrelevante Randsortimente auf maximale Verkaufsflächen begrenzt.

Es werden zudem weitgehend die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“ übernommen, so dass sich auch der städtebauliche Charakter des Areals nicht wesentlich verändern wird.

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ sind entlang der Erschließungsstraßen überwiegend großflächige Baufenster vorgesehen, so dass die geplante Einzelhandelsnutzung umgesetzt und im Bereich der gemischten Bauflächen auf Bauanfragen flexibel reagiert werden kann. Der südwestliche Bereich ist aufgrund der Lage und im Hinblick auf die vorhandene Bebauung vor allem für kleinere gewerbliche Ansiedlungen und Wohnen geeignet.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Nachbarschaft zum Wohngebiet Dätzweg erfolgt eine differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. In den zentral gelegenen Bereichen sind höhere Gebäude zulässig, zu den Rändern des Baugebiets erfolgt hingegen eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und die freie Landschaft.

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.

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze.
- Rodung von Gehölzstrukturen im Zeitraum von Oktober bis Februar.

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.
Begrünte Dachflächen bewirken einen Rückhalt von Niederschlagswasser, welches dann gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden kann.
Investoren können unbelastetes Dachflächenwasser zu sammeln und in Mulden auf den Grundstücksflächen versickern oder verdunsten, um von der gesplitteten Abwassergebühr befreit zu werden.

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

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Hof- und Stellplatzflächen und nur zeitweise befahrene Wege
- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Dachbegrünung bzw. Rückhaltung oder Versickerung des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken

7.4 Konzeption Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop (Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen.
Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden u.a. mit folgenden Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen:

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen
- Ausbringung von Nisthilfen
- Vorgaben hinsichtlich Gebäudehöhe und äußerer Gestaltung der Gebäude
- Vorgaben zur Dachbegrünung
- Empfehlungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Schutz von Bäumen während der Baudurchführung nach DIN 18920

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, insbesondere in den Randbereichen (Pflanzgebotsflächen), mit Laubbäumen und Sträuchern zu durchgrünen.
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Die Stellplatzflächen sind mit Pflanzbeeten und Laubbäumen zu durchgrünen.
- Die Ortsrandeingrünung entlang der L 385 mit Laubbäumen und Sträuchern sichert eine weitere Durch- bzw. Eingrünung des Gebiets.

7.6 Konzeption 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 rechtskräftigen 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: In den Randbereichen des Gewerbeparks wird die zulässige Höhe von 10 m auf 8 m oder reduziert.
- Die Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Der Gewerbepark wird nach Osten und Süden mit einer durchgehenden Eingrünung aus Wiesenflächen mit Laubbäumen und Sträuchern sowie ergänzenden Rahmenpflanzungen versehen.

7.7 Konzeption Verkehrserschließung

Die städtebauliche Konzeption sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bau einer zentralen inneren Erschließungsstraße vor, von der eine Anbindung nach Westen in das Wohngebiet Dätzweg erfolgt und nach Osten hin den östlichen Bereich des Gewebeparks Dätzweg erschließt.

Im Zuge einer möglichen Erschließung der geplanten gemischten Bauflächen im Osten, kann die Haupterschließungsstraße in östlicher Richtung verlängert werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 385. Eine weitere Anbindung an die Landesstraße ist aus Sicht des Regierungspräsidiums nicht möglich.

Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes (Planstraße A) erhält einen Querschnitt von 10,25 m, die beiden untergeordneten Straßen (Planstraße B und C) haben eine Breite von jeweils 8,25 m.

<u>Fußgänger/ Radfahrer</u>
Die Haupterschließungsstraße ist als Verkehrsflächen mit einem begleitenden kombiniertem Rad- und Gehweg von 2,50 m und die untergeordneten Straßen mit begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m geplant.
Entlang des Gebiets wurde der bestehende Radweg gesichert.

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.

Südlich der Handelsnutzung SO1 ist ein Parkplatz mit 400 Stellplätzen vorgesehen. Der Parkplatz wird durch Baumreihen gegliedert und in den Randbereichen durch Grünflächen zur Straße abgegrenzt.

Wirtschaftsweg
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftweg“ dient der Bestandssicherung.

Bahnflächen
Die Bahnflächen sind lediglich nachrichtlich übernommen.

7.8 Konzeption Entwässerung

Das Gebiet ist bereits bebaut und das Entwässerungssystem vorhanden. Die Entwässerung erfolgt daher im Mischsystem.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann flächenhaft oder in Mulden auf dem Baugrundstück versickert werden, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und eine gewisse Versickerung stattfinden können. Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten können als Speichermulden ausgebildet 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 9 konkrete Festsetzungen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in großen Teilen ein Sondergebiet Dienstleistung nach § 11 BauNVO fest, welches in drei Bereiche (SO 1 bis 3) gegliedert wird. SO 1 lässt die Errichtung eines Einkaufszentrums überwiegend für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf der Grundlage des Rottenburger Einzelhandelskonzepts zu.

Geplant ist ein Einkaufszentrum (SO1) mit einer Verkaufsfläche von 11.500 qm.

Folgende Handelsbereiche sollen mit folgender Verkaufsfläche (VK) verwirklicht werden:

-	Gartenfachmarkt	5.000 m² VK
-	Elektrofachmarkt	1.900 m² VK
-	Möbeldiscounter	799 m² VK
-	Tierbedarfshandel/Zoofachmarkt	750 m² VK
-	Autoteile und –zubehör	799 m² VK

- Tankstelle (mit Verkaufsshop) (SO 2)
- Systemgastronomie (Betreiber ortsansässige Filialbäckerei) (SO 3)

Generelle Voraussetzung für die Ansiedlung des Gartenfachmarktes, des Elektrofachmarktes, des Zoofachmarktes, des Möbelfachmarktes, des Autoteile-/Zubehörhandels ist eine Festsetzung als “Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel” mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Baugebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Absatz 2 des § 11 BauNVO gibt eine beispielhafte Auflistung möglicher Sondergebiete und nennt dabei auch Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

- „Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.”

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1200 m². Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 700 m², was im vorliegenden Fall mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von knapp 9.500 m² deutlich überschritten wird.

Da im Falle einer Sondergebietsfestsetzung die BauNVO die Art der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht exakt definiert, enthält die Festsetzung zum Sondergebiet einen entsprechenden Nutzungskatalog, der die zulässigen Nutzungen im Sinne einer Positivliste wiedergibt. Ein Ausschluss anderer Nutzungen, wie bei den Festsetzungen nach §§ 2 - 9 BauNVO üblich, erübrigt sich daher.

Infolge der Sortimentszusammensetzung, die teilweise auch aus innenstadtrelevanten Warengruppen besteht, sind Kaufkraftabflüsse und Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels zu befürchten. Dies hätte gleichzeitig negative Folgen für die zentralörtliche Einzelhandels- und Versorgungsstruktur der Innenstadt von Rottenburg am Neckar sowie die städtebauliche Struktur und Entwicklung der zentralen Kernbereiche anderer betroffener zentraler Orte im Umfeld. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband eine Reglementierung der innenstadtrelevanten Warensortimente auf einen aus raumordnerischer Sicht vertretbaren Anteil von rund 800 m² begrenzt.

Als Verkaufsfläche gelten hierbei alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschließlich Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur Verkaufs-fläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

In Ergänzung zum Einkaufszentrum wird im Bereich der Zufahrt im Osten eine Tankstelle mit Verkaufsshop und Waschstraße als Sondergebiet Tankstelle (SO 2) und im Westen eine Systemgastronomie (Café, Schnellrestaurant, Thekenverkauf; voraussichtlicher Betreiber ist eine ortsansässige Filialbäckerei) als Sondergebiet Systemgastronomie (SO 3).

Im flächenmäßig deutlich untergeordneten Bereich wird ein „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Im Mischgebiet (MI 1 und 2) sind gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

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, 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). Insbesondere Tankstellen und Gartenbaubetriebe, stellen eine extensive Flächennutzung dar, die mit den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur nicht vereinbar sind. Außerdem geht mit diesen Nutzungen eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, die in das vorhandene Strukturgefüge nicht integriert werden können und die Gefahr beinhalten, sich kontraproduktiv auf die vorhandenen Nutzungen auszuwirken. 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.

Im MI 2 gilt die Beschränkung auf die Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf für vorübergehendendes Wohnen von Studenten und anderen Auszubildenden, um den Bedarf und die große Nachfrage nach Wohnraum für diese Personengruppen zu decken. Die Forstfachhochschule hat einen großen Zuwachs an Studierenden und deckt diesen mit zusätzlichen Raumkapazitäten. Das Wohnraumangebot soll mit dieser Entwicklung Schritt halten.

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 „Gewerbegebiets Dätzweg“.

Für die festgesetzten Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 gilt einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe bzw. der maximalen Traufhöhe i.V. der maximalen Firsthöhe festgesetzt, Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

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 Siedlungsrands hin zur freien Landschaft. In zentralen Bereichen des geplanten Gewerbegebiets wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 10 m festgesetzt, während in den Randbereichen zur Mercedesstraße, zur Kreisstraße K 6939 und zur freien Landschaft eine maximale Höhe von 8 m zulässig ist.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ sind entlang der Erschließungsstraßen überwiegend großflächige Baufenster festgesetzt, damit auf spätere Bauanfragen flexibel reagiert werden kann. Der südwestliche Bereich ist aufgrund der Lage und Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung vor allem für kleinere Ansiedlungen geeignet.

Unter Beachtung der übergeordneten Bedeutung des Gewerbepark Dätzweg für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen und in Anlehnung an vorhandene 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. Für die gemischten Bauflächen wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Körnung der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung aufgenommen wird.

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 gewerblich genutzten Grundstücken untergebracht. Im unmittelbaren Bereich zu den Erschließungsstraßen ist eine Gliederung durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt.

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

Die verkehrliche Haupterschließung des Gebiets erfolgt über die Planstraße A. Bei einer Gesamtbreite von 10,25 m sind neben der Fahrbahn von 6,5 m Breite, einseitig ein 2,5 m breiter kombinierte Fuß- und Radweg, getrennt durch einen Pflanzstreifen mit einer Breite von 1,0 m

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ sichert den bereits bestehenden Radweg und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ die Bestandssituation.

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 Zu- und Abfahrtsvorgaben für den Kundenparkplatz SO 1 und die Anlieferung SO 1 dienen der Verbesserung des Verkehrsflusses.

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 wurde die Fläche für das von Bepflanzungen und Anlagen freizuhaltende Sichtfeld festgesetzt.

Die bestehende Unterführung (unter den Bahnanlagen) wurde ebenfalls übernommen.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsunternehmen wird die Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsanlagen dauerhaft sichergestellt.
Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Geh- und Fahrrechten - für den nicht motorisierten Radverkehr- zugunsten Allgemeinheit wird die Fuß- und Rahrradwegverbindung zur Kernstadt (Altstadt) 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, eine Durchgrünung entlang der Erschließungsstraßen sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets.

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 Flächen für Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest. Mit der Realisierung von Umspannstationen der Energieversorgung Rottenburg am Neckar (EVR) wird die elektrische Versorgung des Gewerbegebiets sichergestellt.

8.11 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.

Haustechnische Anlagen
Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen der Gebäude sind auf ein Minimum zu reduzieren, daher sind Zu- und Abluftöffnungen mit entsprechenden Schalldämpfern zu versehen.

Parkplatz
Sind auf dem Gelände Regenrinnen vorgesehen, sind diese entsprechend lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

Lärmschutzmaßnahmen (aktiver Schallschutz: Lärmschutzwände)
Zum Schutz des bestehenden Wohngebiets Dätzweg (WA) und zur Einhaltung der Lärmwerte sind zusätzlich zu den Gebäuden des Mischgebiets ergänzende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es ist jeweils eine Lärmschutzwand südlich und nördlich der Planstraße B im Bereich MI 1 und MI 2 erforderlich.

Schallschutzwand 1 (nördlich Planstraße B):
Höhe 6 m; Länge ca. 25 m / 6,5 m (bis Grundstücksgrenze), schallabsorbierend *)
*) Im Bereich des Gebäudes kann auch die Fassade selbst Schallabsorbierend ausgeführt werden.

Schallschutzwand 2 (südlich Planstraße B):
Höhe 8 m; Länge ca. 40 m / 11 m

Anmerkung:

Sollte kein Nachtbetrieb der Systemgastronomie sowie kein Betrieb der Waschanlage im Beurteilungszeitraum „nachts“ zwischen 22.00 – 6. 00 Uhr stattfinden, können die Schallschutzwände auf eine Höhe von 3 m reduziert werden.

Wird im MI 2 keine Wohnnutzung umgesetzt, können weitere Reduzierungen (Länge Wand) vorgenommen werden.

Grundrissgestaltung

An den Fassaden im Mischgebiet, die den Sonderbauflächen zugewandt sind, wird der Immissiosrichtwert „nachts“ deutlich überschritten. Sollte eine Wohnnutzung realisiert werden, so muss eine entsprechende Grundrissgestaltung (Schlaf- und Aufenthaltsräume nur auf lärmabgewandte Seite) bzw. ist die Ausführung von geschlossenen Laubengängen zwingend erforderlich. Sollten aufgrund der Grundrissanordnung Aufenthaltsräume (keine Schlafräume) im Bereich der Überschreitung der Immissionswerte befinden, sind die Fenster geschlossen (Festverglasung – nicht öffenbar) auszuführen. Die Belüftung ist über eine andere Fassadenseite oder durch eine Lüftungsanlage zu gewährleisten.

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, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 12-229/21 vom 19.12.2012.

Die genauen Anforderungen können dem Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle 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 10: Anforderungen nach DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm

Lärm-pegel-bereich	Maßgebl. Außen-lärmpegel	Farbliche Zuordnung zu den Lärmkarten	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachträume in Beherb.stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume [1]) 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		[2])	50	45
VII	> 80		[2])	[2])	50

[1]) 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.

[2]) 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.

8.12 Landwirtschaftliche Flächen

Die ursprünglich im Bebauungsplan „Dätzweg“ geplante Brücke für Fußgänger und Radfahrer wird planerisch nicht weiter verfolgt, daher wird diese Fläche entsprechend ihrer heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

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 größer Gewerbeansiedlungen 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, Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser spiegelt die die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (teilweise geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens) wieder.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

<u>Bodenordnung</u>
Die Flächen sind im Eigentum der Stadt. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich		**ca. 7,3 ha**	**100,0%**
Sondergebiet		ca. 4,3 ha	58%
Mischgebiet		ca. 1,5 ha	20%
Erschließungsflächen		ca. 0,9 ha	12%
Verkehrsgrün		ca. 0,3 ha	4%
Landwirtschaft		ca. 0,2 ha	3%
Bahn (nachrichtlich)		ca. 0,2 ha	3%

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. 33.000,00 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und –planungen
Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

Gesamtkosten (brutto)	*€*
Erschließungsplanung	*NN €*
Schalltechnisches Gutachten	*ca. 3.700,-- €*
Verkehrsgutachten	*ca. 10.000,-- €*
Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst	*ca. 200,-- €*

Kosten für die Erschließung

Gesamtbaukosten (brutto)	*NN €*
Straßenbau einschl. Beleuchtung	*NN €*
Entwässerung	*NN €*

13. Folgekosten

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

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

Gesamtkosten (brutto)	*€*
Straßenunterhaltung	*€*
Straßenbeleuchtung	*€*
Kanalnetzunterhaltung	*€*
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	*€*
Sonstiges (Markierung, Beschilderung,	*€*
Straßenreinigung, Winterdienst)	*€*

(die in Kursivdruck dargestellten Absätze werden im weiteren Verfahren ergänzt)

Rottenburg am Neckar, den 28.12.2012

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt