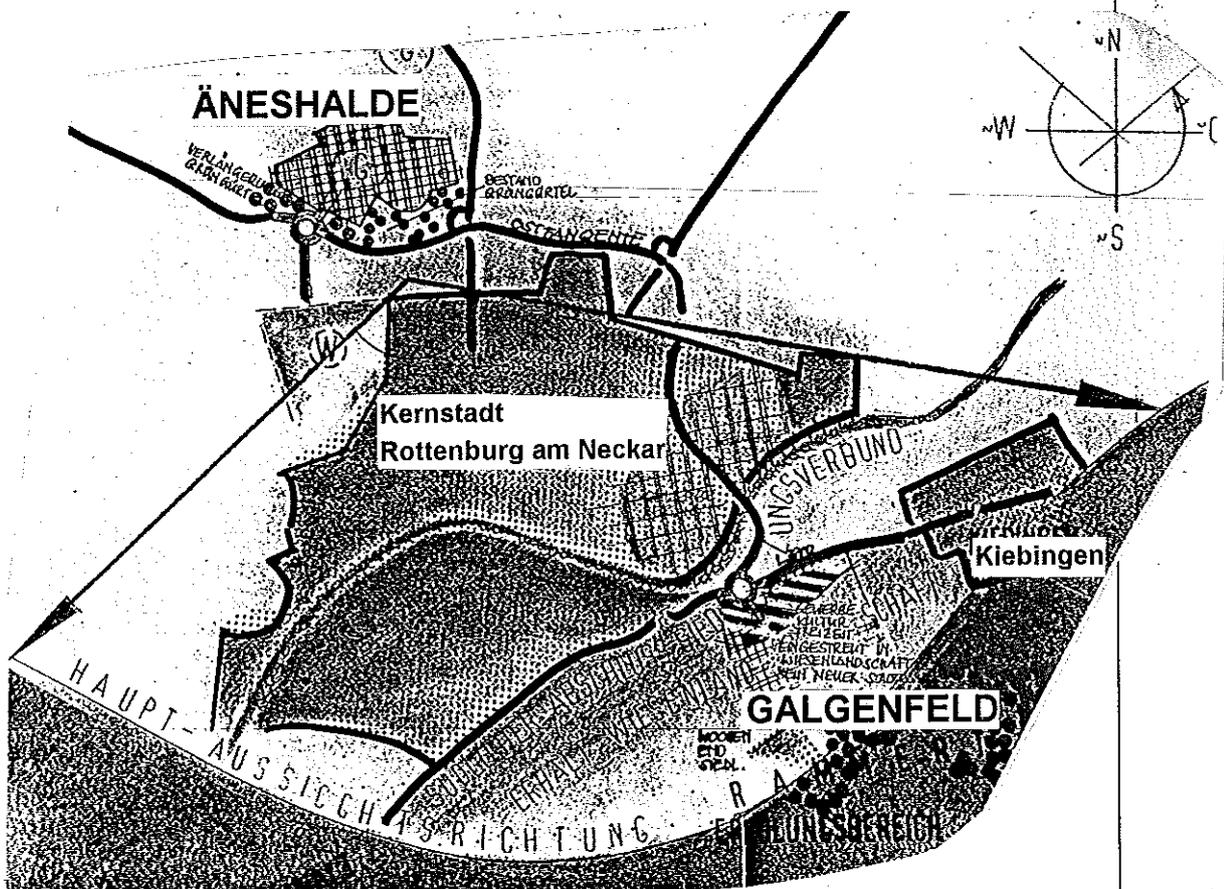


BAUDEZERNAT

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A. N.

BERICHT



**GEWERBESTANDORTUNTERSUCHUNG
ROTTENBURG AM NECKAR - KERNSTADT**

In der Reihe

BERICHTE DES BAUDEZERNATES

ist bisher erschienen:

1. Organisationsplan Baudezernat, 1992
2. Bodenrichtwertkarten, 1992
3. Große Klause Nutzungsuntersuchung, 1992
4. Wasserbauprogramm, 1992
5. Bauhof-Städteumfrage Baden-Württemberg, 1992
6. Bauhof-Neuorganisation, 1992
7. Kläranlagenstudie Ergenzingen/Neckar-Katzenbachtal, 1992
8. Spielplätze, 1993
9. Kläranlagen, 1993
10. Eigenkontrollverordnung, 1993
11. Regenwasserbehandlung, 1993
12. Umweltverträglichkeitsstudie Rohrhaldengraben Kiebingen, 1993
13. Hochwasserrückhaltung Ergenzingen, 1993
14. Klärschlamm, 1993
15. Deponien, 1994
16. Abwasser 2002, 1994
17. Brückenbericht, 1995
18. Bodenrichtwertkarten, 1995
19. GIS, 1996
20. Marktplatzforum, 1996
21. Stärken - Schwächen - Analyse der Stadt Rottenburg a.N., 1996
22. Bauhofkonzept, Situationsbericht Grünpflege, 1996
23. Schulhof-Öffnung am Beispiel der Stadt Rottenburg a.N., 1996
24. Hallenkonzept, 1996
25. Vorbereitende Untersuchung Ehinger Strasse, 1997
26. Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen in Rottenburg am Neckar-Ergenzingen, 1997
27. Standortuntersuchung Altenwohnstift, 1997
28. Kanalsanierung - Zwischenbilanz, 1997
29. Stadt Rottenburg - Eine Stadt im Wandel?, 1997
30. Verkehrsuntersuchung Altstadt, 1997

IMPRESSUM

Bearbeitung: Agnes Moschkon + Partner, Sigmaringen
Freie Architekten BDA + Stadtplaner

Anlagen:
Planungsgruppe Ökologie-Süd
Rottenburg am Neckar-Bieringen,
Krisch + Partner, Tübingen

Koordination

Redaktion: Dr.-Ing. Holger Keppel
Sonja Gramer

Herausgeber: BAUDEZERNAT Stadt Rottenburg am Neckar
Juli 1997

**Gewerbestandortuntersuchung
Rottenburg am Neckar - Kernstadt**

**Äneshalde
Galgenfeld**

I n h a l t

Einleitung

1.	Allgemeine Entwicklungstendenzen der gewerblichen und dienstleistenden Wirtschaft / städtebauliche Auswirkungen	3
2.	Betrachtung großräumlicher Zusammenhänge	
2.1	Rahmenbedingungen Gewerbebestruktur	6
2.2	Vernetzung Arbeiten/Wohnen	7
2.3	Freimachen wertvoller Flächen in der Stadtmitte / Auslagerung / Neunutzung für zukünftige innerstädtische Entwicklung	8
3.	Einzeluntersuchung der Gewerbebestandorte - "Äneshalde" - "Galgenfeld"	
3.1	Standortuntersuchung Gewerbegebiet "Äneshalde" Betrachtung einzelner Rahmenbedingungen	
3.1.1	Städtebau	9
3.1.2	Ökologie und Landschaft	10
3.1.3	Verkehr / Erschließung	12
3.1.4	Topographie	13
3.2	Standortuntersuchung Gewerbegebiet "Galgenfeld" Betrachtung einzelner Rahmenbedingungen	
3.2.1	Städtebau	14
3.2.2	Ökologie und Landschaft	16
3.2.3	Verkehr / Erschließung	17
3.2.4	Topographie	17
4.	Zusammenfassende Übersicht	18
5.	Schlußbetrachtung / Empfehlung	29

ANLAGEN

1.	Ökologischer Beitrag zur Standortfindung	
2.	Vergleichende Stellungnahme aus FNP-Sicht	
3.	Ergebnis FNP-Behördenanhörung	

E I N L E I T U N G

Im Rahmen der Fortschreibung der Flächen-nutzungsplanung als auch im gerade begon-nenen Prozeß zur Erstellung eines Stadtent-wicklungsplanes ist der Bedarf und die räumliche Umsetzung von Gewerbeflächen in der Stadt Rottenburg zu untersuchen, abzu-wägen und zu entscheiden.

Während die Entscheidung für den Gewerbes-tandort Ergenzingen-Ost bereits in konkre-te städtebauliche Planung umgesetzt und das Bebauungsplanverfahren begonnen wurde, steht eine Entscheidung bezüglich eines Standortes für die Kernstadt noch aus.

Über die Notwendigkeit und den Bedarf ei-nes weiteren Gewerbegebiets in der Kern-stadt besteht zwischenzeitlich allgemein politischer Konsens.

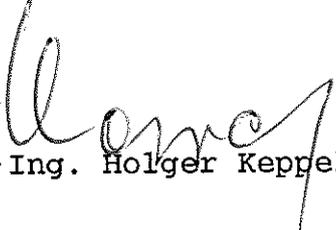
Auf der Grundlage einer gesamtstädtischen ökologischen Gewerbestandortuntersuchung - siehe hierzu die Zusammenfassung in der Anlage 1 - wurden für die in der Kernstadt ausgewählten Standorte "Äneshalde" und "Galgenfeld" eine städtebauliche Unter-suchung in Auftrag gegeben.

Die ersten Zwischenergebnisse wurden mit dem beauftragten Gutachter, dem Büro Moschkon, Sigmaringen sowie der Planungs-gruppe Ökologie-Süd und dem Flächennut-zungsplaner Krisch + Partner (siehe Anlage 2) Anfang des Jahres 1997 diskutiert.

Während das Amt für Gewerbeförderung der Stadt Rottenburg am Neckar beide Standorte für dringend erforderlich betrachtet, lehnt das städtische Umweltamt beide Stand-orte aufgrund zu "großer Risiken für Natur und Umwelt" ab. Das Stadtplanungsamt spricht sich zusammen mit den Flächennut-zungsplanern für den Standort "Äneshalde" aus.

Von mehreren wichtigen Trägern öffent-licher Belange wurden Bedenken gegen beide Standorte erhoben.

Das nun vorliegende Untersuchungsergebnis soll fachliche Grundlage für die weitere Standortdiskussion und -findung sein.


Dr.-Ing. Holger Keppel

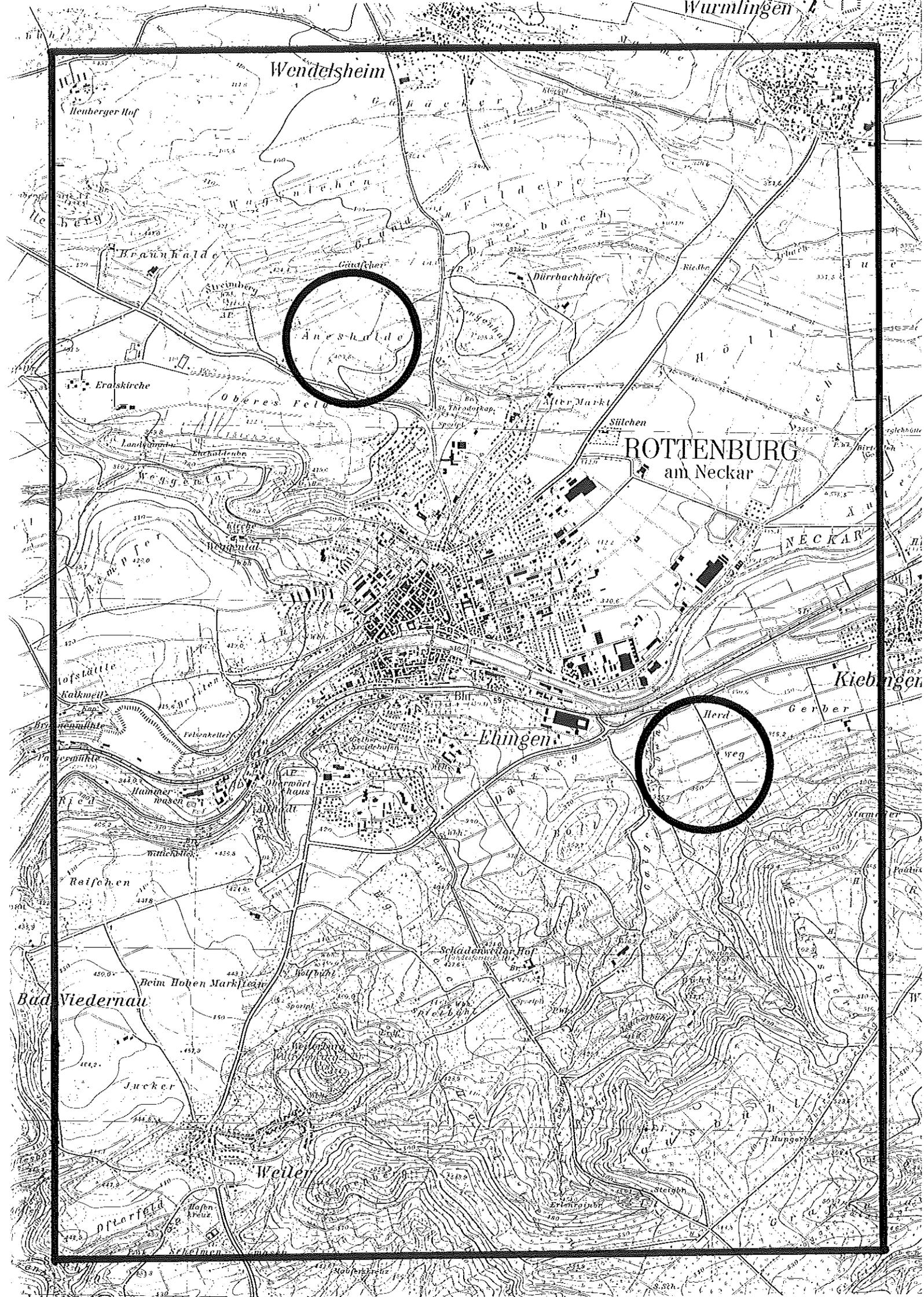
Aufgabenstellung und Ziel

Derzeit wird von der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang gilt es zu prüfen, ob und an welchen Standorten in der Kernstadt Rottenburg a.N. für die Zukunft weitere Gewerbegebietsflächen auszuweisen sind.

Aufgabe ist es, die möglichen gewerblichen Bauflächen „Äneshalde“ und „Galgenfeld“ näher zu untersuchen.

Beide Gebiete wurden aus ökologischer Sicht in einer Gewerbebestandortuntersuchung bewertet - siehe Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar Nr. 10 „Gewerbebestandort Rottenburg“.

Ziel dieser Standortuntersuchung ist, neben den ökologischen Gesichtspunkten insbesondere die **städtebaulichen Belange** auch aus der Sicht der künftigen Nutzer vertiefend zu untersuchen. Diese Fragestellung wurde durch weitere Kriterien ergänzt und in der nachfolgenden Studie untersucht.



Wendelsheim

Wurmlingen

Aeschalde

ROTTENBURG
am Neckar

NECKAR

Ehingen

Herdweg

Bad Niedernau

Weiler

Kiebingen

Jucker

Heberberg

Braunkalde

Suremberg

Dürrbachhöfe

Eraskirche

Oberes Feld

Alter Markt

Sülchen

Wegge

Kalkmühl

Reifchen

Beim Hohen Markt

Schadenweiler Hof

Offenfeld

Hafen Kreuz

Mäusen Kreuz

Gerber

Hungen

Heuberger Hof

Wag

Weg

W

1. Allgemeine Entwicklungstendenzen der gewerblichen und dienstleistenden Wirtschaft / städtebauliche Auswirkungen

Wir befinden uns in einem Jahrzehnt, das sich mit keinem Dezennium vor ihm vergleichen läßt, weil mit ihm das Jahrtausend zu Ende geht und weil an seinem Ende das Jahr 2000 steht. Schon jetzt stehen wir unter seiner Herrschaft. Das Jahr 2000 ist ein mächtiger Magnet, seine Wirkungskraft reicht in die 90er-Jahre hinein und verleiht unserer Zeit eine große Intensität. Es bringt ein intensiveres Erleben der Gefühle, eine rasante Beschleunigung des Wandels, ein stärkeres Bewußtwerden der Probleme und zwingt uns dazu, uns selber, unsere Werte sowie unsere Institutionen nochmals zu überdenken.

Es ist eine Periode überwältigender technischer Innovation, beispielloser ökonomischer Möglichkeiten, erstaunlicher politischer Reformen und einer gewaltigen kulturellen Veränderung.

Diese Gedanken haben zunächst bei flüchtiger Betrachtung mit der Standortuntersuchung für eine Gewerbegebiet in Rottenburg a. N. wenig zu tun, dennoch zeichnen sich Entwicklungen ab, die auf geänderte Inhalte städtebaulicher Strukturen hinweisen. Große gesellschaftliche, ökonomische, politische und technologische Veränderungen entfalten sich und üben ihren Einfluß nicht nur in großen Ballungsräumen aus, sondern sie erfassen zunehmend die ländlichen Regionen: Die Verschiebungen von der Industriegesellschaft zur Informationsgesellschaft, von forcierter Technologie zu High-Tech / High-Touch, von der nationalen und regionalen Wirtschaft zur Weltwirtschaft, von langfristig zu kurzfristig, von der Zentralisation zur Dezentralisation, von gewerblichen und wirtschaftlichen Hierarchien zu Outsourcing - gegenseitiger Abhängigkeit, vom entweder/oder zur multiplen Option. Diese Trends der 90er-Jahre beeinflussen wichtige Bereiche der Berufswahl, den Anforderungen an qualifizierte Arbeitsplätze, Wohnortwahl, Bildungsweg der Kinder, geschäftliche Transaktionen und Investitionen.

Um das Beste aus diesen Entwicklungen zu machen, muß man sich der Veränderung bewußt sein, die überall bereits stattfindet. Neue Medien und Kommunikationssysteme, neue Technologien bieten auch den ländlichen Räumen umweltverträgliche, kulturfördernde Entwicklungen.

Noch zu keiner Zeit haben so viele junge Menschen weiterführende Schulen oder Hochschulen besucht, sind ausgestattet mit Fremdsprachen und Kenntnissen der Welt. Damit ergibt sich eine neue Schau, die Anforderungen an regionale Entwicklungen für die Zukunft stellt. Die Berufe, die in einer Gesellschaft vorherrschen, also jene Tätigkeiten, womit der Lebensunterhalt verdient wird, prägen in jeder Weise auch städtebauliche Entwicklungen. Das traditionelle Gewerbegebiet mit unansehlichen Fabrikhöfen, tristen Büroetagen, wird mehr und mehr ersetzt durch Gewerbebetriebe, die einer hohen Firmenphilosophie entsprechen und Mitarbeitermotivation sichtbar machen. Die Verflechtung von attraktiv gestalteten Produktions- und Dienstleistungsbereichen mit den Freiräumen der Landschaft spielt dabei eine zunehmende Rolle. Neue Lösungen drängen sich auf. Selbst kleine Gewerbebetriebe sind bereits heute Teil nationaler und globaler Wirtschaftszusammenhänge. Der Maßstab im Wettbewerb hat sich geändert, was sichtbare Auswirkungen und eine hohe Herausforderung für städtebauliche Rahmenbedingungen erfordert.

Der Trend zum globalen Wirtschaftsraum fördert das Angebot an Arbeitsplätzen für hochqualifizierte Mitarbeiter an jedem Standort. Diese wiederum stellen höhere Anforderungen und Erwartungen auch an das Arbeitsplatzumfeld, das heißt künftige Gewerbegebiete.

Die Jugendkultur durchdringt weltweit die urbanen Entwicklungen. Neuer internationaler Lebensstil, längst bekannt durch das offene Reisen in alle Herren Länder, bestimmen Konsum, Dienstleistung, Gewerbe. Der Handel, das Reisen und die Medien / Telekommunikation bilden das Fundament des weltweit gleichen Lebensstils. „Global-Village“ findet auch in Rottenburg a.N. statt. Selbst die geänderte Ernährung nimmt Einfluß auf den Tagesablauf und damit die Gestaltung von Arbeitsplätzen / Gewerbegebieten.

Die Verlagerung von der Produktionsgesellschaft in die Dienstleistungsgesellschaft forciert in rasantem Tempo all diese Entwicklungen und bietet neue Chancen. Zunehmende Bestrebungen des Outsourcing von Betrieben an logistische Unternehmen, zunehmende Privatisierung institutionalisierter Dienstleistungen, zunehmende Flexibilität auf Managementebene und bei den Mitarbeitern, die Miniaturisierung der Produkte - vom großen Großrechner zum fast handlichen Taschenformat! - führen dazu, daß künftige Gewerbegebietsstandorte nicht mehr in den Verdichtungszentren vorrangig anzusiedeln sind, sondern die interessanten Standorte werden künftig nicht mehr diejenigen sein, die am größten sind, sondern jene, die am intelligentesten sind. Computer werden Gebäude in „intelligente“ Gebäude verwandeln, Gebäude die sich selbst überwachen und lenken, ansprechende Gebäude, die vom umgebenden Freiraum und von der gestalteten Baukultur bestimmt sind. Die Neuverantwortung der Gesellschaft besteht darin, die Initiative des Einzelnen zu belohnen.

Mit dieser Entwicklung einher geht eine Renaissance der bildenden Künste, die sich längst nicht mehr nur auf staatliche oder sonstige institutionelle Einrichtungen begrenzt, sondern in zunehmendem Maße sich neuer Mäzene bedient. Die überall in der Gesellschaft erkennbare Suche nach Kunst, Tradition, geistigem Ausgleich, setzt wirtschaftliche Auswirkungen in Gang, eine ungeheure Chance, eingefordert durch die Informationsgesellschaft, die weniger denn je zwischen beruflicher und privater Entwicklung trennt.

Daß Bund, Land und Städte diesen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, ist längst ablesbar. In Untersuchungen wurde festgestellt, daß in den 90er-Jahren die Kunst die Faszination von Sportsendungen und die passive Beteiligung daran als dominierende Freizeitbeschäftigung der Gesellschaft abgelöst hat. Nach Aussage des Soziologen John Robinson braucht die Wirtschaft „eine enge Beziehung zu dem Personenkreis, der sich für kulturelle Aktivitäten interessiert“. Die Kunstförderung ist vergleichsweise zu anderem Sponsoring billig. Eine Kunstausstellung dauert einfach länger als ein Sportereignis. Ausstellungen werden 6 oder 8 Wochen lang gezeigt, und in dieser Zeit wird für den Namen des Unternehmens geworben.

Eine Chance der Zukunft, daß sich die Wirtschaft Zugang zu einer Konsumentengruppe verschafft, die mehr und mehr Einfluß auf Verbraucherverhalten ausübt: Frauen und Jugendliche. Emotionale Hintergründe, die sich mit den ganzheitlichen menschlichen Belangen, auch mit der Gesundheitsfürsorge am Arbeitsplatz beschäftigen.

Frauen verändern auf allen Ebenen der gewerblichen und dienstleistenden Tätigkeit nicht nur Vorgehensweisen und Marketing, sondern auch Arbeitsumfeld und das Anspruchsdenken. Es ist weder die traditionelle Hausfrau noch die karriereorientierte Business-Frau, die die Durchschnittsfrau ausmacht. Frauen sind Kulturfans, Frauen tragen geänderte Anforderungen in die Betriebe, eine Chance klassisches Kulturgut und zeitgemäße kulturelle Events nicht auf die Museen und Kulturstätten zu begrenzen, sondern an die Orte des Handels zu tragen.

Nicht nur große Wirtschaftsbetriebe sondern auch kleinere Unternehmen sind längst bereit, von dieser Wende zu partizipieren. Mäzene aus der Wirtschaft ziehen sich partiell vom Sport zurück und wenden sich den Künsten zu, um auf diesem Wege ihr Image zu definieren, zu pflegen und Marketing für ihre Produkte zu treiben. Dieses zunehmende Bewußtsein hat Auswirkungen auf Lage, Ansprüche und Ausgestaltung von Gewerbebetrieben und deren Umgebung.

Unternehmen können bei intelligenten und gebildeten Konsumenten mehr an Prestige gewinnen, wenn sie die Künste und Umwelt unterstützen, als wenn sie nur mit den Vorteilen ihrer Produkte hausieren gehen. Vorbildliche Beispiele gibt es in der unmittelbaren Region. Sie haben es verstanden, ihre Produkte dadurch interessant zu machen, indem sie durch ausgezeichnete Architektur, interessante wechselnde Ausstellungen, verknüpft mit hochkarätigen Vortragsreihen und guter Restauration, mit diesen Einrichtungen nicht nur ihrem Betrieb sondern auch der Stadt und der Region neue Anziehungspunkte verliehen, die mit Aktivität, Leistungsfähigkeit, Umwelt und Menschenwürde thematisch eng verknüpft sind.

Es ist auch eine weitere Veränderung festzustellen. Bisher haben Regierungen, politische Systeme oder Volkswirtschaften die wirtschaftliche Entwicklung bestimmt und damit Einfluß auf die Stadtentwicklung genommen. Zukünftig wird mehr und mehr der Markt direkt Entwicklungen, die städtebaulichen Veränderungen bewirken, beeinflussen.

Vor diesem Hintergrund gilt es - in keiner Weise verallgemeinernd - sich mit neuen Gewerbegebietsstandorten und -strukturen auseinanderzusetzen. Es gilt die zukunftsweisenden Trends zu erkennen, statt sich auf die Kräfte zu konzentrieren, die die Wirtschaft bisher beherrscht haben. Nur daraus werden neue Möglichkeiten gewonnen, sich auf die Wirklichkeit einzulassen.

2. Betrachtung großräumlicher Zusammenhänge

2.1 Rahmenbedingungen Gewerbestruktur

In der Studie Nr. 10 (Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg a. N. „Gewerbestandorte Rottenburg“) im Rahmen der zu untersuchenden Standortalternativen wurde auch die bisherige Betriebsstruktur bestehender Industrie- und Gewerbegebiete untersucht. Dabei wurde festgestellt, daß es sich durchweg um eine Durchmischung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben handelt.

Aufgrund des allgemeinen Rückganges von Produktionsstätten wird in künftigen Gewerbegebieten eine neue Verlagerung zugunsten von Dienstleistungs- und Technologie-Betrieben stattfinden. Mit diesem Trend verstärkt sich die Nachfrage nach attraktivem, umweltverträglichem Arbeitsumfeld. - Ein Anspruch der „Informationsgesellschaft“ an neue Gewerbegebiete.

Die bisherigen Industrie- und Gewerbestandorte in der Kernstadt Rottenburg a.N. sind weitgehend untereinander angebunden. Bei den Gewerbegebietsstandorten „Äneshalde“ und „Galgenfeld“ ist dies nicht der Fall. Beide Gebiete sind der urbanen Struktur der Stadt Rottenburg a.N. vorgelagert.

Im großräumlichen Zusammenhang liegt sowohl das Gebiet „Äneshalde“ als auch das „Galgenfeld“ in der regionalen Entwicklungsachse. Beide Gebiete befinden sich in der Randzone des städtischen Verdichtungsraumes, sie sind über die B 28 N mit ca. 10 km Entfernung an die Autobahn angeschlossen. Für beide Gewerbegebietsstandorte ist eine gute Anbindungsmöglichkeit über die B 28 N auf kurzem Wege gewährleistet. In beide Gebiete gibt es bisher keinen örtlichen Nahverkehr, beide Bereiche sind jedoch auch hierfür erschließbar. Direkter Gleisanschluß besteht zu beiden Gebieten nicht, Waggongüter, Stückgut oder Containerverkehr erfolgt über die Bahnhöfe Böblingen, Horb oder Reutlingen. Der Expressgut-Bahnhof befindet sich in Rottenburg a.N.

„Äneshalde“ und „Galgenfeld“ liegen zweifelslos in dominanter Stadtbild- und Ortsrand-situation, in exponierter Lage. Das „Galgenfeld“ besitzt jedoch absolute „Präsentationslage“, wogegen sich die „Äneshalde“ nicht im Sicht- und Aussichtsbereich der Stadt befindet, sondern mit ihrer Nordlage sich eher auf der „Rückseite“ der Stadt gewissermaßen „unterordnet“.

Bezogen auf die allgemeine urbane Struktur, befindet sich das Gebiet „Galgenfeld“ in der Verbindung zwischen Rottenburg a.N. und Kiebingen, wogegen das Gebiet „Äneshalde“ als von den Siedlungsbereichen losgelöste Lage im Norden der Stadt Rottenburg a.N. zu betrachten ist. Beide Gebiete sind weder an Wohn- noch an Gewerbe- oder sonstige Siedlungsgebiete angebunden.

Generell ist festzustellen, daß ein Gewerbegebiet ansich keine negative Auswirkung auf eine Ortseingangssituation darstellt, sofern die im einzelnen dort zugelassene Nutzung und Art der Bebauung - die im Bebauungsplan zu regeln ist - das Ortsbild positiv prägt. Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper, die Durchgrünung der Landschaft und den Flächenanteil der begrünter Freiräume sind wesentliche Qualitätsmerkmale.

Eine Anbindung an die neueren Gewerbegebiete „Siebenlinden I“ und „Siebenlinden II“ ist weder für das „Galgenfeld“ noch für die „Äneshalde“ gegeben. Beide zu untersuchenden Standorte sind losgelöst von der urbanen Stadtstruktur, sie sind sowohl in ihrer Gestaltung, Entwicklungsfähigkeit und Infrastruktur neu zu definieren.

Erschließung: Ist für beide Gewerbegebietsstandorte möglich.

Im Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ wurde seitens der Stadt Vorsorge getroffen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aller Art. In diesem großzügig ausgewiesenen Gewerbegebiet ist auch die Realisierung von Betrieben mit großflächigem Hallen- und/oder Freilandbedarf möglich, da es sich um ebenes Gelände handelt. Hingegen ist das Gebiet „Äneshalde“ durch das leicht wellige Oberflächenrelief des Geländes eher für kleinere oder mittlere Betriebsgrößen, die in ihrer zukünftigen Nutzung den nahen angrenzenden bestehenden oder geplanten Wohngebiete zuträglich sind, prädestiniert.

Die Gewerbestruktur der Gesamtstadt Rottenburg a.N. gilt es bei der künftigen Entwicklung ganzheitlich zu betrachten. Dabei steht die Kernstadt nicht in Konkurrenz zum Gewerbeort „Ergenzingen“, sondern sie stellt eine sinnvolle Ergänzung dar, so daß unterschiedliche Belange an unterschiedlichen Standorten befriedigt werden können.

2.2 Vernetzung Arbeiten / Wohnen

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Dichte sind räumliche Entfernungen zwischen den Wohngebieten und jetzigen Arbeitsgebieten, bezogen auf die Kernstadt, eng miteinander verflochten. Problematische Verkehrsverhältnisse aufgrund der dichten innerstädtischen Straßenstruktur bewirken jedoch zwangsläufig, daß die Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort mit hohem Zeitaufwand verbunden sind. Dazu kommt die dadurch bewirkte starke Verkehrsbelastung der Innenstadt. Dies betrifft sowohl den privaten und gewerblichen Kfz-Verkehr als auch den öffentlichen Personennahverkehr.

Über die Ausfallstraßen Seebronner Straße, Sülchenstraße und Tübinger Straße, eventuell eine neuzuschaffende Anbindung zwischen einer künftigen Wohnbebauung „Oberes Feld“ an die Osttangente bzw. das potentielle Gewerbegebiet „Äneshalde“, ist eine gewisse Entlastung der Innenstadt möglich.

Aus- und Einpendler erreichen beide möglichen Gewerbegebietsstandorte ohne die Innenstadt in verkehrlicher Hinsicht zu belasten.

2.3 Freimachen wertvoller Flächen in der Stadtmitte / Auslagerung / Neunutzung für zukünftige innerstädtische Entwicklung

In der Stadtmitte von Rottenburg a.N. befinden sich an unterschiedlichsten Standorten traditionelle Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen in beengten Platzverhältnissen - sowohl räumlich als auch freiräumlich. Anliefer-, Ver- und Entsorgungsstruktur, keine oder geringe Erweiterungsmöglichkeit sind negative Rahmenbedingungen und erschweren zukunftsorientierte Entwicklungsfähigkeit.

Um Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe langfristig entwicklungsfähig zu halten, spielt die Erweiterbarkeit, die Vergrößerung von Nutzungs- und Funktionsstrukturen sowie die Anlieferung, Ver- und Entsorgung eine wichtige Rolle. Ziel ist es, störenden oder unzureichend im Stadtgebiet untergebrachten Gewerbebetrieben alternative Standorte in neuen Gewerbegebieten aufzuzeigen. Mit der Verlagerung wird erreicht, daß wertvolle innerstädtische Flächen für sonstige Nutzungen des Wohnens, der kulturellen oder gesellschaftlichen Belange, oder der nichtstörenden Dienstleistungsstruktur zugeführt werden.

3. Einzeluntersuchung der Gewerbegebietsstandorte

3.1 Standortuntersuchung Gewerbegebiet „Äneshalde“ Betrachtung einzelner Rahmenbedingungen

3.1.1 Städtebau

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes „Äneshalde“ wird die Stadtentwicklung Rottenburg a.N. über die Osttangente L 361 hinaus nach Norden fortgeführt. Das Gebiet ist städtebaulich fast autark zu betrachten. Es ist völlig neu zu erschließen und steht in keinerlei Verbindung mit bestehender Siedlungsstruktur. Durch das im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesene neue Wohngebiet „Oberes Feld“ wächst der Stadtrand von Rottenburg a.N. nach Nordwesten in Richtung „Äneshalde“. Eine mittelbare Verbindung zwischen beiden Gebieten, auch um aus dem Gewerbegebiet sich entwickelnder Wohnbedarf zu realisieren, ist möglich.

Aus Gründen der Topographie einerseits und wegen des zwischen der L 361 und dem Baugebiet „Äneshalde“ befindlichen Grüngürtels mit Baumbestand andererseits, ist das Gewerbegebiet „Äneshalde“ fast nur von Westen her einsehbar. Das Oberflächenrelief des Gebietes ist leicht gewellt, sodaß die Fläche prädestiniert ist für die Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Dies entspricht einer verträglichen, stadtnahen Gewerbegebietsstruktur.

Mit der möglichen Neuausweisung des Gewerbegebietstandortes „Äneshalde“ wird der Grundstein für eine neue Entwicklungsachse für Gewerbe- und Dienstleistung in Rottenburg a.N. gelegt. Das Gebiet „Äneshalde“ gewährleistet, daß bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden in Richtung „Grund“ und „Waagenlehen“ langfristig möglich sind.

Unproblematisch kann im Westen der „Äneshalde“ eine Anbindung an die L 361 hergestellt werden. Eine Erschließung im Osten an die K 6938 (Rottenburg a. N. / Wendelsheim) ist schwieriger und wird für das ausgewiesene Gebiet nicht empfohlen.

Städtebaulich gesehen ist eine optische Abgrenzung des künftigen Gewerbegebietes „Äneshalde“ zur L 361 einfach herzustellen. Der 20 m breite Abstandsstreifen zur L 361 könnte dazu genutzt werden, den bestehenden Grüngürtel nach Westen zu verlängern und damit einen ansprechenden Sichtschutz zwischen Gewerbegebiet und Kernstadt zu bewirken. Dieser Grüngürtel dient sowohl der optischen Abgrenzung des potentiellen Gewerbegebietes nach Süden, kann gleichzeitig auch ein Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz beinhalten.

Die Form der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes „Äneshalde“ zeigt, da angepaßt an die topographischen Verhältnisse, daß einer kleinflächigen Erschließungs- und Bebauungsstruktur Vorrang zu geben ist - vor niveaugleich großflächigen Ansiedlungen. Betriebe mit großem, niveaugleichem Flächenbedarf in Hallen oder im Freigelände sind im Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ richtiger angesiedelt. Will man gravierende Einschnitte in die Topographie vermeiden, führt dies zwangsläufig zu einer Mischung aus kleinen und mittleren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Daß die „Äneshalde“ ein attraktives Gewerbegebiet ist, steht außer Zweifel. Aufgrund der Höhenlage, Besonnung und Aussichts-lage sind beste Voraussetzungen für ein umweltverträgliches, attraktives, stadtnahes Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet gegeben, mit vielerlei Entwicklungsperspektiven.

3.1.2 Ökologie und Landschaft

Im „ökologischen Beitrag zur Standortfindung von Gewerbeflächen von Rottenburg a. N.“ von der Planungsgruppe Ökologie und Umwelt Süd wurde das Gebiet „Äneshalde“ im Detail untersucht (siehe Nr. 10 Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg a.N. - Ökologischer Beitrag zur Standortfindung von Gewerbeflächen).

Unter den ökologischen Kriterien wurde festgestellt, daß sich das Gebiet der „Äneshalde“ weder in einem Vorrangbereich der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, noch in einem Gebiet zur Sicherung von Grundwasservorkommen und zur Regelung des Abflusses liegt, noch in einem Vorrangbereich zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe befindet. Es wird darauf hingewiesen, daß jedoch ein Wasserschutzgebiet WSB III B geplant ist.

Die geplante Gewerbefläche „Äneshalde“ wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, jedoch weniger intensiv als der Standort „Galgenfeld“. Von den angrenzenden Straßen im Süden und Osten der Fläche gehen Schadstoff- und Lärmbelastungen aus. Es wird darauf hingewiesen, daß mit einer Gewerbeansiedlung auf dem Standort Rottenburg a. N. / „Äneshalde“ ökologische Risiken verbunden sind, die den Boden, die Trinkwassernutzung, die Biotop-Strukturen, das Landschaftsbild sowie auch die Landwirtschaft betreffen. Insbesondere wird auch auf die Zersiedelung der Landschaft hingewiesen, da dieses Gebiet in keinem Bezug zu vorhandenen Siedlungsflächen steht. In der Zusammenfassung wird durch die PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND UMWELT SÜD ausgesagt: „Beim Vergleich der Standortalternativen „Galgenfeld“ und „Äneshalde“ wird darauf hingewiesen, daß beim Standort „Galgenfeld“ mehr Risikoaspekte relevant sind. Beim Standort „Äneshalde“ sind aufgrund der dort vorkommenden Biotop-Strukturen, des Reliefs und des Landschaftsbildes Risiken vorhanden, die Beeinträchtigung des Raumes wird allerdings geringer bewertet als im „Galgenfeld“, obwohl die Erschließung ökologische Einschränkungen mit sich bringt.“

Im Gebiet sind einzelne Flächen mit Streuobstwiesen vorhanden. Es handelt sich im wesentlichen um lose, in die Landschaft eingestreute Einzelflächen. Lediglich im Südosten des Gebietes befinden sich Streuobstwiesen, die im Zusammenhang mit dem Grünzug stehen, der sich im Winkel zwischen der K 6938 (Rottenburg a.N. / Wendelsheim) und der L 361 Osttangente (Rottenburg a.N. / Seebronn) befindet. Das Gebiet wird nicht als regional bedeutsamer Erholungsbereich oder regional bedeutsamer Naherholungsschwerpunkt gewertet.

In der Gesamtwertung ist jedoch auch unter Betrachtung der vorgetragenen ökologischen Risiken eine Ausweisung des Gewerbegebietes „Äneshalde“ vorrangig vor das Gewerbegebiet „Galgenfeld“ zu stellen. Durch entsprechende, noch zu definierende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, sind diese vorgetragenen ökologischen Risiken reduzierbar. (Minimierungsaspekt § 8a Bundesnaturschutzgesetz). Aus ökologischer Sicht wurde in den Handlungsempfehlungen vorgetragen: „Die ökologischen Risiken der beiden Standorte „Äneshalde“ und „Galgenfeld“ sind bereits durch die Risikoeinschätzung der Voruntersuchung erkennbar. Dies führt dazu, daß diese Standorte aus gutachterlicher Sicht nicht weiter verfolgt werden sollten. Lediglich die eindeutig mit niedrigeren ökologischen Risiken verbundenen Standorte „Ergenzingen-Ost“ und „Hailfingen-Etzwiesen“ sollten vertieft analysiert werden“.

Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit und unter Berücksichtigung der sich ändernden gesellschaftspolitischen Bewegung, kann die Stadt Rottenburg allerdings nicht gänzlich auf die Neuausweisung von Gewerbegebietsstandorten verzichten. Auch wenn damit verbunden ist, daß die urbane Geschlossenheit der Stadt aufgebrochen wird und die bisherigen Grenzen markant überschritten werden.

Bei der Ausweisung des Gewerbebestandes „Äneshalde“ kann dem Aspekt der Umwelt planerisch Rechnung getragen werden. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes beinhalten die Chance, ein gestalterisch hochwertiges Gewerbegebiet zu realisieren. Den prozentualen Anteil zwischen überbaubarer oder zu befestigender Fläche zu Grünflächen gilt es zu begrenzen, die Zulässigkeit von Betriebsarten hinsichtlich der Schadstoffproduktion zu präzisieren und einzugrenzen.

3.1.3 Verkehr / Erschließung

Im Westen ist - mittels anzulegender Abbiegespuren oder Kreisverkehr - eine neue Verkehrserschließung in das Gebiet „Äneshalde“ problemlos anzulegen. Der Verlauf der Osttangente ist in diesem Bereich übersichtlich, so daß eine gefahrlose Anbindung gewährleistet werden kann. Von dieser Position der Verkehrserschließung kann sowohl das derzeit potentielle Gebiet des Gewerbestandortes „Äneshalde“ als auch künftige Erweiterungsabschnitte über kurze Anbindungswege erschlossen werden. Des weiteren bietet sich die Möglichkeit, auch eine Verbindung zu den geplanten Wohngebieten „Oberes Feld“ herzustellen. Damit wäre eine Verknüpfung zwischen stadtnahem Wohnen und den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Mit der Erschließung des Gewerbegebietsstandortes „Äneshalde“ von der L 361 aus, ist zwangsläufig ein weiterer Straßenknoten an die Osttangente herzustellen. Neben den beiden Anbindungsknoten: an die L 372 (Rottenburg a.N. / Wurmlingen) und an die K 6938 (Rottenburg a.N. / Wendelsheim) wäre dies nach einem kurzen Streckenabschnitt ein weiterer Anbindungsknoten. Nach Möglichkeit sollte dieser den Verkehrsfluß der L 361 (Osttangente) nicht beeinträchtigen, was zwangsläufig eine kreuzungsfreie Anbindung wünschenswert macht. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Möglichkeit: Anbindung mittels Abbiegespuren
Damit wird erforderlich, daß der Verkehr von Westen her in Richtung „Oberes Feld“ und dann mittels Untertunnelung in die „Äneshalde“ geführt wird. Damit wäre eine Erschließung sowohl des „Oberen Feldes“ (geplantes Wohngebiet) als auch des künftigen Gewerbegebietsstandortes gewährleistet. Von Osten her wird der Verkehr über eine direkt angebundene Rechtsabbiegespur in die „Äneshalde“ geführt.
2. Möglichkeit: Kreisverkehr
Ein Kreisverkehr auf offener Strecke erfordert eine großzügige Anlage, die gestalterisch auch als „Grüß-Gott-Situation“ für die Stadt verbend genutzt werden kann.

Eine Anbindung des Gewerbegebietsstandortes „Äneshalde“ an die Kreisstraße Rottenburg a.N. / Wendelsheim wird nicht empfohlen. Aus topographischen Gründen wäre eine Einmündung nur mit hohem Aufwand an Geländemodellierung herzustellen. Eine gefahrlose, übersichtliche Anbindung ist nur bedingt und mit hohem Erschließungsaufwand zu gewährleisten.

Bei einer späteren eventuellen Erweiterung des Gewerbegebietes ist jedoch eine Anbindung an die K 6938 (Rottenburg a.N. / Wendelsheim) bzw. an den Stadtteil Wendelsheim nicht ausgeschlossen.

Anbindungsmöglichkeit an den ÖPNV wurde in dieser Studie nicht im Detail untersucht. Es wird davon ausgegangen, daß eine derartige Anbindung an das ÖPNV-Netz problemlos in der Gesamterschließung des Gebietes berücksichtigt werden kann.

Es war nicht Aufgabe der Untersuchung, die Versorgungsmöglichkeiten für Gas, Wasser, Strom und Abwasser zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, daß die Versorgungs-Infrastruktur hergestellt werden kann.

3.1.4 Topographie

Das leicht nach Osten geneigte Gelände wird überwiegend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Die mäßig genannten Hanganteile sind vielfach extensiv genutzt und/oder als Streuobstwiesen angelegt.

Um die topographischen Gegebenheiten als Charakteristika zu erhalten wird empfohlen, Betriebe mit kleinerer und mittlerer Betriebsstruktur zuzulassen. Bei der Anlage von großflächigen Hallen oder Hofanlagen mit vorgegebenen, gleichbleibenden Höhen müssten zwangsläufig großflächig erhebliche Erdbewegungen, künstlich angelegte Böschungen oder Stützmauern zur Höhenüberwindung ausgeführt werden. Diese wäre weder dem Landschaftsbild noch - unter wirtschaftlichen Aspekten - den künftigen Nutzern zuträglich.

Vielmehr sollte die mäßige wellige Vielfalt des Geländes zur interessanten Freiraumgestaltung innerhalb des Gewerbegebietes als Gestaltungselement genutzt werden.

3.2 Standortuntersuchung Gewerbegebiet „Galgenfeld“ Betrachtung einzelner Rahmenbedingungen

3.2.1 Städtebau

Am Fuße des Rammert ist das „Galgenfeld“ Teil eines geschlossenen, von Ost nach West verlaufenden Grünzuges. Die Ausweisung einer zu bebauenden Fläche auf der Südseite der L 370 wäre in jedem Fall eine hochsensible und anspruchsvolle Aufgabe. Nach bisheriger Auffassung ist das zusammenhängende Areal zwischen der Kiebingerstraße bis hin zu den Höhenzügen des Rammert zurecht fast „heilig gesprochenes“ Erholungsgebiet für die Stadt Rottenburg a.N.

Das Gebiet „Galgenfeld“ ist ausgeräumte Wiesenlandschaft, landwirtschaftlich intensiv genutzt, weist ökologisch und optisch wenig Besonderheiten auf.

Die absolute Besonderheit des „Galgenfeld“ liegt in der zusammenhängenden Lage innerhalb dieses bedeutsamen Grünzuges. Das Gebiet liegt im absoluten Blickfeld und Ausichtsbereich aller Süd- West- und Osthangelagen der Stadt Rottenburg a.N. und ist damit mit besonderer Sensibilität zu betrachten.

Gemeinsam mit der Höhenlage des Rammert bildet die Talaue entlang der L 370 den ungestörten Übergang von der stark verdichteten Kernstadt in die freie Landschaft. Bisher blieb diese Vorrangslage von fast jeglicher Bebauung verschont. Optisch störender Eingriff erfolgte nur durch die akkurat „am Lineal gezogenen“ landwirtschaftlichen Erschließungswege.

Das Gebiet „Galgenfeld“ ist angebunden an die Kiebinger Straße sowie über den sowohl städtebaulich als auch verkehrstechnisch nicht ganz unproblematischen Einmündungsbereich der Osttangente in die L 370. Das „Galgenfeld“ genießt nicht nur eine absolut städtebauliche Vorzugslage, sondern es ist, durch die gute Einsehbarkeit und Erschließung, eine hochinteressante Lage sowohl für die Öffentlichkeit als auch für eventuelle Nutzer. Das „Galgenfeld“ liegt nicht nur im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrsachsen sondern auch in absoluter delikater Präsentationslage für die gesamte Kernstadt Rottenburg a.N. und den Stadtteil Kiebingen.

Es liegt auf dem Präsentierteller vor den südlichen Toren der Stadt Rottenburg a.N., von jedermann gut einsehbar, sowohl von den Bewohnern, da es in der Aussichtsrichtung zum Rammert liegt, als auch für den Vorbeifahrenden - aus Gründen der Werbewirksamkeit ideal.

Dies bedeutet klar, daß dieses Gebiet „Galgenfeld“ mit Sicherheit zu Schade ist, für einen „gewöhnlichen“ Gewerbegebietsstandort - in herkömmlicher Auffassung, Nutzung und Ausgestaltung. In dieser Lage müßte die mögliche Art und Nutzung eines Gewerbegebietes in Einklang gebracht werden, mit dem öffentlichen Interesse am Besonderen. Wesentliche Wohnlagen der Kernstadt Rottenburg a.N. sind, bedingt durch ihre Südhangausrichtung, zum Ausblickpanorama Rammert orientiert. Damit ist die optische Ausrichtung gleichermaßen auf das Gebiet „Galgenfeld“ focusiert.

Bei der städtebaulichen Betrachtung ist allerdings nicht nur die Orientierung aus der inneren Sicht der Stadt nach außen zu werten, sondern auch umgekehrt. Für den Nicht-Kernstadt-Bewohner / Benutzer, den Vorbeifahrenden, den Fremden, den eventuell wünschenswerten Gast oder Konsumenten, gibt es entlang der Osttangente und der L 370 wenig Einladendes, was für die Stadt Rottenburg a.N. werbend spräche.

Zu Recht kann die Stadt Rottenburg a.N. auf den selbstverständlichen Bekanntheitsgrad der Bischofs- und Kulturstadt rechnen. Darüberhinaus könnte zusätzlich durch gezielte städtebauliche Signale an den Verkehrsadern auf eine aktive, aufgeschlossene, zukunftsorientierte Stadt aufmerksam gemacht werden. Sichtbare Signale sind von zunehmender Bedeutung, um Bürgern und Externen zu vermitteln, daß zukunftsorientierte Berufschancen nicht nur in angrenzenden Verdichtungsräumen, sondern auch in Rottenburg a.N. vorhanden und vor allem ausbaufähig sind. In diesem Zusammenhang ist dem Angebot bzw. der Nachfrage nach lebenswertem Arbeitsumfeld hohe Priorität beizumessen. Kreative Dienstleistung oder umweltschonende High-Tech-Betriebe sind nicht zwingend Störfaktor in einer Erholungslandschaft, sie können vielmehr diese bereichern. Ein Gewerbegebietsstandort „Galgenfeld“ nach herkömmlichem Muster, mit dem Deckmantel von nach außen abgrenzenden Grünzügen kaschiert, ist städtebaulich nicht vertretbar. Der Ausnahmefall, der die Ansiedlung eines zukunftsorientierten, umweltverträglichen, interessanten Unternehmens in außergewöhnlicher Lage rechtfertigt, sollte im „Galgenfeld“ nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich interessante Dienstleistungs- oder Gewerbeunternehmen - in der Regel zukunftsorientierte Hochtechnologie-Unternehmen - leben nicht nur von der Konzentration auf ihr Produkt, ihre Kundschaft oder ihre Mitarbeiter, sie leben von der Einbindung der Öffentlichkeit. Firmenphilosophie und Öffentlichkeitsarbeit herausragender Unternehmen, in Verbindung mit Kunst oder aktiver, informationsvermittelnder Freizeit- oder Fortbildungsangebote, für das allgemeine Interesse, stellen einen Gewinn für die Stadt dar. Hierfür gibt es bereits verschiedene Beispiele.

Das außergewöhnliche Angebot sucht die interessante Lage, die nicht per Ausschilderung und Wegbeschreibung zu suchen ist, sondern die sich augenfällig anspruchsvoll präsentiert, ohne aufdringlich zu sein. Dafür ist die Lage des Gebietes „Galgenfeld“ geeignet.

Es muß sicherlich nicht im Detail ausgeführt werden, daß aufgrund des ebenen Geländes, der engen Anbindung an die L 370, der sicherlich günstig herzustellenden Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas und sonstiger Infrastruktur das Gebiet „Galgenfeld“ als Gewerbegebietsstandort fast ideale Rahmenbedingungen aufweist. Die ganzheitliche städtebauliche Schau fordert allerdings weit mehr als die Bereitstellung und Gewährleistung der üblichen technischen Rahmenbedingungen.

Die einzigartige Lage könnte im besonderen Einzelfall jedoch das entscheidende Magnet sein, das entscheidende Signal auch nach außen zu setzen, daß sich Rottenburg a.N. als entwicklungsfähige Stadt den Herausforderungen der „Informationsgesellschaft“ stellt unter Umständen im Pilotprojekt eine Mischung von Hochtechnologie, Innovation, Landschaft, Kultur, Kreativität und Tradition herausfordert.

3.2.2 Ökologie und Landschaft

In der Untersuchung der PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND UMWELT SÜD wurde der potentielle Gewerbestandort „Galgenfeld“, der derzeit ackerbaulich genutzt wird, untersucht. Als ökologische Risikofaktoren werden genannt: Boden, Oberflächengewässer, Klima, Biotopstruktur, Erholungsfunktion des Raumes, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, Landschaftsbild sowie Siedlungsraum. Es wird darauf hingewiesen, daß sich die damit verbundenen Risiken durch verschiedene Maßnahmen minimieren lassen.

In der zusammenfassenden Übersicht wird das „Galgenfeld“ fast gleichrangig bewertet wie die „Äneshalde“. Für die Anbindungen an Bahn, Containerverkehr und Luftverkehr gilt das gleiche wie für die „Äneshalde“. Die Behandlung von Sondermüll an diesem Standort wird richtigerweise als problematisch ausgewiesen.

In der Studie wird auf den Vorrangbereich Naturschutz hingewiesen. Der südlich angrenzende Rammerthang und der westlich verlaufende Bach stellen hochsensible Rahmenbedingungen dar. Der gesamte Flächenbereich wird als Vorrangbereich für die Landwirtschaft bewertet. Ebenso wird auf die Dominanz des regional bedeutsamen Grünzuges und des ebenso regional bedeutsamen Erholungsbereiches hingewiesen. Wasserschutzgebiete sind nach dieser Aufstellung im „Galgenfeld“ nicht geplant. Es wird von einer mittleren Grundwasserhöflichkeit und Qualität ausgegangen.

In der zusammenfassenden Einschätzung des Zustandes und der Entwicklungsmöglichkeiten wird auf den Auenbereich und die angrenzenden Biotope hingewiesen. Bezogen auf Ruhe, wird überwiegend mittleres Leistungsvermögen bescheinigt. Es wird auch auf eine teilweise Überbauung einer erforderlichen Grünzäsur sowie auf die hohe Grundwasserneubildung hingewiesen. Bei der gesamträumlichen Betrachtung werden die Problemschwerpunkte Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild, Ruhe sowie Städtebau und Wohnen höher bewertet als der Problemschwerpunkt Boden. Im Untersuchungsgebiet Rottenburg a.N. „Galgenfeld“ liegen nördlich des Neckars die Brunnen des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“ mit ihren Schutzzonen. Im Hinblick auf eine mögliche Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebiete sind daher vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit der Hauptgrundwasserleiter gegenüber Schadstoffeintrag sowie die Gefahr einer reduzierten Grundwasserneubildung durch großflächige Versiegelung zu beachten.

Im Einzelnen wäre zu prüfen, ob das Gewässer „Galgenbach“ gestalterisch in das Quartier „Galgenfeld“ in eine großzügige Freiraumgestaltung innerhalb des potentiellen Gebietes einbezogen werden kann.

3.2.3 Verkehr / Erschließung

Über die Kiebinger Straße bzw. die L 370 ist eine übersichtliche, gefahrlose Anbindung des potentiellen Gewerbegebietstandortes „Galgenfeld“ möglich. Es besteht eventuell die Möglichkeit, die bisherige über Ampelbetrieb gesteuerte Anbindung der Osttangente an die Kiebinger Straße in eine kreuzungsfreie Straßenführung mittels Kreisverkehr zu verändern.

Ziel könnte es sein, einen städtebaulichen „Auftakt“ - auch in gestalterischer Hinsicht - zu schaffen. Die unschöne, zeitraubende Ampelanlage, die flächenverbrauchenden Links- und Rechtsabbieger könnten zugunsten einer besseren Verkehrsknotengestaltung aufgewertet werden.

Erschließungstechnisch wurde das Gebiet „Galgenfeld“ nicht überprüft, es wird jedoch davon ausgegangen, daß eine Anbindung an Strom, Gas, Wasser und sonstige Infrastrukturversorgung gewährleistet werden kann.

Eine wesentlich zunehmende Verkehrsbelastung für den Stadtteil Kiebingen entsteht nicht. Für Fahrradpendler und ÖPNV ist das „Galgenfeld“ günstig zu erschließen.

3.2.4 Topographie

Die Tallage des „Galgenfeldes“ weist kaum Höhenunterschiede auf. Das Gelände ist insgesamt als ebenes Gelände für jegliche Art der Nutzung geeignet.

4. Zusammenfassende Übersicht

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>1. Lage der Standorte in Bezug zur urbanen Siedlungsstruktur Stadtkern Rottenburg a.N.</p>	<p>- Gebiet liegt außerhalb des geschlossenen Siedlungsverbundes. Ein städtebaulicher Zusammenhang besteht nicht.</p>	
	<p>- Lose Vorlagerung ohne Anbindung an gewachsene Siedlungsstruktur.</p>	<p>- Lose Vorlagerung ohne Anbindung an urbane Siedlungsstruktur.</p>
	<p>- Neue Definition des nördlichen Stadtrandes erforderlich, unter Berücksichtigung des schonenden Überganges in die freie Landschaft.</p>	<p>- Neue Definition des südöstlichen Stadtrandes erforderlich, unter Berücksichtigung der hochsensiblen Landschaft und städtebaulichen Blickbeziehungen.</p>
	<p>- Keine direkte Verkehrsanbindung vorhanden.</p>	<p>- Keine direkte Verkehrsanbindung vorhanden.</p>
	<p>- Kaum Sichtbeziehung zur Kernstadt.</p>	<p>- Das Gebiet liegt im absoluten Blickfeld von Kernstadt und Erholungslandschaft unterhalb Rammert.</p>
	<p>- Neue Verbindung zum geplanten Wohngebiet "Oberes Feld" herstellbar - möglichst kreuzungsfrei durch Untertunnelung.</p>	<p>- Keine Verbindung zu einem anderen Siedlungsverbund herstellbar. - Trennlinien der Bahn, des Neckar und der L370 machen das potentielle Gewerbegebiet zur Insel-lage.</p>
	<p>- Verbindung zu bisherigen Gewerbegebietsstandorten nicht gegeben, weder Straßenverbindung noch optischer Bezug.</p>	<p>- Verbindung zu bisherigen Gewerbegebietsstandorten nicht gegeben, weder Straßenverbindung noch optischer Bezug.</p>

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>1. Lage der Standorte in Bezug zur urbanen Siedlungsstruktur Stadtkern Rottenburg a.N.</p>	<p>- Zur Orientierung, Auffindbarkeit des Gebietes ist Ausschilderung / Leit-system erforderlich.</p>	<p>- Leichte Auffindbarkeit des Gebietes, übersichtliche Orientierung.</p>
	<p>- Keine Wohngebiete in mittelbarer Nähe vorhanden.</p> <p>- Abstand der "Äneshalde" zum nördlichen Rand des Wohngebietes westlich Seebronnerstraße beträgt ca. 450 m Luftlinie.</p> <p>- Luftlinie zum südlichen Rand Stadtteil Wendelsheim ca. 1,6 km.</p> <p>- Lärmbelastungen aus dem potentiellen Gewerbegebiet für die Kernstadt und den Stadtteil Wendelsheim sind nicht gegeben.</p> <p>- Eventuelle Geruchsemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet für die Kernstadt und die Stadtteile Wendelsheim und Wurmlingen sind durch Limitierung des zulässigen Schadstoffausstosses ein-grenzbar.</p>	<p>- Keine Wohngebiete in mittel-barer Nähe vorhanden.</p> <p>- Abstand zum Gewerbegebiet "Siebenlinden" ca. 200 km Luftlinie. Gegenseitige Be-einträchtigung durch Lärm - oder Geruchsemissionen nicht gegeben.</p> <p>- Abstand zum Wohngebiet Kiebingen "Fünfzehn Morgen" ca. 1100 m.</p> <p>- Im "Galgenfeld" sollten nur nichtstörende Betriebe zuge-lassen werden. D.h. hohe Nutzereinschränkung, keine Lärm-, Geruchs- oder Schad-stoffbelastungen für Kiebingen.</p>

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>2. Standorte großräumlich betrachtet</p>	<p>- Nordöstlich der Kernstadt Rottenburg a.N.</p>	<p>- Südöstlich der Kernstadt Rottenburg a.N. - in räumlicher Nähe zum Stadtteil Kiebingen.</p>
	<p>- Gute Verkehrsanbindung an L 361 (Osttangente) 28a und Autobahn.</p>	<p>- Gute Verkehrsanbindung an L 370 und über Osttangente an 28a und Autobahn.</p>
	<p>- Mittlerer Abstand (Luftlinie) zu den Stadtteilen Wendelsheim und Wurmlingen.</p> <p>Wendelsheim 1,6 km Wurmlingen 2,5 km Oberndorf 3,5 km Seebronn 4,0 km</p> <p>Abstand zum nördlichen Stadtrand der Kernstadt Rottenburg a.N. Luftlinie ~ 450 m.</p>	<p>- Räumliche Nähe zum Stadtteil Kiebingen.</p> <p>ca. 1110 m Luftlinie zum westlichen Stadtteil-Rand.</p>
	<p>- Geringe bis mittlere Belastungen durch Emmissionen für Wendelsheim.</p> <p>- Der Stadtteil liegt in Hauptwindrichtung (SW).</p> <p>- Kaum Emmissionsbelastungen zur Kernstadt durch Hauptwindrichtung.</p>	<p>- Geringer Abstand zum Stadtteil Kiebingen.</p> <p>- Gefahr der mittleren bis hohen Belastung bei Gewerbesiedlungen ohne Nutzungseinschränkungen.</p> <p>- Kiebingen liegt in westlicher Windrichtung.</p> <p>- Kaum Emmissionsbelastungen zur Kernstadt durch Hauptwindrichtung.</p>
	<p>- Keine nachteilige Sichtbeeinträchtigung für die Kernstadt.</p>	<p>- Liegt auf dem Präsentierteller, zu Füßen von Kernstadt und Rammert - ist ein absoluter Blickfang.</p>

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>2. Standorte großräumlich betrachtet</p>	<p>- Geringe Belastungen der Kernstadt durch Ver-, Entsorgungs- und Anlieferverkehr, da Lage an der Tangente.</p>	<p>- Geringe Belastungen der Kernstadt durch Ver-, Entsorgungs- und Anlieferungsverkehr, da Lage an der Tangente.</p>
	<p>- Das Gebiet liegt landwirtschaftlich reizvoll im Erholungsbereich mit mittlerer Besucherfrequenz.</p>	<p>- Das Gebiet liegt im Erholungsbereich mit hoher Besucherfrequenz im sensiblen Landschaftszusammenhang mit Rammert.</p>
	<p>- Mittlere Beeinträchtigung des Erholungswertes des nördlichen Bereiches Rottenburg a.N.</p>	<p>- Starke Beeinträchtigung des Erholungswertes durch Ansiedlung eines Gewerbegebietes. Landschaftliches Kapital für die Kernstadt Rottenburg a.N. und die nähere Umgebung ist das Erholungsgebiet des Rammert und dessen unmittelbaren Umgebung. Jegliche Art baulicher und freiraumgestalterischer Maßnahmen beeinflussen die großräumliche Gesamtoptik. Nutzungsveränderungen dürfen nicht nur aus der Nutzerperspektive eines potentiellen Gewerbegebietes beurteilt werden. Das weitergehende öffentliche Interesse ist vorrangig.</p>

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>2. Standorte großräumlich betrachtet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gut einzubinden in bestehenden und erweiterbaren Grüngürtel aus Streuobstwiesen und mittleren Gehölzbeständen nördlich Osttangente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Einfügung eines Gewerbegebietsstandortes im Bereich "Galgenfeld" wird der durchgängige Grünzug der Talau durchschnitten. - "Kaschierende" Einbindung in einen Grüngürtel nicht möglich / Das Gebiet liegt offen, ohne den "optischen" Schutz eines Grüngürtels.
	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Erweiterbarkeit langfristig gewährleistet. An die "Äneshalde" grenzt die Hochlage der Bereiche "Braunhalde / Waagenlehen / Grund" an. Es handelt sich hierbei ebenfalls um nur leicht welliges Gelände. <p>Eine spätere Erweiterbarkeit für ein geplantes Gewerbegebiet "Äneshalde" ist möglich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietsstandortes ist die langfristige Erweiterbarkeit unabdingbar. In dieser Lage ist eine Erweiterbarkeit nicht vertretbar. - Erweiterbarkeit ist stark eingeschränkt durch die Nähe Stadtteil Kiebingen Sowohl Lage des Siedlungsverbundes als auch Gemarkungsgrenze - Wertigkeit der Landschaft als Erholungsgebiet - Gefahr der Veränderung der Grundwasserströme - Einflußbereich "Galgenbach"
	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Verbindung zu anderen Gewerbebeständen kaum Synergie zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Verbindung zu anderen Gewerbebeständen erschwerte Synergie.
	<ul style="list-style-type: none"> - Bietet optimale Voraussetzungen für Outsourcing aus innerstädtischen Unternehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> - - -

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
3. Belange aus Sicht der künftigen Nutzer	- Direkte Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.	- Direkte Anbindung an das reg. und überreg. Verkehrsnetz
	- Das Gebiet eignet sich für vielfältige Dienstleistungs- und Betriebsstrukturen.	- Hohe Nutzungseinschränkung (Vorrangstellung politisch schwer durchsetzbar)
	- Bei kleineren und mittleren Betriebsgrößen wirtschaftliche Bauweise möglich.	- Hohe Anforderungen an bauliche Gestaltung und Freiraumgestaltung.
	- Hoher Kostenaufwand für Planie, Foundation, etvl. Stützmauern bei Anlagen mit größeren niveaugleichen Grund- oder Freiflächen aufgrund des welligen Geländereleiefs.	- Aufgrund des ebenen Geländes wirtschaftliche Erschließung und Bauweise möglich.
	- Mittlerer bis höherer Erschließungsaufwand.	- Geringer bis mittlerer Erschließungsaufwand.
	<ul style="list-style-type: none"> - Kurze Entfernung zur Kernstadt Rottenburg a.N., daher Vorrangslage für Dienstleistungen und Gewerbebetriebe mit hoher Kunden- oder Konsumentenfrequenz, zur Deckung eines häufigen Bedarfs. - Vorteile für Mitarbeiter aus der Kernstadt und den nördlichen Stadtteilen: kurze Anfahrtswege zwischen Wohnort und Arbeitsstätte, etvl. Verzicht auf Zweitfahrzeug in der Familie 	
	- Durch die Ausweisung eines relativ großen Gebietes kann einzelnen Unternehmen entsprechende Erweiterungsfläche angeboten werden. Damit kann der langfristigen Unternehmensentwicklung / Unternehmenssicherung / Sicherung von Arbeitsplätzen / etc. Rechnung getragen werden.	

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>4. Verkehrsanbindung / Erschließung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit besteht keine Anbindung. - Zufahrtsweg östlich E-Station ist nicht als Gebietserschließung geeignet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es besteht derzeit keine für ein Gewerbegebiet nutzbare Anbindung.
	<ul style="list-style-type: none"> - Neue, möglichst kreuzungsfreie Erschließung an die Osttangente ist herzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Neue, möglichst kreuzungsfreie Erschließung an die Kiebinger Straße / L 370 ist herzustellen. Die künftige Gebietserschließung für das "Galgenfeld" sollte eine Gesamtverbesserung des Kreuzungsbereiches Osttangente / L 370 bewirken. Eine Anbindung an die bisherige ampelgesteuerte Kreuzung würde durch die Anordnung eines zusätzlichen Rechtsabbiegers von Westen aus gesehen, sowie eines Linksabbiegers von Kiebingen aus gesehen, die Gesamtsituation nicht nur optisch negativ beeinflussen, sondern auch den Verkehrsfluß zusätzlich behindern.
	<ul style="list-style-type: none"> - Durch einen dritten "Abbiege-Knoten" im nördlichen Verlauf der Tangente L 361 wird der zügige Verkehrsfluß zusätzlich beeinträchtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mittels einer Gesamtlösung z.B. Kreisverkehr kann die verkehrliche Gesamtsituation kreuzungsfrei gelöst werden für: <ul style="list-style-type: none"> - Anbindung Osttangente - Anbindung "Galgenfeld" - Kiebinger Str. / L 370 - Zügiger Verkehrsfluß - Gestaltungsverbesserung der Stadtperipherie / südlicher Stadtaufakt - Bestehende Linksabbiegespur kann entfallen zugunsten Begrünung. - Verzicht auf zeitraubende, unschöne Ampelanlage.

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
4. Verkehrsanbindung / Erschließung	- Beim Ausbau des "Oberen Feldes" zum Wohngebiet sollte Verkehrsverbindung zwischen "Äneshalde" und "Oberem Feld" gewährleistet werden.	-
	- Evtl. spätere Anbindung nach weiteren Bauabschnitten - in Richtung Wendelsheim über K 6938 möglich.	-
	- Auch bei späterer Erweiterung des Gewerbegebietes unproblematische Verkehrserschließung.	dto.
	- Anschluß an das Netz des ÖPNV sollte hergestellt werden.	- Anschluß an das ÖPNV-Netz kann hergestellt werden.
	<p>- Die innere Führung der Verkehrserschließung des Gebietes richtet sich</p> <ul style="list-style-type: none"> - nach den Erfordernissen von Grundstücksgößen - Vorgaben der Topographie - Achsen zur Gebietserweiterung für künftige Bauabschnitte 	<p>- Hoher Anspruch an innere Verkehrserschließung. Sie muß Symbiose zwischen geplanter Bebauung und den zugehörigen Freiräumen bilden.</p> <p>- Hoher Anspruch an die städtebauliche ganzheitliche Konzeption.</p>
	- Lange Wege und starker Höhenunterschied erschweren Erreichbarkeit per Fahrrad oder für Fußgänger.	- Das ebene Gelände und mittlere Wegstrecken ermöglichen Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad.

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>5 Städtebauliche Empfehlungen an die potentiellen Standorte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebiet möglich. - Vorrangig prädestiniert für mittlere bis kleinere Betriebsgrößen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebiet nur mit hohen Einschränkungen an die Nutzung und besonderen Gestaltungsvorgaben möglich. - Als Gewerbegebiet mit durchschnittlichen Anforderungen an Nutzung und Gestaltung nicht geeignet.
	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Wohngebieten in Rottenburg a.N. Nord und Wendelsheim erfordert Nutzungsbegrenzung. Keine Betriebe mit hohem Schadstoffausstoß und starken Lärmemissionen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten für das Wohngebiet Kiebingen "Fünfzehn Morgen" darf nicht eingeschränkt werden. - Die Nähe zum Wohngebiet Kiebingen erfordert Nutzungsbegrenzung. Keine Betriebe mit hohem Schadstoffausstoß und starken Lärmemissionen.
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet "Äneshalde" ist für die Kernstadt Rottenburg a.N. Naherholungsgebiet mit hohem Erholungswert. Ein künftiges Gewerbegebiet "Äneshalde" muß diesen Belangen Rechnung tragen, z.B. durch eine besonders gestaltete, mit ortstypischen Hochstämmen aufgewertete Randausbildung des Gebietes. Die Fortführung des Grünzuges nördlich der L 361 bietet sich an. Dem hohen Anspruch des Erholungsbereiches Rammert sowie des Grünzuges südlich der L 370 ist in jeglicher Hinsicht vorrangig zu bewerten. Die geschickte Einfügung einzelner Baukörper mit besonderer, öffentlichkeitsverträglicher Nutzung ist gut vorstellbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet "Galgenfeld" könnte als Übergangsbereich zwischen der dichten urbanen Struktur und der großzügigen Weite der freien Erholungslandschaft eine besondere städtebauliche Position einnehmen, die allerdings in keiner Baunutzungsverordnung definiert ist. Eine Symbiose aus wünschenswerter Nutzung, z.B. aus dem Bereich High-Tech oder Dienstleistung, mit kulturellem öffentlichkeitsfreundlichem Hintergrund, unter Berücksichtigung der Ökologie und hohen gestalterischen Ansprüchen an die Freiraumgestaltung ist vorstellbar. Es wird empfohlen, dieses Gebiet für eine Nutzung nicht generell auszugrenzen.

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
<p>5. Städtebauliche Empfehlungen an die potentionellen Standorte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einfügung in die Landschaft erfordert Flächenbegrenzung für niveaugleiche Ebenen. - Welliges Oberflächenrelief des Geländes sollte nicht großflächig eingeebnet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einfügung in die wertvolle Erholungslandschaft erfordert weit höhere Flächenbegrenzung für bauliche Anlagen, als dies im Bereich "Äneshalde" erforderlich ist. Der Flächenanteil von baulichen Anlagen und befestigten Flächen sollte maximal 30 - 40 % betragen, der Anteil von Freiräumen ca. 60 - 70 %. Dabei besteht die Chance, die derzeit ausschließlich intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ökologisch hochwertige Grünflächen zurückzuführen. Damit könnte zugleich eine geringere Schadstoffzufuhr zum Grundwasser und ein günstiger Grundwasserfluß gesichert werden. - Die Großzügigkeit der absolut ebenen Talauie gilt es in ihrer Optik zu belassen. Daher Zurückhaltung bei der Einfügung von Baukörpern. Auch ist Zurückhaltung bei der Bepflanzung geboten.
	<ul style="list-style-type: none"> - Rücksichtnahme auf ökologische Belange und den großräumlichen Erholungswert bedingt Durchgrünung des Gewerbegebietes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einer evtl. (allerdings zurückhaltenden) Bebauung und damit auch geänderten Freiraumnutzung des "Galgenfeld" entfällt die derzeit intensive Bewirtschaftung. Grünflächen sollten keine aufwendige, gekünstelte Freiraumgestaltung erfahren, sondern sollten weitmöglichst als einfache Wiesenlandschaft, ohne sichtbare Grundstücksgrenzen (keine Abgrenzungen mit Hecken, Zäunen, etc.) der natürlichen Wiesenlandschaft zugeführt werden.

Städtebauliche Kriterien	"Äneshalde"	"Galgenfeld"
5. Städtebauliche Empfehlungen an die potentiellen Standorte	<ul style="list-style-type: none">- Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, um eine neue Hintergrundskyline der Kernstadt - bestimmt durch hohe Bauten zu vermeiden.- Höhenbegrenzung angepaßt an örtliche Topographie der "Äneshalde" kann zu Teilgebieten mit unterschiedlichen Höhenfestlegungen führen.	<ul style="list-style-type: none">- Höhenbegrenzung max. 2-geschossig.
	<ul style="list-style-type: none">- Empfehlung für die Erschließung: möglichst kreuzungsfreier Anschluß des Gebietes "Äneshalde an die Osttangente sowie späterer Anschluß an das Wohngebiet "Oberes Feld".	<ul style="list-style-type: none">- Empfehlung zur Erschließung: im Zusammenhang mit der Einmündung Osttangente in die L 370 ist eine großzügige Gesamtlösung anzustreben. An diese neue Erschließungskonzeption sind hohe gestalterische, für die Stadt werbende Anforderungen zu stellen.

5. Schlußbetrachtung / Empfehlung

„Äneshalde“

Die „Äneshalde“ ist für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geeignet. Sie ist prädestiniert für stadtnahe, kleinere bis mittlere Betriebsgrößen. Aufgrund des welligen Geländes, der anspruchsvollen Höhen- und Aussichtsfrage, kann sich das Gewerbegebiet „Äneshalde“ zu einem bevorzugten Gewerbegebiet entwickeln. Es ist gut erreichbar für Einpendler aus der näheren und weiteren Umgebung und es ist über kurze Wege anzubinden an die Kernstadt. Über das geplante Wohngebiet „Oberes Feld“, in welchem von ca. 1.300 Einwohnern ausgegangen wird, kann eine wünschenswerte Vernetzung zwischen Wohnen und Arbeiten realisiert werden.

Die Nähe zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet der Kernstadt und die Nähe zu Wendelsheim erfordert eine Nutzungsbegrenzung dahingehend, daß keine Betriebe mit hohem Schadstoffausstoß und starken Lärmemissionen zugelassen werden.

Die Einfügung in die Landschaft durch die geplante Erschließung und die geplante Bebauung erfordert Rücksichtnahme auf die Topographie. Angepaßt an den Flächenbedarf bietet das wellige Gelände die Chance zum interessanten, abwechslungsreichen Wechselspiel zwischen bebauten Flächen und möglichst großzügig angelegten begrünten Freiflächen.

Unter Berücksichtigung des großräumlichen Erholungswertes in diesem Bereich und der ökologischen Belange wird der Durchgrünung des potentiellen Gewerbegebietes ein hoher Anspruchswert beigemessen.

Die Höhenlage des Gebietes „Äneshalde“ bedingt, daß eine Geschosßbegrenzung bzw. Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen in der Bebauungsplanung fixiert wird. Es sollte keine neue Hintergrund-Skyline für die Kernstadt, bestimmt durch hohe Bauten, entstehen. Die Höhenbegrenzung kann sich anpassen an die örtliche Topographie der „Äneshalde“, sie kann in Teilgebieten zu unterschiedlichen Höhenfestlegungen führen.

Durch eine Fortsetzung des im Südosten der „Äneshalde“ bereits bestehenden Grüngürtels, kann eine landschaftsverträgliche Einbindung sowohl den nördlichen Stadteingang als auch das Gewerbegebiet gestalterisch aufwerten. Bei der Fortführung dieses Grüngürtels können zugleich Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Über diesen Grüngürtel hinaus ist eine großzügige Durchgrünung des Gesamtareals des potentiellen Gewerbegebietes wünschenswert, da der Bereich zwischen Rottenburg a.N. und Wendelsheim als Erholungsgebiet zu werten ist.

Für das Gewerbegebiet „Äneshalde“ spricht die gute verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der gewerbegebietsspezifische Schwerverkehr wird nicht an die Kernstadt herangeführt oder sogar in die Kernstadt hineingeführt. Wohngebiete bleiben davon ebenfalls unbelastet.

Mit der Ausweisung eines generell neuen Gewerbegebiet-Standortes gilt es vorausschauend Entwicklungsachsen zu beachten. Beim Gebiet „Äneshalde“ sind durch das nur leicht gewellte Hochplateau der Gebiete „Braundhalde / Waagenlehen / Grund“ verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten langfristig gewährleistet.

Aus städtebaulicher Sicht kann in der „Äneshalde“ und in den angrenzenden Flächen des Hochplateau langfristig der Bedarf an stadtnahen Gewerbegebietsflächen gesichert werden. Damit kann der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, Gebiete mit gleicher oder ergänzender Nutzungsstruktur zu konzentrieren. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Äneshalde“ erhält Rottenburg a.N. eine städtebaulich neue urbane Struktur. Das Gewerbegebiet „Äneshalde“ erhält zwangsläufig eine Art „Vorort-Charakter“, da durch die Zäsur der Osttangente und der topographischen Gegebenheiten kein Zusammenhang zur Kernstadt herzustellen ist. Im Rahmen der Bebauungsplanung und Erschließungsplanung gilt es die Grundlagen für ein attraktives, stadtnahes Gewerbegebiet zu definieren.

„Galgenfeld“

Das Gebiet „Galgenfeld“ eignet sich als Gewerbegebiet nur mit hohen Einschränkungen an die Nutzung. Es stellt klare Anforderungen an die Gestaltung und ist nur dann wünschenswert, wenn eine außergewöhnlich interessante Nutzung dies rechtfertigt. Das „Galgenfeld“ kann nur als ganzheitliche hochsensible Herausforderung betrachtet werden.

Eine Symbiose zwischen hochwertig gestalteten baulichen Anlagen, umweltverträglichen, eventuell kreativen Nutzungen oder Nutzungen aus der Hochtechnologie in Verbindung mit herausragender Präsentation und Öffentlichkeitseinbindung ist denkbar.

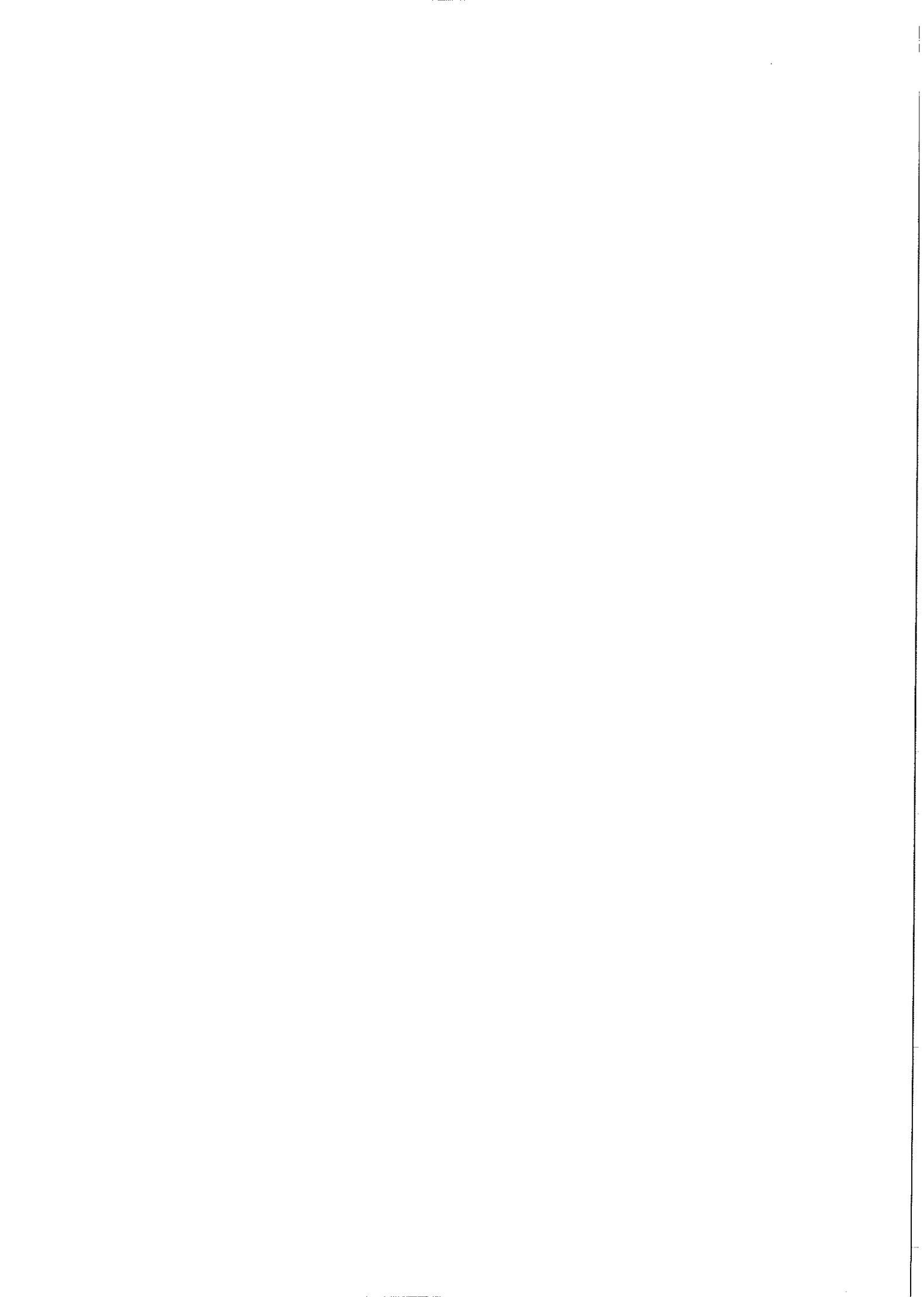
Das „Galgenfeld“ ist für eine Gewerbegebiet mit durchschnittlichen Anforderungen an Nutzung und Gestaltung nicht geeignet. Es ist allerdings eine Chance, bei sorgfältig zu prüfendem, geeignetem Bedarf, ein oder wenige außergewöhnliche Unternehmen, die den innovativen und kulturellen Zielvorstellungen der Stadt zuträglich sind, anzusiedeln. Vor politischen Zugeständnissen zur Ansiedlung von Mittelmäßigkeit muß gewarnt werden.

Dem städtebaulich und ökologisch hohen Anspruch an das „Galgenfeld“ ist aus öffentlichem Interesse für die Gesamtstadt Rottenburg a.N. Rechnung zu tragen. Dieses Gebiet könnte dazu dienen, den attraktiven Gewerbe- und Kulturstandort Rottenburg a.N. zu repräsentieren. Dies ist nur durch hochqualifizierte und anspruchsvolle Einzelunternehmen möglich, die unternehmerische Leistungsfähigkeit in Einklang mit Kultur und Landschaft zu verbinden.

Bei einer Bebauung sind außergewöhnliche Anforderungen an die Qualität von Architektur und Freiraum zu stellen.

ANLAGEN

- 1. Ökologischer Beitrag zur Standortfindung**
- 2. Vergleichende Stellungnahme aus FNP - Sicht**
- 3. Ergebnis FNP - Behördenanhörung**



ÖKOLOGISCHER BEITRAG ZUR STANDORTFINDUNG VON GEWERBEFLÄCHEN IN ROTTENBURG AM NECKAR

- Zusammenfassung mit Blick auf die beiden Standorte "Äneshalde" und "Galgenfeld"

Die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Rottenburg sind in absehbarer Zeit belegt. Da sich ein weiterer Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen bereits 1990 absehen liess, hat die Stadt Rottenburg geprüft, ob und in welcher Form eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebiete möglich ist bzw. wo eine Ausweisung als Gewerbegebiet auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Rottenburg aus primär ökologischer Sicht überhaupt möglich ist.

Um die umweltrelevanten Auswirkungen von Gewerbegebieten bzw. der möglichen Betriebe gering zu halten, sind die in Frage kommenden Standortalternativen mit Hilfe der ökologischen Risikoanalyse hinsichtlich ihrer relativen Umweltverträglichkeit geprüft worden. Aufbauend auf dieser Analyse sind Hinweise dazu geliefert worden, ob für bestimmte Bereiche die Ansiedlung von spezifischen Betriebstypengruppen in Frage kommt bzw. für bestimmte Bereiche die Ansiedlung von bestimmten Betriebsgruppen ausgeschlossen werden muß.

Die 1991 erarbeitete Studie gliedert sich im wesentlichen in fünf Abschnitte, wobei auf jeder Bearbeitungsstufe die ökologisch relativ umweltverträglichsten Standortalternativen im Hinblick auf eine weitergehende Betrachtung herausgefiltert worden ist:

- **Zielsetzung und methodischer Rahmen sowie Betrachtung des großräumigen Zusammenhanges**
- **Raumordnerische Standortsuche**
Alle auf dem Stadtgebiet denkbaren und möglichen Standortalternativen werden auf Grund von raumplanerischen, städteplanerischen und auch ökologischen Zielvorgaben und Kriterien begründet und aufgezeigt.
Ergebnis dieses Arbeitsschrittes ist die Benennung einer Vielzahl von möglichen Alternativen. Sie sind die Vorgabe für den nächsten Schritt, der
- **ökologischen Voruntersuchung der Standortalternativen**
Mit Hilfe einer vereinfachten ökologischen Risikoanalyse im M 1 : 25.000 werden die unproblematischsten Standortalternativen und Flächen aus der Vielzahl der aufgezeigten Möglichkeiten der raumordnerischen Standortsuche herausgefiltert.
- **ökologische Standortanalyse**
In der ökologischen Standortanalyse werden die ökologisch unproblematischsten Alternativen und Teilflächen im Maßstab 1 : 5.000 vergleichend betrachtet. Ziel dieses Arbeitsschrittes ist die Ermittlung der relativ umweltverträglichsten Standortalternative.
- **Zonierungskonzept sowie Hinweis zur weiteren Risikoverminderung**
Hierbei werden abschließend Vorschläge für eine relativ umweltverträgliche, räumliche und zeitliche Verteilung der zu erschließenden Gewerbeflächen gemacht. Desweiteren werden Hinweise und Empfehlungen für die Bauleit-, Grünordnungs- und Landschaftsplanung sowie zur konkreten Prüfung einzelner Vorhaben gegeben.

ÖKOLOGISCHE VORUNTERSUCHUNG (M 1 : 25.000)

Alle raumordnerisch denkbaren Standortalternativen sind in der ökologischen Voruntersuchung mit Hilfe der ökologischen Risikoanalyse bewertet worden, um die ökologisch unproblematischsten Standortalternativen und Flächen herauszufiltern.

Das Ergebnis der **ökologischen Risikoanalyse** der Voruntersuchung läßt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die beiden Standortalternativen "**Auf dem hohen Markstein**" und "**Alter Wert**" sind durch besonders hohe ökologische Risiken charakterisiert.
Beide Standorte sind zudem mit erheblichen sekundären Wirkungen verbunden. So müßte für den Standort im Weggental ein neuer Autobahnzubringer gebaut (z.B. Brücke über das Weggental zur B 28 n / L 361), bzw. das bestehende Straßennetz über Remmingsheim ausgebaut werden.
Ebenfalls mit relativ hohen ökologischen Risiken ist der Standort Seeborn "**Wasenäcker**" verbunden. Insbesondere sind hierbei die Risiken für das Landschaftsbild, die Erholung sowie auch die beiden Umweltnutzungen Landwirtschaft und Wasserwirtschaft anzusprechen. Auch Aspekte der Pflanzen- und Tierwelt und des Städtebaus sprechen gegen diese Standortalternative.
- Durch sowohl relativ hohe als auch vergleichsweise niedrigere ökologische Risiken sind die Standortalternativen "**Galgenfeld**", "**Grasiger Weg**", "**Unter der Straße**" und auch "**Äneshalde**" charakterisiert.
Als hohe Risiken stechen insbesondere die Grundwassergefährdung durch den Standort "Grasiger Weg", die bioklimatischen Probleme des "Grasiger Weges" und auch des "Galgenfeldes" sowie die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt im großräumigen Umfeld der "Äneshalde" und des "Galgenfeldes" hervor.
Die Wirkungen einer Gewerbeansiedlung auf das Landschaftsbild sind im relativen Vergleich aller Alternativen mit eher geringeren Risiken verbunden. Der "Grasiger Weg" hat im Falle einer Gewerbeansiedlung relativ gesehen niedrigere ökologische Risiken für die Erholung und auch die städtebaulichen Aspekte.
- Die beiden Standortalternativen Rottenburg-Hailfingen "**Etwiesen**" und Rottenburg-Ergenzingen "**Ost**" weisen fast durchgehend die relativ niedrigsten Risiken aller Standortalternativen auf.
Probleme sind bei beiden Flächen v.a. mit den Umweltnutzungen Landwirtschaft und Wasserwirtschaft verbunden. Auch die sekundären Wirkungen sind im Verhältnis zu den anderen Alternativen durch die direkte Anbindung an die Autobahn und auch Bahn von geringer Bedeutung.

Aus **gutachterlicher Sicht** sollten auf Grund der Eindeutigkeit des Ergebnisses der ökologischen Voruntersuchung die beiden Standortalternativen Rottenburg-Ergenzingen "Ost" und Rottenburg-Hailfingen "Etwiesen" vertieft betrachtet werden. Diese beiden Alternativen sind mit den mit Abstand niedrigsten ökologischen Risiken aller Standortalternativen auf dem Gebiet der Stadt Rottenburg verbunden. Auf jeden Fall nicht weiter verfolgt werden müssen die Standorte "Beim hohen Markstein", "Alter Wert" und Seeborn "Wasenäcker". Ihre ökologischen Risiken sind so hoch, daß eine Gewerbeansiedlung auf diesen Flächen ausgeschlossen sein sollte.

Aus Gründen der Gewerbeansiedlungspolitik ist in der vertieften Phase der Standortanalyse der Standort Hailfingen nicht weiter verfolgt worden. Statt dessen sind neben "Ergenzingen" auch die Standortalternativen der Kernstadt "Äneshalde" und "Galgenfeld" vertieft betrachtet worden, da die Stadt Rottenburg aus Gründen der Ansiedlungspolitik die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Kernstadt für notwendig erachtet. Auf diese beiden Flächen wird im Folgenden näher eingegangen.

ÖKOLOGISCHE STANDORTANALYSE

Ziel dieses Arbeitsschrittes war das Aufzeigen der ökologischen Risiken der drei ausgewählten Standortalternativen und die Ermittlung der relativ umweltverträglichsten Alternative.

Die vertiefte Analyse des Zustandes der Landschaft und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten macht ebenso wie die Risikoanalyse der drei Standortalternativen deutlich, daß der Standort 'Ergenzingen-Ost' mit den bei weitem geringsten Risiken verbunden ist. Die Standorte 'Rottenburg-Galgenfeld' und Rottenburg-Äneshalde' sind wesentlich problematischer, in der Rangfolge hinter 'Ergenzingen' jedoch ähnlich einzustufen.

Die Stadt Rottenburg hat seinerzeit die Standortempfehlung des Gutachtens aufgegriffen und verfolgt nun gemeinsam mit der Ortschaft das Ziel, in **Ergenzingen** einen attraktiven, regional bedeutsamen Gewerbestandort mit hoher städtebaulicher und ökologischer Qualität zu schaffen. Der geplante Gewerbestandort Ergenzingen-Ost liegt nordöstlich der Ortschaft Ergenzingen. Im Westen wird die Fläche von der Bahnlinie 'Stuttgart-Singen', im Norden von der Bundesstraße B 28 A begrenzt. Im Südwesten liegt das 13,5 ha große Gewerbegebiet Höllsteig. Durch das geplante Gewerbegebiet führt im südlichen Teil die Kreisstraße K 6939. Der neue Gewerbestandort soll zunächst eine Fläche von 35 ha umfassen. Nördlich der K 6939 ist langfristig grundsätzlich eine weitere Ausdehnung im Osten denkbar.

Für das Gebiet Ergenzingen-Ost wird derzeit der Bebauungsplan erarbeitet.

Doch nun zu den beiden Standorten der Kernstadt:

Der potentielle Gewerbestandort '**Rottenburg-Galgenfeld**' wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Im Süden grenzt er an die Streuobstunterhänge des Rammert, im Norden an die L 370, im Westen nahe an den Galgengraben. Im Osten ist das Neubaugebiet von Kiebingen nur etwa 250 m entfernt.

Die derzeitige Belastung der Fläche ist zurückzuführen auf Lärm und Schadstoffe, die von der L 370 ausgehen sowie die z.T. intensive Landwirtschaft. Der weitere Untersuchungsraum ist wie das gesamte Neckartal zwischen Rottenburg und Tübingen durch unterschiedliche sich auch überlagernde Raumnutzungen und dadurch verursachte Belastungen charakterisiert.

Der Standort 'Galgenfeld' ist durch zahlreiche ökologische Risiken gekennzeichnet. Sie betreffen v.a.

- den Boden
- die Oberflächengewässer
- das Klima
- die Biotopstruktur
- die Erholungsfunktion des Raumes
- die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche
- das Landschaftsbild sowie
- den Siedlungsraum.

Die Risiken ließen sich durch verschiedene Maßnahmen mindern, die z.T. jedoch auch eine wesentliche Nutzungseinschränkung bedeuten würden, wie z.B. Verzicht auf stark emittierende Betriebe und Verzicht auf hohe Gebäudekomplexe.

Neben den genannten direkten Risiken sind mit dem Standort 'Galgenfeld' weitergehende indirekte Risiken verbunden. Ein zentrales Problem stellt die Überbauung der bestehenden Grünzäsur zwischen Rottenburg und Kiebingen dar, die sich möglicherweise über die zur Diskussion stehende Fläche hinaus fortsetzt und so zu einem geschlossenen Siedlungsband zwischen Rottenburg und Kiebingen führen würde.

Die ökologischen Risiken etwas detaillierter:

DIREKTE ÖKOLOGISCHE RISIKEN

Geplante Gewerbefläche

Der Bereich der geplanten Gewerbefläche ist von bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken betroffen, wobei die anlage- und betriebsbedingten Risiken im Vordergrund stehen.

Aufgrund des zu erwartenden **Flächenverlustes** bestehen hohe Risiken insbesondere für den Boden, das Grundwasser, das Klima, das Landschaftsbild und die Erholung. Risiken bestehen auch für die Fuß- und Radwegverbindungen auf der Fläche und unmittelbar angrenzend.

Die **dreidimensionale Überbauung** der Fläche birgt zusätzliche Risiken für das Klima (Unterbrechung der Kalt- und Frischluftzuflüsse von den Rammert-Hängen), das Landschaftsbild - auch unter historischen Gesichtspunkten - und die Wohnqualität (Störung der Blickbeziehungen von den Wohngebieten Kiebingens in Richtung Rammert sowie der Blickbeziehungen von Teilen des Kreuzerfeldes in Richtung Tübingen/Rammert).

Auf unversiegelten Flächen bestehen Risiken durch bau- und betriebsbedingten **Schadstoffeintrag** für die Bodenfunktionen (hohes Risiko) und das Grundwasser (überwiegend mittleres Risiko). Im Hinblick auf die lufthygienischen Verhältnisse ist das Risiko einer Schadstoffanreicherung der Atmosphäre auch unabhängig vom Versiegelungsgrad durch die Inversionsneigung im Neckartal hoch.

Unmittelbare Umgebung der Fläche

Auch die unmittelbare Umgebung der geplanten Gewerbefläche (50 m-Zone, in Grundwasserfließrichtung 100 m) ist v.a. von bau- und betriebsbedingten Risiken betroffen.

Bei einer **vorübergehenden Inanspruchnahme des Bodens** während der Bauphase bestehen hohe Risiken für den Boden (Bodenverhältnisse und Bodennutzung) und die z.T. wertvollen Biotopstrukturen (Grünland und Streuobstwiesen).

Die zu erwartende hohe **Lärm- und Schadstoffbelastung** in der direkten Umgebung der Fläche ist sowohl während der Bauphase als auch später beim Betrieb der Anlagen mit hohen Risiken für die natürlichen Bodenverhältnisse und die Bodennutzung, überwiegend mittleren Risiken für das Grundwasser, hohen Risiken für die lufthygienische Situation sowie z.T. hohen Risiken für die Biotopstrukturen verbunden.

Das Risiko einer erheblichen Störung für den Aspekt '**Landschaftsbild**' besteht für zahlreiche Blickbeziehungen im Bereich zwischen L 370, Kiebingen, den bewaldeten Rammerthängen und dem Galgengraben. Das Risiko einer Verlärmung ist in diesem Raum als mittel einzustufen.

ZUSAMMENFASSUNG

Weitere Umgebung der Fläche

Als maximaler Auswirkungsbereich der geplanten Gewerbeansiedlung wird eine Zone von 500 m angenommen. Risiken für das Grundwasser und das Klima sind auch darüber hinaus noch zu erwarten.

In der weiteren Umgebung einer Gewerbefläche herrschen v.a. betriebsbedingte Risiken durch Schadstoffeintrag und Verlärmung vor.

Für den Boden bestehen überwiegend mittlere Risiken durch Schadstoffeintrag, für das Grundwasser mittlere und geringe Risiken. Besondere Risiken bestehen auch für den Galgengraben und den Neckar in diesem Bereich. Hohe Risiken für das Klima, insbesondere die lufthygienische Situation, sind im gesamten Neckartal anzunehmen.

Für zahlreiche wertvolle Biotopstrukturen (Rammerthänge, Boll, Neckaraue) bestehen hohe Risiken durch Schadstoffeintrag und Verlärmung.

Die Risiken der Verlärmung für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung sind in weiten Teilen als mittel einzustufen.

Für die westlichen Wohngebiete von Kiebingen sowie die siedlungsnahen Gartenflächen bestehen mittlere Risiken durch Schadstoffeintrag, Verlärmung und Geruchsbelastung. In Rottenburg-Kernstadt sind lediglich für ein Mischgebiet und kleinere Nutzgartenflächen mittlere, sonst geringe Risiken zu erwarten.

INDIREKTE UND KUMULATIVE RISIKEN

Mit einer Gewerbeansiedlung auf der Fläche 'Rottenburg-Galgenfeld' sind negative, aber auch positive indirekte Folgewirkungen verbunden.

Zu den **negativen Folgewirkungen** gehört zunächst ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, verursacht durch Pendlerströme und Lieferverkehr. Die Hauptbelastung wird von der L 370 ausgehen und neben dem Landschaftsraum die Neckarorte westlich und östlich von Rottenburg sowie den Ortskern von Rottenburg betreffen. Der Verkehr aus nördlicher Richtung bzw. von der A 81 würde in erster Linie über die B 28a, L 361 und die L 370 neu abgewickelt. Hier würden die zusätzlichen Belastungen insbesondere im Bereich der Osttangente zu verkehrlichen Schwierigkeiten führen.

Bei einer Überbauung des Standortes 'Rottenburg-Galgenfeld' besteht die große Gefahr, daß die historisch eigenständigen Orte Rottenburg und Kiebingen zusammenwachsen und damit eine wichtige Grünzäsur im Neckartal aufgegeben wird.

Es ist zu erwarten, daß aufgrund des zusätzlichen Wohnraumbedarfs die geplanten Wohn- und Mischgebiete westlich von Kiebingen bis zur geplanten Gewerbegebietsgrenze ausgedehnt werden. Sämtliche genannten direkten Risiken würden sich verstärken. Vor allem aber würde dieser Abschnitt des Neckartals mit den Rammerthängen viel von seinem landschaftlichen Reiz verlieren.

Als **positive Folgewirkungen** im Zusammenhang mit der Gewerbeansiedlung sind denkbar:

- die Entlastung des Ortskerns durch Auslagerung von Betrieben
- eine Reduzierung des Auspendleranteils durch zusätzlich Arbeitsplätze am Ort.

Inwieweit sich solche positiven Entwicklungen tatsächlich vollziehen, bleibt abzuwarten. So steht zum Beispiel einem geringeren Auspendleranteil mit Sicherheit ein höherer Einpendleranteil gegenüber, so daß kaum eine Reduzierung der verkehrsbedingten Belastungen zu erwarten ist.

HINWEISE ZUR RISIKOVERMEIDUNG UND -MINDERUNG

Risikomindernde Maßnahmen, die im Rahmen einer Gewerbeansiedlung grundsätzlich ergriffen werden sollten, sind in der Studie aufgezeigt worden. Bei einer Gewerbeansiedlung auf dem Standort 'Rottenburg-Galgenfeld' müßten darüber hinaus folgende Punkte berücksichtigt werden, um die zu erwartenden direkten Risiken zu minimieren:

- Verzicht auf Baustelleneinrichtungen im Süden der Fläche (Streuobsthänge) und im Westen, in der Nähe des Galgengrabens.
- Im Süden der Fläche ausreichender Abstand und Schaffung eines Übergangsbereiches zu den Streuobsthängen.
- Weitgehender Verzicht auf schadstoffemittierende Betriebe zur Minderung der klimatischen Risiken.
- Landschaftsgerechte Gestaltung, insbesondere Verzicht auf hohe Gebäude, zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Die durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwartenden sekundären Risiken ließen sich durch den Ausbau des ÖPNV, insbesondere im Neckartal, mindern.

Der Standort '**Rottenburg-Äneshalde**' weist als einziger der drei Standortalternativen ein stärker strukturiertes Relief auf. Entsprechend vielfältig ist auch die Flächennutzung des Standortes und der Umgebung. Die geplante Gewerbefläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, jedoch weniger intensiv als der Standort 'Galgenfeld'.

Bestehende Belastungen gehen insbesondere von den angrenzenden Straßen im Süden und Osten der Fläche aus, wobei die Lärmbelastung im Vordergrund steht.

Mit einer Gewerbeansiedlung auf dem Standort '**Rottenburg-Äneshalde**' sind besonders folgende ökologische Risiken verbunden:

- den Boden
- die Trinkwassernutzung
- die Biotopstrukturen
- das Landschaftsbild sowie auch
- die Landwirtschaft.



Wie beim Standort 'Galgenfeld' sind auch beim Standort '**Äneshalde**' einige der notwendigen risikomindernden Maßnahmen mit erheblichen Nutzungseinschränkungen verbunden. Hierzu gehören insbesondere die Reduzierung der Fläche im Süden und Westen, der Verzicht auf schwermetallemitterende Betriebe sowie der Verzicht auf hohe Gebäudekomplexe. Die Erschliessung ist mit erhöhten Aufwendungen verbunden.

Die ökologischen Risiken etwas detaillierter:

DIREKTE ÖKOLOGISCHE RISIKEN

Geplante Gewerbefläche

Die potentielle Gewerbefläche ist durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken gekennzeichnet, wobei das Schwergewicht auf den anlage- und betriebsbedingten Risiken liegt.

Aufgrund des **Flächenverlustes** bestehen hohe Risiken in erster Linie für den Boden, das Grundwasser, das Klima, einige Biotopstrukturen sowie das Landschaftsbild.

Auf der Fläche, v.a. im Süden, finden sich auf hängigem Gelände einige wertvolle Biotopstrukturen, die auch eine landschaftsbildprägende Wirkung haben.

Eine **dreidimensionale Überbauung** der Fläche ist - bedingt durch das wellige Gelände - mit besonderen Risiken für das Landschaftsbild verbunden.

Auf unversiegelten Flächen bestehen Risiken durch bau- und betriebsbedingten **Schadstoffeintrag** für die Bodenfunktionen (hohe Risiken, auch durch Schwermetalleintrag), das Grundwasser (mittleres Risiko) und die Biotopstrukturen (mittleres und hohes Risiko).

Unmittelbare Umgebung der Fläche

In der unmittelbaren Umgebung der geplanten Gewerbefläche sind v.a. bau- und betriebsbedingte Risiken relevant.

Eine **vorübergehende Inanspruchnahme** des Bodens während der Bauphase ist mit hohen Risiken für den Boden (Bodenverhältnisse und Bodennutzung) und die z.T. wertvollen Biotopstrukturen (Grünland und Streuobstwiesen) verbunden.

Sowohl während der Bauphase als auch beim Betrieb der Anlagen sind durch **Lärm- und Schadstoffbelastung** im nahen Umfeld der Fläche hohe Risiken für die natürlichen Bodenverhältnisse und die Bodennutzung, vor allem auch durch Schwermetalleintrag, mittlere Risiken für das Grundwasser und z.T. hohe Risiken für die Biotopstrukturen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des Reliefs und vorhandener Landschaftsstrukturen besteht für den Aspekt '**Landschaftsbild**' innerhalb der näheren Umgebung sowie im Bereich der geplanten Gewerbefläche für mehrere erlebniswirksame Blickbeziehungen das Risiko einer erheblichen Störung. Das Verlärmsungsrisiko ist hier als mittel einzustufen.

Weitere Umgebung der Fläche

In der weiteren Umgebung einer Gewerbefläche spielen v.a. betriebsbedingte Risiken durch **Lärm** und **Schadstoffeintrag** eine Rolle.

Das Risiko einer Schadstoffanreicherung im Boden ist für den Standort 'Rottenburg-Äneshalde' grundsätzlich als mittel einzustufen, wobei großflächig die Gefahr der Schwermetallanreicherung besteht. Das Risiko einer Grundwasserverschmutzung ist fast flächendeckend gering, lediglich im Bereich der offenen Muschelkalkhänge im Süden besteht ein mittleres Risiko.

In dem hängigen Gelände ist für zahlreiche Biotopstrukturen auf nicht oder extensiv genutzten Flächen das Risiko durch Schadstoffeintrag und Verlärmung hoch.

Das Risiko der Verlärmung von Bereichen mit Bedeutung für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung ist nördlich der L 361 überwiegend als mittel, sonst als gering einzustufen.

Für einen Teil des Wohngebietes nordwestlich von Rottenburg-Kernstadt ist ein mittleres Risiko durch Schadstoffeintrag, Verlärmung und Geruchsbelastung anzunehmen.

INDIREKTE UND KUMULATIVE RISIKEN

Mit einer Gewerbeansiedlung auf der Flächen 'Rottenburg-Äneshalde' sind vor allem negative, aber auch positive indirekte Folgewirkungen verbunden.

Zu den **negativen Folgewirkungen** gehört in erster Linie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das durch Pendlerströme und Lieferverkehr verursacht wird. Die Hauptbelastung wird von der L 361 und der Verbindungsstraße zur L 370 neu ausgehen und vor allem den Landschaftsraum, aber auch die nördlichen Wohngebiete Rottenburgs sowie die Nutzgärten im Gewann Zangenhalden betreffen.

Bei einer Bebauung des Standortes 'Rottenburg-Äneshalde' würde viel vom landschaftlichen Reiz der Gipskeuper-Hügellandschaft verlorengehen.

Weitere indirekte Risiken wären mit der Erschließung des Gebietes verbunden, die aufgrund des Reliefs nur westlich (von der L 361) und nördlich der Fläche (von der K 6938) erfolgen könnte. Zusätzlicher Flächenverlust und Zerschneidung der strukturreichen Landschaft wären die Folge.

Die möglichen **positiven Folgewirkungen**, die jedoch durch negative Wirkungen aufgehoben werden können, sind die gleichen wie beim Standort 'Rottenburg-Galgenfeld':

- Entlastung des Ortskerns durch Auslagerung von Betrieben
- Reduzierung des Auspendleranteils durch zusätzliche Arbeitsplätze vor Ort.

HINWEISE ZUR RISIKOVERMEIDUNG UND -MINDERUNG

Risikomindernde Maßnahmen, die im Rahmen einer Gewerbeansiedlung grundsätzlich ergriffen werden sollten, sind in der Studie aufgezeigt worden. Im Rahmen einer Gewerbeansiedlung auf dem Standort 'Rottenburg-Äneshalde' müßten darüber hinaus folgende Punkte berücksichtigt werden, um die zu erwartenden direkten Risiken zu minimieren:

- Verzicht auf Baustelleneinrichtungen im Süden und Nordwesten der Fläche.
- Deutliche Reduzierung der Fläche im Süden und Westen aufgrund des Reliefs und vorhandener wertvoller Biotopstrukturen. Auf der restlichen Fläche Schaffung von Übergangsbereichen zu den Wiesen- und Streuobsthängen.
- Verzicht auf schwermetallemitierende Betriebe zur Minderung der Risiken für den Boden.
- Landschaftsgerechte Gestaltung, insbesondere Verzicht auf hohe Gebäude, zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Die durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingten sekundären Risiken ließen sich durch den Ausbau des ÖPNV reduzieren.

Beim **Vergleich der Standortalternativen 'Galgenfeld' und 'Äneshalde'** wird deutlich, daß beim Standort 'Galgenfeld' mehr Risikoaspekte relevant sind, der Standort 'Äneshalde' mit weniger relevanten Aspekten, jedoch mit höher einzustufenden Risiken verbunden ist. Die eigentliche Fläche ist beim Standort 'Äneshalde' aufgrund der dort vorkommenden Biotopstrukturen, des Reliefs und des Landschaftsbildes problematischer. Auch die derzeitige Beeinträchtigung des Raumes ist geringer. Bei einem Vergleich wird jedoch auch deutlich, dass die Entwicklung des Standortes "Galgenfeld" im Verhältnis zur "Äneshalde" wesentlich mehr Verkehrsprobleme nach sich zieht. Auch muss darauf hingewiesen werden, dass derzeit beide Flächen landesplanerischen Grundsätzen widersprechen. Beide Flächen würden isoliert in der Landschaft liegen; bei beiden Flächen ist eine Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper jedoch möglich (das Galgenfeld an Kiebingen, die Äneshalde durch die angedachte Siedlungsentwicklung im Bereich "Oberes Feld". Beide Flächen liegen im "Regionalen Grünzug" des Regionalplans.

Weitere Handlungsempfehlungen der Studie zur Standortsuche von gewerblichen Bauflächen

Vor dem Hintergrund der relativ niedrigen ökologischen Risiken des Standortes 'Ergenzingen-Ost', der städtebaulich-strukturellen Vorteile dieses Standortes sowie auch der Größe des geplanten Gebietes ist 1991 aus gutachterlicher Sicht von einer Entwicklung der beiden Rottenburger Standorte abgeraten worden.

Statt mehrere Standorte auszuweisen, sollte sich die Stadt im Hinblick auf eine größtmögliche Reduzierung ökologischer Risiken auf die Entwicklung des mit Abstand günstigsten Standortes 'Ergenzingen-Ost' beschränken. Die großflächige Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben in der Kernstadt würde zudem auch die durch die Industriegebiete Siebenlinden bereits belastete Qualität des Wohnstandortes Rottenburg-Kernstadt verringern. Hier sollte die Stadt eindeutige Zeichen setzen.

Für den Fall, dass die Stadt Rottenburg auf zusätzliche Gewerbeflächen in der Kernstadt jedoch nicht verzichten will, ist seinerzeit vorgeschlagen worden, zunächst andere Möglichkeiten zu suchen und zu prüfen, als die Ausweisung eines gänzlich neuen Gebietes:

- Reaktivierung vorhandener Gewerbebauten und Flächenumwidmung
- Nutzungsoptimierung im bestehenden Industriegebiet Siebenlinden
- Geringfügige Erweiterung des Industriegebietes Siebenlinden

Diese Aspekte sind in der Zwischenzeit geprüft resp. angegangen worden.

Im Sinne einer ökologischen Optimierung der Gewerbeansiedlung in Ergenzingen sind einige Punkte, wie die Frage der Abwasserreinigung für das Gebiet, die Entwicklung eines ökologisch und ästhetisch verträglichen städtebaulichen Rahmenplanes, Schaffung von Organisationsstrukturen zur Entwicklung des Gebietes sowie eine umwelttechnische, ökologische und gestalterische Beratung von ansiedlungswilligen Unternehmen, vorgeschlagen worden. Auch diese Aspekte sind mittlerweile aufgegriffen worden und derzeit in Bearbeitung.

Handlungsempfehlungen zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in der Kernstadt - Problem "Äneshalde" vs. "Galgenfeld" -

Die Stadt Rottenburg am Neckar möchte aus Gründen der Gewerbepolitik neben dem neuen Gewerbepark "Ergenzingen-Ost" auch in der Kernstadt eine gewerbliche Baufläche ausweisen. Wie bereits dargelegt, ist hierbei eine Ausweisung des "Galgenfeldes" aus ökologischer Sicht vordergründig zwar günstiger als eine Ausweisung der "Äneshalde". Bei einer näheren Betrachtung aller entscheidungsrelevanter Gesichtspunkte erweist sich u.E. jedoch der Standort "Äneshalde" als vorteilhafter. Dies ist insbesondere auch vor den Gesichtspunkten

- Steuerung der Gewerbeansiedlung
- verkehrliche Aspekte sowie
- längerfristige Stadt- und Siedlungsentwicklung zu sehen.

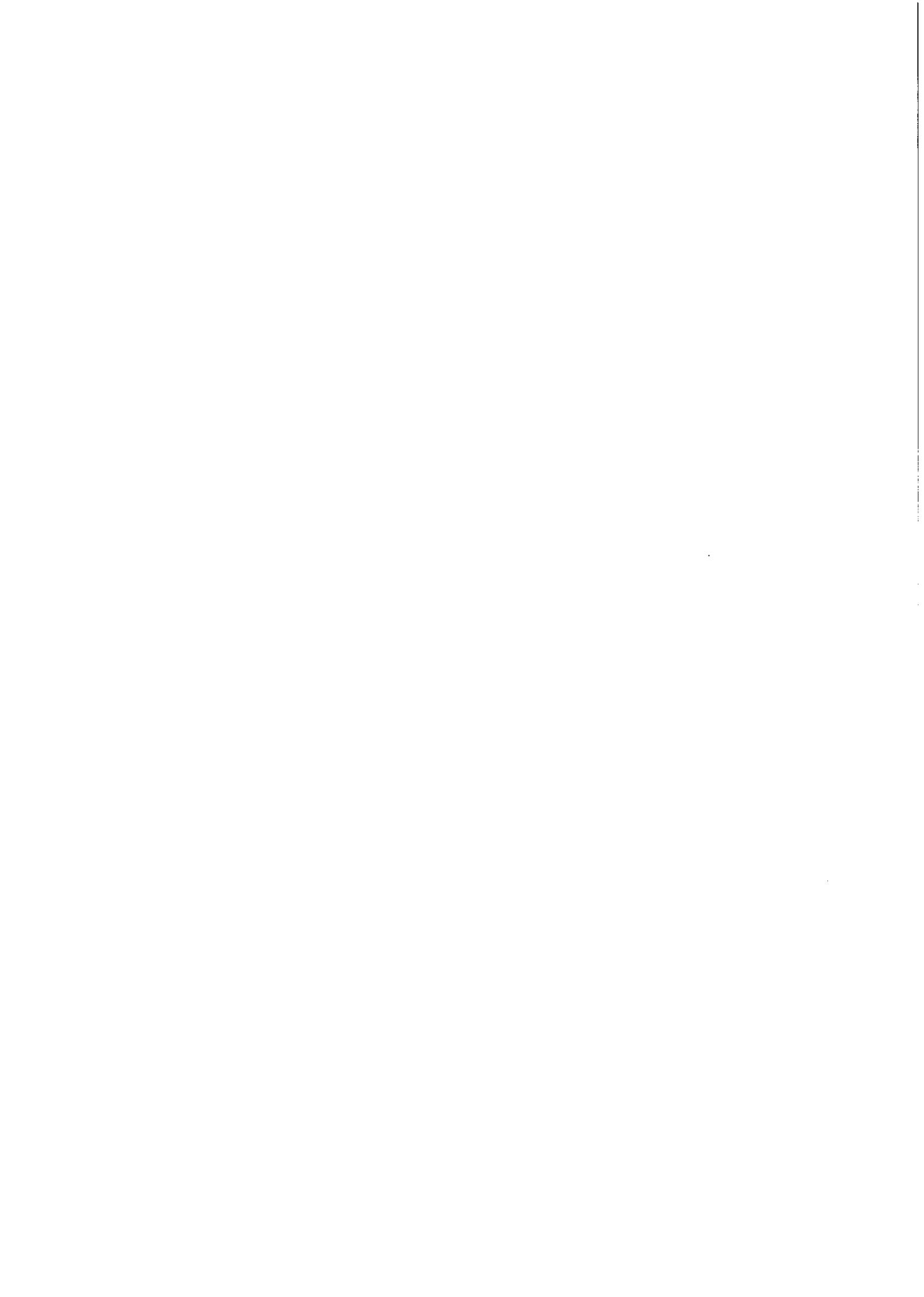
Die Lage und zentralörtliche Bedeutung Rottenburgs sowie die bisherige gewerbliche Entwicklung unterstreicht eine hohe Bedeutung für Dienstleistungsunternehmen. Eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung ist auch im Zusammenhang mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlinden sowie einem zukünftigen Gewerbepark Ergenzingen-Ost zu sehen.

Gewerbliche Entwicklungsflächen müssen verkehrlich gut angebunden sein und dürfen dabei so wenig wie möglich bestehende Siedlungsgebiete beeinträchtigen. Die Entwicklung des Gebietes "Galgenfeld" ist hierbei mit erheblich mehr Problemen verbunden. Insbesondere im Bereich der Osttangente sowie auch in Kiebingen werden die Belastungen durch den zusätzlichen Verkehr sich deutlich verstärken.

Letztendlich ist die Entscheidung, ob "Galgenfeld" oder "Äneshalde" vor dem Hintergrund der längerfristigen Stadt- und Siedlungsentwicklung zu sehen. Wohin entwickelt sich Rottenburg und die Kernstadt?

- Wird sie Gewerbe- und Industriestadt?
- Gelingt es stärker, Dienstleistungen anzuziehen?
- Bleiben Wohnqualitäten auch in der Kernstadt erhalten?
- Gelingt eine ausgewogene Entwicklung und greifen die Steuerungsmöglichkeiten? sowie insbesondere auch räumlich gesehen:
- Entwickelt sich Rottenburg-Kernstadt in Richtung Rammert, also Siedlungsentwicklung im Bereich des Naherholungsgebietes Schadenweiler Hof-Martinsberg (pro "Galgenfeld")
- oder entwickelt sich Rottenburg eher auf den Hochflächen beidseits des Weggentales im Bereich "Äuble"/"Hoher Markstein" und "Oberes Feld" (pro "Äneshalde")?

Bei der Realisierung eines neuen Gewerbegebietes in der Kernstadt sollten aus den aufgezeigten Gründen maximale Anforderungen an die ökologische und städtebauliche Qualität gestellt werden. Durch die Weiterführung des ökologischen Planungsansatzes auf der Ebene der Rahmenplanung und der Bauleitplanung besteht die Chance, diesen Anforderungen gerecht zu werden und ein sowohl hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten, der Gestaltung und auch der ökologischen Qualität attraktives Gewerbegebiet zu schaffen.



Vergleichende Stellungnahme zur Ausweisung gewerblicher Baufläche in den Gebieten Äneshalde und Galgenfeld in Rottenburg a.N.

Nach den Aussagen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, die vom Gemeinderat im Blick auf die Entwicklung der Kernstadt auch politisch geteilt werden, soll neben der schwerpunktmäßig beabsichtigten Ausweisung von gewerblicher Baufläche in Ergänzungen auch in der Kernstadt weitere gewerbliche Baufläche angeboten werden. Dafür würde sich auf den ersten Blick eine Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Siebenlinden nach Osten eignen. Dies scheidet aber aus, weil neben rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebieten die Fläche östlich der L 372 bis vor Wurmlingen im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft (Grundwasserleiter der Neckarkiese) sowie zusätzlich als regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Nach eingehenden Untersuchungen stehen daher nur zwei Bereiche für eine Widmung als gewerbliche Baufläche zur Verfügung:

- Äneshalde nördlich der L 361 Richtung Seebronn bzw. A 81
- Galgenfeld zwischen L 371 und Rammert bzw. zwischen Rottenburg und Kiebingen.

Beide Gebiete befinden sich nach dem Regionalplan Neckar-Alb im Bereich regionaler Grünzüge. Beide Gebiete sind hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht unproblematisch, sie sind in unterschiedlicher Weise einsehbar: das Gebiet Äneshalde leicht nach Norden und Westen ansteigend, das Gebiet Galgenfeld nach Süden zum Waldrand des Rammert leicht ansteigend. Die Empfindlichkeit (Unterbrechung landschaftlicher Zusammenhänge) ist dabei für das Gebiet Galgenfeld in stärkerem Maße gegeben, weil hier das Vorland vor dem das Neckartal im Süden begrenzenden Rand des Waldgebietes Rammert (Landschaftsschutzgebiet) in seinem von Rottenburg bis nach Tübingen reichenden Zusammenhang gestört wird.

Beide Gebiete liegen in ebenen bis flachgeneigten (Galgenfeld insgesamt flacher) landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nachbarschaft ökologisch bedeutsamer Strukturen (Biotope § 24a NatSchG, Streuobstwiesen usw.) und damit ihre Beeinträchtigung durch gewerbliche Bebauung ist beim Gebiet Galgenfeld in stärkerem Maße gegeben als beim Ge-

biet Äneshalde; in der Äneshalde wiederum bieten sich einzelne Strukturen (Extensivgrünland und kleinere Baumwiesen) als erhaltenswert zur inneren Grüngliederung, auch als Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes (§ 8a BNatSchG) an.

Zum Themenkreis Bodenschutz sind im Vergleich der beiden Gebiete keine deutlichen Präferenzen feststellbar. Klimatisch kommt dem Gebiet Galgenfeld als Frischluftquellgebiet und für den Lufttransport vom Hangfuß des Rammert ins Neckartal höhere Bedeutung zu als dem Gebiet Äneshalde. Äneshalde liegt zudem, im Gegensatz zum Galgenfeld, nicht im nebel- und inversionsgefährdeten Bereich. Beeinträchtigungen nahegelegener Wohngebiete durch die vorherrschenden West- bis Südwestwinde sind bei der Äneshalde nicht zu befürchten, beim Galgenfeld ist eine Beeinträchtigung der Wohngebiete im Stadtteil Kiebingen nicht auszuschließen.

Zur Verkehrs- und Versorgungsstruktur ergeben sich hinsichtlich der Strassenanbindung Vorteile für das Gebiet Äneshalde, das direkten Anschluß an die L 361/ B 28a / A 81 sowie an die K 6938 hat. Die Entfernung zur Schiene (Bahnhöfe) beträgt bei Äneshalde ca. 2.000 m (bei Galgenfeld ca. 1.500 m). Auch zur Wasser- und Energieversorgung ergeben sich Vorteile für das Gebiet Äneshalde, zur Abwasserbeseitigung wegen der Nähe zur Kläranlage Vorteile für das Gebiet Galgenfeld. Allerdings muß hier für einen neuen Sammler die Bahnlinie unterquert werden.

Detaillierte Einzelaussagen zu den verschiedenen Themenbereichen sind in der vergleichenden Ausarbeitung vom 13.10.1995 sowie in den dort aufgeführten Quellen enthalten.

Abschließend ist ein Blick auf die Siedlungsstruktur des Planungsraumes erforderlich. Die Äneshalde, mit einem zur L 361 vorgelagerten Grünzug, würde im Zusammenwirken mit der gegenüberliegenden Erweiterung der Wohnbaufläche Oberes Feld die Chance eröffnen, einen neuen Stadteingang von Nordwesten her aufzubauen. Mit einer Erschließung im Gebiet Galgenfeld würde dagegen ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper Rottenburg und Kiebingen eingeleitet. Damit aber wird das großräumig typische Bild der einzelnen, auf der Niederterrasse des Neckartals historisch gewachsenen Siedlungskörper mit seiner deutlichen Gliederung durch weite Freiräume gestört.

Aufgrund der vorliegenden Strukturdaten und Prognosewerte kann nur eines der beiden Gebiete als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Zusammenfassend muß gesagt werden, daß weder Galgenfeld noch Äneshalde alle Kriterien für einen "idealen" Gewerbestandort erfüllen. Die Abwägung aller positiven und negativen Faktoren führt aber zu klaren Vorteilen für das Gebiet Äneshalde.

Wie eingangs erwähnt, liegen beide Gebiete in regionalen Grünzügen. In der Gewichtung der in dieser Stellungnahme aufgezeigten Faktoren und bei Betrachtung der Netzzusammenhänge der regionalen Grünzüge dürften für die nach dem Landesplanungsgesetz erforderliche Änderung des Regionalplans dem Gebiet Äneshalde die größeren Chancen einzuräumen sein.

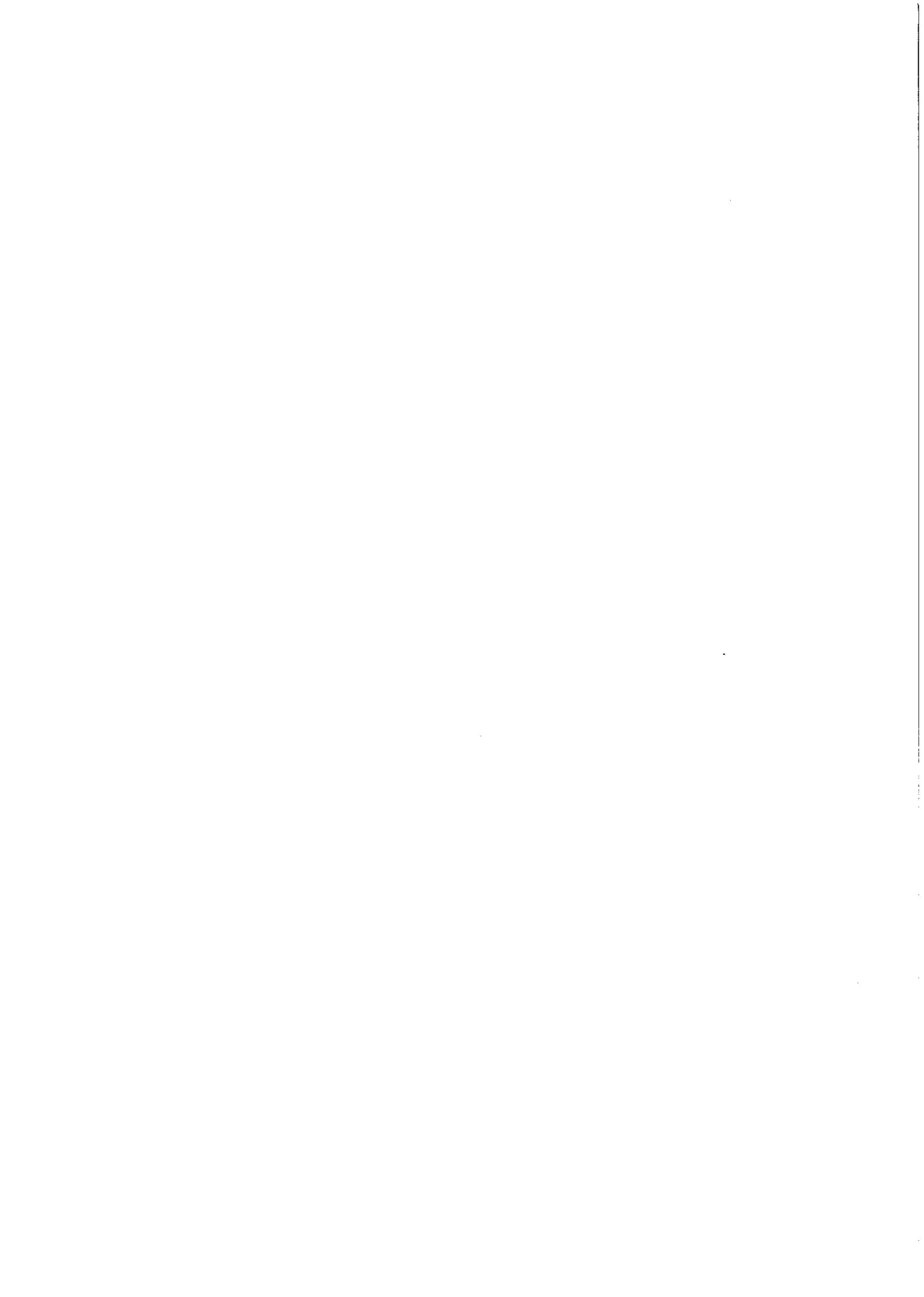
Tübingen, den 11.03.1997 hk-vw



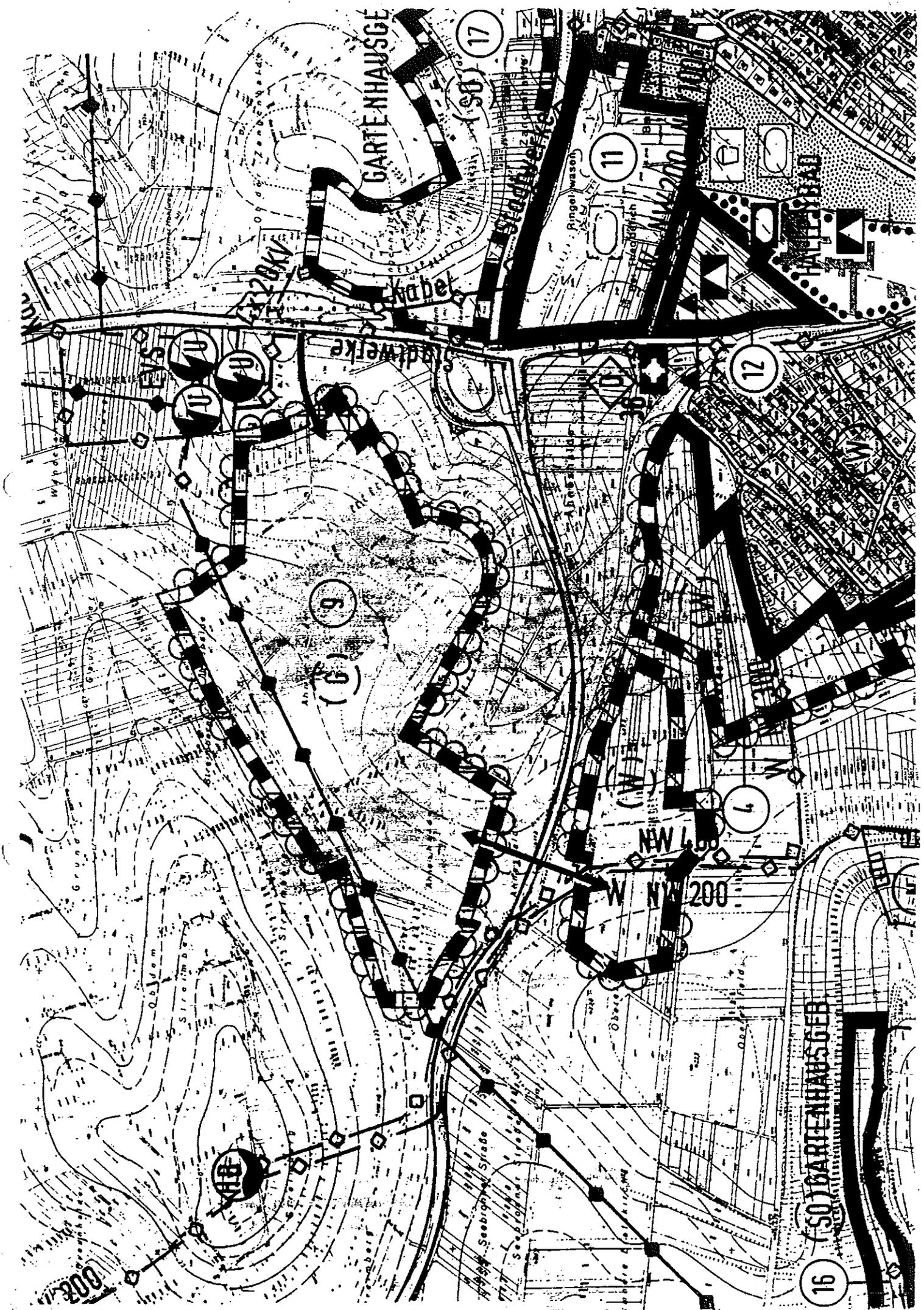
Helmut Krisch

Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071-91480
F 07071-914830



**Ausgewählte Stellungnahme aus der
Anhörung der Träger öffentlicher Belange
im Rahmen des Flächennutzungsplanes**



Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung
vorläufige Stellungnahme vom Dezember 1996

B. Einzelne Bauflächen:

Rottenburg Kernstadt

Gewerbeflächen: Äneshalde/G-Alternative Galgenfeld (G 9):

Beide Gewerbegebietsplanungen greifen massiv in regionale Grünzüge ein, sie stören empfindlich das Landschaftsbild, wobei der Raum zwischen Rammert (LSG) und der Stadt ökologisch als wesentlich empfindlicher einzuschätzen ist. Den Ausweisungen der Gewerbeflächen kann nicht zugestimmt werden (vgl. Ziff. I 1.1 und IV.3).

Bei den gewerblichen Bauflächen und anteiligen Mischbauflächen ermittelt der Erläuterungsbericht einen Flächenbedarf von rd. 98 ha. Diese Dimension entspricht den Erfahrungswerten des Regierungspräsidiums für Räume vergleichbarer Größenordnung wie der Verwaltungsraum Rottenburg und sollte auch der tatsächlichen Ausweisung zugrunde gelegt werden, die den ermittelten Bedarf in der jetzigen Entwurfsfassung übersteigt (rd. 105 ha).

Sowohl bei den gewerblichen Bauflächen als auch bei den Wohnbauflächen ist die Flächenbilanz um Angaben zur Alten Last zu ergänzen.

I. BELANGE DER RAUMORDNUNG

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

A. Bauflächen in regionalen Grünzügen gem. Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb weist in den verdichteten Teilräumen der Region gemeindeübergreifende zusammenhängende, dem Siedlungsumfang entsprechend ausreichend große siedlungsnahe Freiräume aus, die in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als regionale Grünzüge dargestellt und langfristig zu erhalten sind.

Nach Planziel 3.1 Regionalplan ist "in den regionalen Grünzügen der Erhaltung der Freiräume Vorrang vor Nutzungen einzuräumen, die die Freiraumfunktion beeinträchtigen. Insbesondere soll eine weitere Siedlungstätigkeit vermieden werden."

Es handelt sich hierbei um ein rechtsverbindliches Ziel der Raumordnung und Landesplanung, an das die Bauleitpläne gem. § 1 (4) BauGB anzupassen sind.

**Regierungspräsidium Tübingen-
Straßenbau**

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem og. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Rottenburg - Kernstadt

(W4), Oberes Feld:

Hierzu bestehen bezüglich der geplanten äußeren verkehrlichen Erschließung von der L 361 erhebliche Bedenken, so daß der geplanten Baufläche widersprochen werden muß. Begründungen siehe unter (G9).

(G9), Aneshalde:

Gegen eine äußere verkehrliche Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche von der Außenstrecke der L 361 bestehen aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht erhebliche Bedenken. Die L 361 ist bereits jetzt mit ca. 15500 Kfz/24h stark belastet und wird mit der Fertigstellung der B 28 neu Rottenburg-Tübingen eine weitere Verkehrszunahme erfahren. Ein neuer Anschluß würde die Verkehrssicherheit auf dieser schnell befahrenen Strecke, aber auch die Leistungsfähigkeit, in Frage stellen; er kann deshalb nicht zugelassen werden. Dem Baugebiet wird widersprochen.

(G Alternativ), Galgenfeld:

Jeder neue Straßenanschluß an der freien Strecke einer Straße des überörtlichen Verkehrs stellt eine besondere Gefahrenstelle dar. Die Verkehrsbelastung auf der L 370 ist mit 14100 Kfz/24 h überdurchschnittlich hoch und wird auch weiterhin zunehmen. Ferner ist der Zeitpunkt für eine Entlastung durch die B.28 neu nicht absehbar. Es bestehen daher aus Gründen der Verkehrssicherheit erhebliche Bedenken gegen den von der freien Strecke der L 370 aus geplanten Anschluß. Der Anschluß kann derzeit nicht zugelassen werden; insofern wird der alternativen gewerblichen Baufläche widersprochen.

Rechtsgrundlage

Landesentwicklungsplan Plansätze 2.7.71 und 2.7.12 i.V.m. BauGB § 1 Abs.4
Ziel der Raumordnung (Regionalplan), BauGB § 5 Abs.4 Satz 1, § 6 Abs.2
BauGB § 5 Abs.2 Nr.7
Wassergesetz § 68b

Straßenbauamt Reutlingen
17.10.1996

Nr. 9 Äneshalde

Gegen eine äußere verkehrliche Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche von der Außenstrecke der L 361 bestehen aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht erhebliche Bedenken. Die L 361 ist bereits jetzt mit ca. 15500 Kfz/24 h stark belastet und wird mit der Fertigstellung der B 28 neu Rottenburg - Tübingen eine weitere Verkehrszunahme erfahren. Ein neuer Anschluß würde die Verkehrssicherheit auf dieser schnell befahrenen Strecke, aber auch die Leistungsfähigkeit, in Frage stellen; er kann deshalb nicht zugelassen werden. Dem Baugebiet wird widersprochen. Sofern die Erschließung ausschließlich über die K 6938 vorgesehen wird, kann der Widerspruch zu gegebener Zeit zurückgestellt werden.

Alternative gewerbliche Baufläche "Galgenfeld"

Jeder neue Straßenanschluß an der freien Strecke einer Straße des überörtlichen Verkehrs stellt eine besondere Gefahrenstelle dar. Die Verkehrsbelastung auf der L 370 ist mit 14100 Kfz/24 h überdurchschnittlich hoch und wird auch weiterhin zunehmen. Ferner ist der Zeitpunkt für eine Entlastung durch die B 28 neu nicht absehbar. Es bestehen daher aus Gründen der Verkehrssicherheit erhebliche Bedenken gegen den von der freien Strecke der L 370 aus geplanten Anschluß. Der Anschluß kann derzeit nicht zugelassen werden; insofern wird der alternativen gewerblichen Baufläche widersprochen.

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
Außenstelle Tübingen 07.01.1997

1.2 Nr. 4 + 9, Wohnbaufläche Oberes Feld, gewerbliche Baufläche
Äneshalde

Beide Bauflächen befinden sich in exponierter Lage oberhalb der Kapelle St. Theoderich, Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. §28 Abs.1 Nr.2 DSchG. St. Theoderich gehört zu dem Kapellenkranz, der die historische Kulturlandschaft um Rottenburg unverwechselbar prägt. Die beiden Bauflächen - insbesondere auch die gewerbliche Baufläche durch ihre großvolumigen Baukörper - werden das gem. §15 Abs.3 DSchG geschützte Erscheinungsbild der Kapelle vom Neckartal aus gravierend beeinträchtigen: Die Bebauung, die sich schon jetzt südlich und südwestlich von St. Theoderich den Hang hinaufzieht, würde die Kapelle dann auch auf den westlich und nördlich gelegenen Höhen umgreifen. Dadurch wäre dieses Kulturdenkmal, das seine Wirkung ganz wesentlich aus seiner freien Lage bezieht, weitgehend von Siedlungsflächen umschlossen. Dagegen werden unter Bezug auf §1 Abs.5 Nr.4 + 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege) i.V.m. §15 Abs.3 DSchG erhebliche Bedenken geäußert.

Vor allem die gewerbliche Baufläche wird die Sicht auf das historische Kulturlandschaftsbild vom Standort Streimberg und den höhergelegenen Wegen aus stören. Dieses Bild wird nach Nordosten hin von der Wurmlinger Kapelle auf dem Ausläufer des Spitzberges, nach Südosten hin von den Höhenzügen des Rammert und schließlich im Süden von der Weilerburg geprägt. Dagegen werden unter Bezug auf §1 Abs.5 Nr.4 BauGB (Gestaltung des Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege) ebenfalls Bedenken geäußert.

1. Rottenburg:

1.1 Kernstadt

Die im Entwurf enthaltenen 23,4 ha neuer Wohnbauflächen werden in ihrer Gesamtbetrachtung zu einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt führen. Der Landschaftsplan stellt hierzu fest, daß großflächige Neuausweisungen wie im Jahr 1980 aufgrund des vorhandenen Baulandpotentials nicht notwendig zu sein scheinen. Bezweifelt wird, ob für die geplanten Wohngebiete tatsächlich Bedarf besteht, dies betrifft insbesondere jene Wohngebiete, mit denen die Stadt sich weiter in die freie Landschaft hinausfrißt, dazu gehören insbesondere "Kreuzerfeld-Süd" und "Oberes Feld" mit seiner westlich abgesetzten Teilfläche.

Dasselbe gilt für die gewerblichen Bauflächen "Äneshalde" und "Galgenfeld". Beide würden zu erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege führen. Der Standort "Galgenfeld" greift massiv in den ökologisch sehr wertvollen Grünzug zwischen dem Landschaftsschutzgebiet "Rammert" und dem Stadtgebiet ein; dieser Grünzug sollte auch wegen der Erholungsfunktion für die Bevölkerung nicht durch Bebauung zerschnitten werden. Die "Äneshalde" würde insbesondere aufgrund ihrer exponierten Lage zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Im Hinblick auf das 30 ha große Gewerbegebiet in Ergenzingen und dessen mögliche Erweiterung erscheinen die beiden zusätzlichen Gewerbegebiete in Rottenburg als nicht erforderlich.

**Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und
Bodenkultur Rottenburg am Neckar**

9. Äneshalde (G) 25,80 ha

Die etwa 25,8 ha große gewerbliche Baufläche wird im N von Feldweg 623 begrenzt, umfaßt aber nur die leicht in Richtung SE geneigte Hochfläche, also nicht die steilabfallenden Flächen südlich und östlich von Feldweg 624. Zu etwa 60 % handelt es sich hierbei um Vorrangflur der Stufe 1, der Rest entfällt auf solche der Stufe 2.

Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht der Wert darüberhinaus in der Größe der Flurstücke 3832 (schätzungsweise 4,6 ha) und Flurstück 3843 (schätzungsweise 3,3 ha) und auch anderer, aus einer Vielzahl von Flurstücken gebildeten Bewirtschaftungseinheiten.

Ihre Überplanung als gewerbliche Baufläche wird bedauert.

Die Alternative, die gewerbliche Baufläche "Galgenfeld", ist zum einen kleiner als die zuvor genannte (schätzungsweise 17 ha) und sehr klein parzelliert. Es handelt sich hauptsächlich um Flächen der Flurbilanzstufe 1. Allerdings wurden auch hier größere Bewirtschaftungseinheiten gebildet. Diesen Eigenschaften sowie der günstigen Lage an der L 370 -die Beurteilung in dieser Hinsicht ist allerdings nicht Aufgabe des Amtes für Landwirtschaft - steht die Tatsache gegenüber, daß es bisher südlich der L 370 und der Südtangente keine baulich überplanten Gebiete gibt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird ihr als Alternative zur Äneshalde der Vorzug gegeben.

Regionalverband Neckar-Alb
04.11.1996

Stadt Rottenburg

Für die Gesamtstadt Rottenburg sind im vorliegenden Entwurf 146,3 ha Wohnbauflächen, 9,1 ha gemischte Bauflächen, 75,8 ha gewerbliche Bauflächen und 32,4 ha Sonderbauflächen ausgewiesen.

Rottenburg-Kernstadt

Die geplante Wohnbaufläche "Oberes Feld" (neu 14,5 ha) sowie die alternativ ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen "Äneshalde" (25,8 ha) und "Galgenfeld" befinden sich innerhalb eines regionalen Grünzugs. Nach Kap. 3.1 des Regionalplans Neckar-Alb 1993 sind als Ziel der Regionalplanung in den verdichteten Teilräumen der Region gemeindeübergreifende zusammenhängende, dem Siedlungsumfang entsprechend ausreichend große siedlungnahe Freiräume, die in der Raumnutzungskarte als regionale Grünzüge ausgewiesen sind, langfristig zu erhalten. In diesen regionalen Grünzügen sind weitere Siedlungstätigkeiten zu vermeiden. Die Gebiete "Oberes Feld" und "Galgenfeld" befinden sich zudem innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft, das Gebiet "Galgenfeld" tangiert darüber hinaus einen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

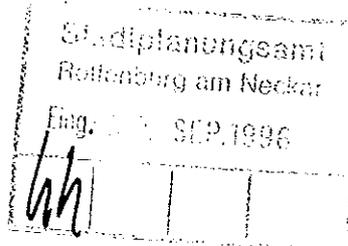
Aus regionalplanerischer Sicht müssen daher gegen diese geplanten Bauflächen Bedenken erhoben werden.

Hauptamt

30. September 1996

An das
Amt für Stadtplanung und
Stadtentwicklung

im Hause



(Fortschreibung des FNP;
- Gewerbliche Entwicklung

Bezug: Schreiben vom 12.09.96

Sehr geehrter Herr Kuntz,

ich halte meine Stellungnahme vom 14.09.95 in vollem Umfang aufrecht. Beide Standorte "Ähneshalde" und "Galgenfeld" sind erforderlich.

Gewisse Ängste der Planer und von Kiebingen wegen der Erhaltung einer Grünstreifen zwischen Rottenburg und Kiebingen halte ich für unbegründet; diese Grünstreifen kann nachhaltig gewährleistet werden.

(Die Gebäudehöhen und die Art der Betriebe (kleine und mittlere Unternehmen im Bereich zukunftsorientierter Dienstleistungen und Technologien, wie Beratungsunternehmen, Planungsbüros, Forschungseinrichtungen, Softwarehäuser oder ein Existenzgründerzentrum mit zentralen Besprechungsräumen, Seminarräumen, Einrichtungen für Videokonferenzen, Kinderhort usw.) gewährleisten eine landschaftsverträgliche und praktisch immissionsfreie Bebauung.

Mit freundlichem Gruß

Schweizer

Hauptamt
- Gewerbeförderung -

14.09.95

Abwasser

An das
Stadtplanungsamt

im Hause

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
13. SEP. 1995
Mu

Flächennutzungsplan

- Fortschreibung; Ihr Schreiben vom 11.09.95

Die Stellungnahme bezieht sich auf den Sektor "Gewerbeflächen". Die bisherigen Schwerpunkt-Gewerbegebiete "Siebenlinden", Kernstadt, "Höllsteig", Ergenzingen, "Etwiesen", Hailfingen, sowie "Wasenäcker", Seebronn, sind weitgehend überbaut.

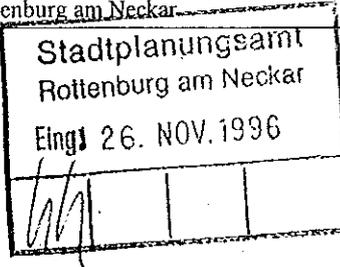
Nach wie vor besteht ein erheblicher negativer Pendlersaldo von ca. 7000 erwerbstätigen Personen. Die Bevölkerung im Landkreis Tübingen und insbesondere im Raum Rottenburg, nimmt überproportional zu; die Schere zuwachsende Bevölkerung und Angebot an Arbeitsplätzen öffnet sich immer mehr.

Der FNP-Entwurf kommt zu dem Ergebnis, für Rottenburg seien Gewerbeflächen für 3017 Beschäftigte auszuweisen. Bei einem Ansatz von 40 Arbeitsplätzen pro ha Fläche ergäbe dies eine Gesamtfläche von 75 ha. Abgesehen davon, daß ich unter dem Aspekt negativer Pendlersaldo von 7000 Personen und rasant zuwachsender Bevölkerung zusätzliche rd. 3000-Arbeitsplätze als für zu gering betrachte, sind an Schwerpunktgebieten im Entwurf nur 30 ha für Ergenzingen und 25 ha für die Kernstadt, zusammen also 55 ha ausgewiesen. Die kleinen örtlichen Gewerbegebiete für das örtliche Handwerk kann man vernachlässigen. Diese Gebiete werden oft nur sehr schleppend dem Arbeitsplatz-Angebot zugeführt. Ich halte deshalb die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes mit 20 - 25 ha Größe, und zwar in der Kernstadt, für dringend geboten. Auf die ökologischen Aspekte, die auch für die Nähe von Wohnen und Arbeiten sprechen, brauche ich nicht besonders eingezugehen.

Als Standort optimal wäre das Gebiet "Galgenfeld" an der L 370/Einmündung Osttangente. Dort könnte unter Minimierung von Risiken durch Verzicht auf emittierende Betriebe oder hohe Gebäudekomplexe und durch generelle Ausweisung z.B. als eingeschränktes Gewerbegebiet Fläche für nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen usw. angeboten werden. Die Nähe und gute Verbindung nach Tübingen könnte diesen Standort auch für Uni-Institute oder ähnliches interessant machen.

Mu
Schweizer

Amt für Stadtplanung
Herrn Kuntz



Dienststelle: Umweltamt
Sachbearbeiter: Herr Henle
Durchwahl: 07472/165-285
Dienstgebäude: Volksbank, Marktplatz 25
Eingang Seminargasse

Datum/ Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
He

Datum

26. November 1996

Flächennutzungsplan der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar
hier: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz

Sehr geehrter Herr Kuntz,

zu der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Allgemeine Daten:

Gewerbeflächen:

Für die zukünftige ökonomische, soziale und auch ökologische Entwicklung der Stadt Rottenburg ist es notwendig, daß bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird daher grundsätzlich begrüßt. Jedoch kommt die 1991 durchgeführte Gewerbestandortuntersuchung zu dem Ergebnis, daß die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Ergenzingen die günstigsten Voraussetzungen findet. Die geplanten 25 ha Gewerbeflächen in der "Äneshalde" (und auch das "Galgenfeld") sind abzulehnen, da dieses Gewerbegebiet sehr negative Auswirkungen für Natur und Umwelt hätte.

Über den Umfang neuer Gewerbeflächen kann sicherlich sehr kontrovers diskutiert werden. Der Blick für die reale Lage der deutschen Wirtschaft sollte dabei nicht verloren gehen. In absehbarer Zeit steht uns mit Sicherheit leider kein großer Expansionsdruck der Wirtschaft bevor.

Da über die gewerbliche Entwicklung in Ergenzingen ein weitgehender politischer Konsens besteht, sollte sich die weitere Entwicklung auch auf dieses Gebiet konzentrieren. Eine "Verzettelung" auf mehrere Standorte würde hierbei sicherlich kontraproduktiv wirken und einer effizienten Vermarktung der Flächen in Ergenzingen entgegenstehen.

Im übrigen geht die Bedarfsberechnung im FNP von einer Gleichverteilung der Arbeitsplätze auf den produzierenden und den Dienstleistungssektor aus, die schon heute nicht mehr vorhanden und auch für die Zukunft nicht zu erwarten ist.

