

Stadt Rottenburg am Neckar Standortuntersuchung Gewerbeflächen

Stadt Rottenburg am Neckar

Standortuntersuchung Gewerbeflächen

Inhalt

	Anlass und Ziel der Untersuchung	1
	Kurzbeschreibung der Standorte	3
1.	Standortdiskussion: Landschaft und Ökologie	8
2.	Standortdiskussion: Stadtentwicklung und Städtebau	8
2.1	Entwicklung von Bewertungskriterien	8
2.2	Zielvorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2.1	Regionalplan Neckar-Alb	8
2.2.2	Flächennutzungsplan 2010	10
2.3	Beschreibung der Bewertungskriterien	10
2.4	Bewertungsverfahren - Bewertungsmatrix Städtebau	12
3.	Gesamtbewertung	13
3.1	Einzelbewertung der Standorte	13
3.1.1	Standort A "Eratskirche"	13
3.1.2	Standort B "Oberes Feld"	13
3.1.3	Standort C "Äneshalde"	13
3.1.4	Standort D "Galgenfeld"	14
3.1.5	Standort E "Hölle"	14
4.	Umsetzung der Untersuchungsergebnisse	14
4.1	Künftige Siedlungsentwicklung	14
4.2	Standortempfehlung	15
4.2.1	Lösungsansatz Standort Hölle	15
4.2.2	Lösungsansatz Standort Oberes Feld/Äneshalde	15
4.3	Schlussanmerkung	16
5.	Anhang	
5.1	Bewertungsübersicht - Städtebau	
5.2	Bewertungsmatrix - Städtebauliche Bewertung	
5.3	Bewertungsübersicht - Ökologisches Risiko	
5.4	Quellennachweis	

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
Postfach 29
72101 Rottenburg am Neckar

Auftragnehmer:

Planungsgruppe KPS
Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
kps@altewache.de

Landschaftsplanerische Beratung:

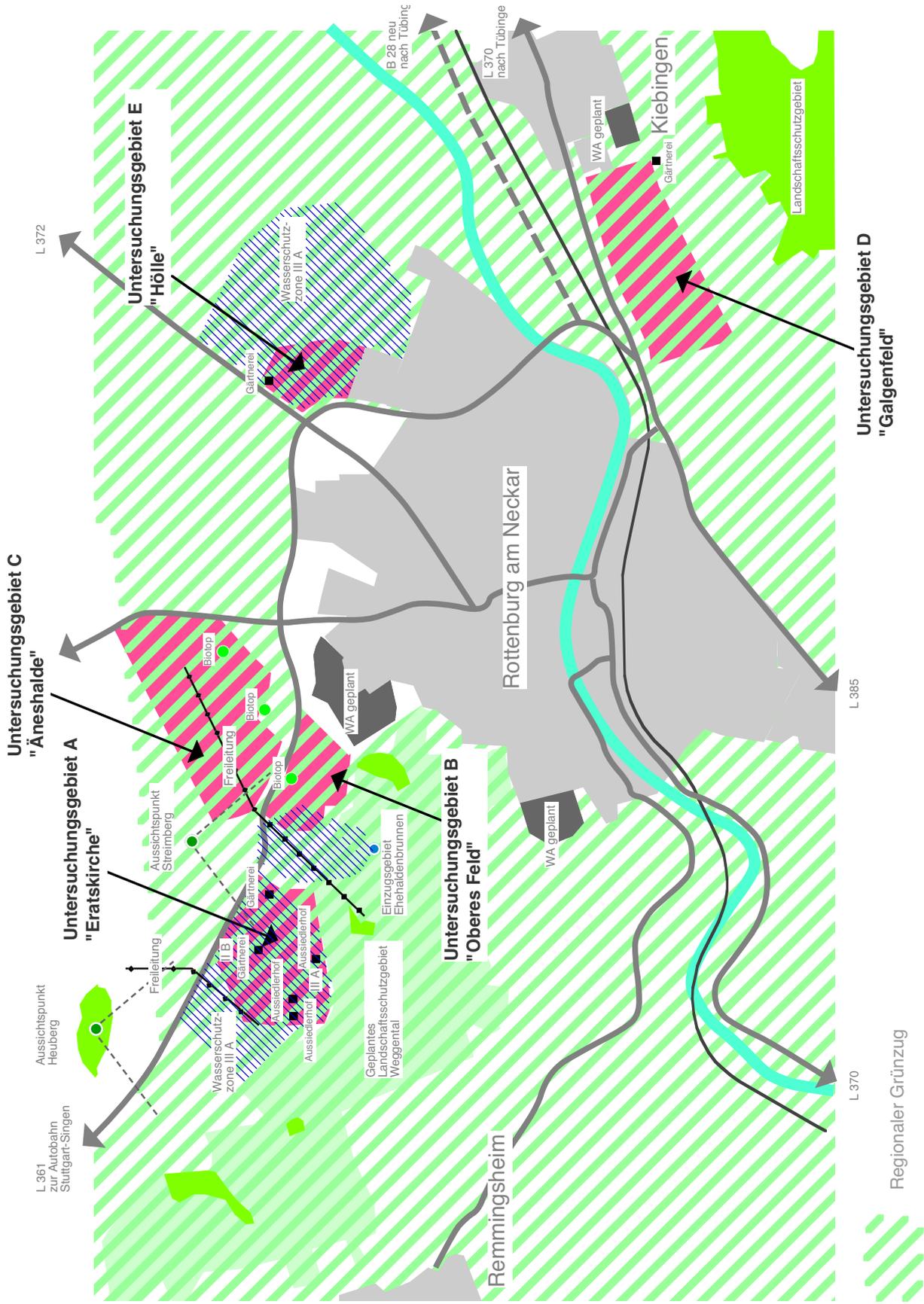
Schmelzer + Friedemann
Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur und Ökologie
Claude-Dornier-Str. 4
73760 Ostfildern
info@schmelzer-friedemann.de

April 2003

Anlass und Ziel der Untersuchung

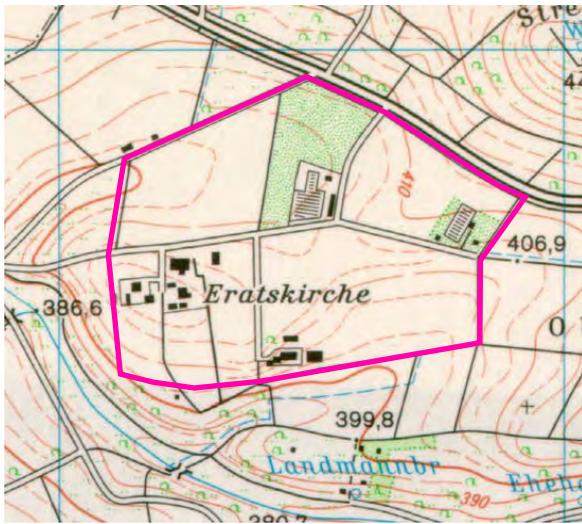
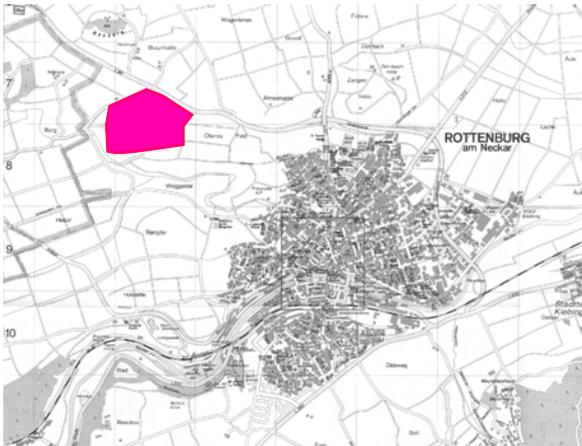
Die Suche nach geeigneten Gewerbeflächenstandorten in der Kernstadt Rottenburg am Neckar im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat sich als außerordentlich schwierig herausgestellt, da sich alle potenziellen Untersuchungsflächen als problematisch erwiesen haben. Auf die Darstellung eines Gewerbestandes im FNP wurde deshalb zunächst verzichtet und eine umfassende gutachterliche Untersuchung von in Frage kommenden Gebieten, vor allem unter ökologischem Gesichtspunkt, in die Wege geleitet.

Die vorliegende Untersuchung unternimmt eine städtebauliche Bewertung der fraglichen Standorte und fasst die Ergebnisse der bisher vorliegenden, ökologisch orientierten Gutachten zusammen. Aus der Zusammenschau der städtebaulichen und der ökologischen Bewertung wird eine Standortempfehlung abgeleitet.



Standorte und planerische Rahmenbedingungen

Standort A „Eratskirche“

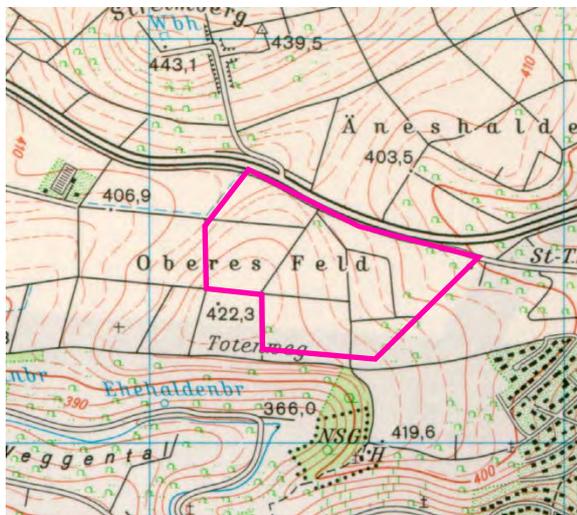
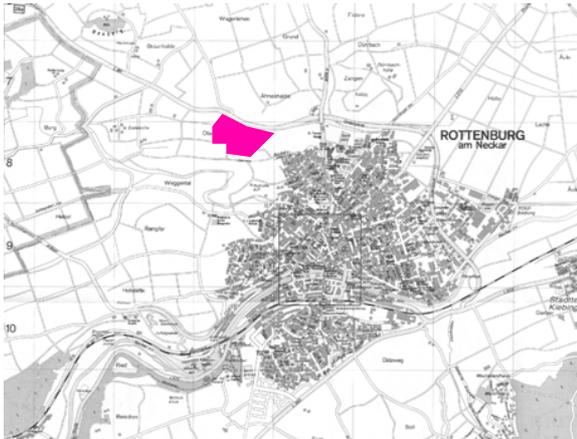


Das ca. 34 ha große Untersuchungsgebiet (nicht identisch mit einer künftigen Gebietsausweisung; dies gilt weitgehend auch für die anderen Standorte, Anm. d. Verfass.) liegt nordwestlich der Kernstadt unmittelbar an der L 361, dem Zubringer zur Autobahn A 81 Stuttgart - Singen. Zur Innenstadt von Rottenburg beträgt die Entfernung ca. 2,0 km Luftlinie. Die Topographie des Geländes ist leicht bewegt. Im Süden und Westen grenzt das Weggental mit dem bestehenden Naturschutzgebiet "Trichter Eehalde" und dem geplanten Landschaftsschutzgebiet an. Der Regionalplan stellt im Bereich des gesamten Untersuchungsgebiets einen regionalen Grünzug, einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und am Südrand einen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Im Gebiet liegen zwei Gärtnereien und drei Aussiedlerhöfe, wobei in zwei Höfen teilweise oder vollständig Pensionspferdehaltung betrieben wird. Die übrigen Flächen werden ackerbaulich, größtenteils aber als Grünland und als Futterfläche für die Pensionspferde genutzt. Die westliche Hälfte des Geländes liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Brombachquelle (Wasserschutzzone III A). Kleinere Teilflächen im äußersten Westen und im Süden des Gebietes liegen in der Schutzzone IIA der Wasserfassung Brombachquelle. Die östliche Hälfte gehört zur fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III der Wasserfassungen Rottenburg-Kiebingen (die nördliche Hälfte dieses Teilbereiches ist als Zone III B, die südliche Hälfte als Zone III A eingestuft). Von den Aussichtspunkten Heuberg und Streimberg ist das Gelände gut einsehbar.



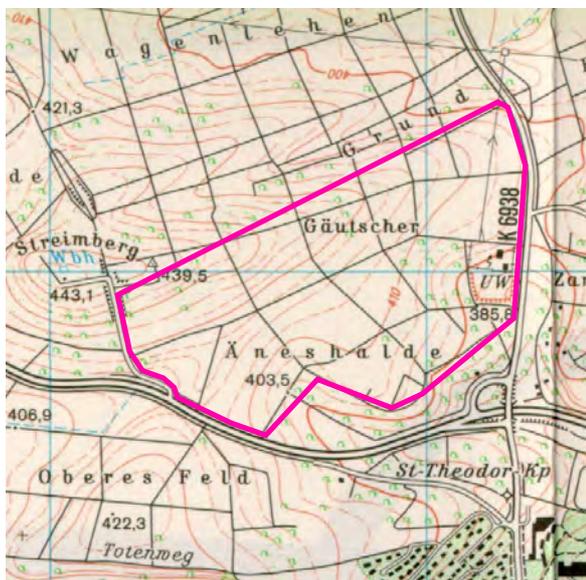
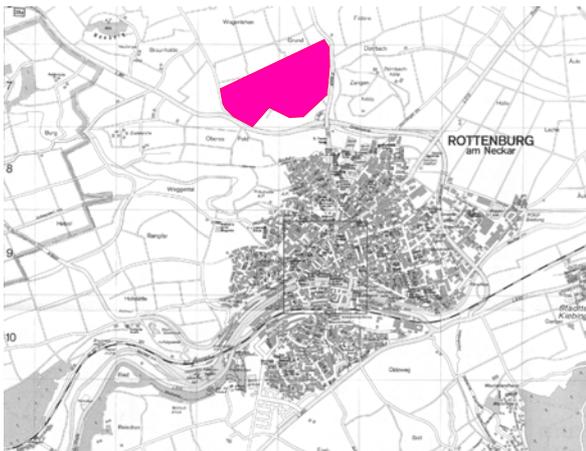
Standort B „Oberes Feld“

Der Standort "Oberes Feld" wurde im Rahmen der bisherigen gutachterlichen Untersuchungen bereits auf ca. 17 ha reduziert. Er liegt nordwestlich der Kernstadt an der L 361, dem Zubringer zur Autobahn A 81 Stuttgart - Singen, zwischen dem Untersuchungsstandort "Eratskirche" und der geplanten Wohnbaufläche "Oberes Feld". Die Entfernung zur Innenstadt von Rottenburg beträgt ca. 1,5 km. Von einer Geländekuppe (Hochpunkt 422,3 m üNN) fällt das Gelände nach Westen, Norden und Osten zur Straße hin ab. Im Süden jenseits der Kuppe grenzt das Weggental mit dem bestehenden Naturschutzgebiet und dem geplanten Landschaftsschutzgebiet an. Die sanfte Kuppe stellt eine natürliche Zäsur zwischen dem Einzugsgebiet des intensiv genutzten und bewirtschafteten Neckartals und der ländlich geprägten, von weit her einsehbaren Gäulandschaft dar. Mit seinem Westteil liegt das Gelände im regionalen Grünzug, es liegt vollständig in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft. Es wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Direkt an der Straße befindet sich ein § 24a-Biotop (Feldgehölz Nr. 132 mit ca. 0,06 ha). Das Wassereinzugsgebiet des Eehaldenbrunnens (Quellfassung) ragt im Westen in das Untersuchungsgebiet hinein.



Untersuchungsgebiet

Standort C „Äneshalde“



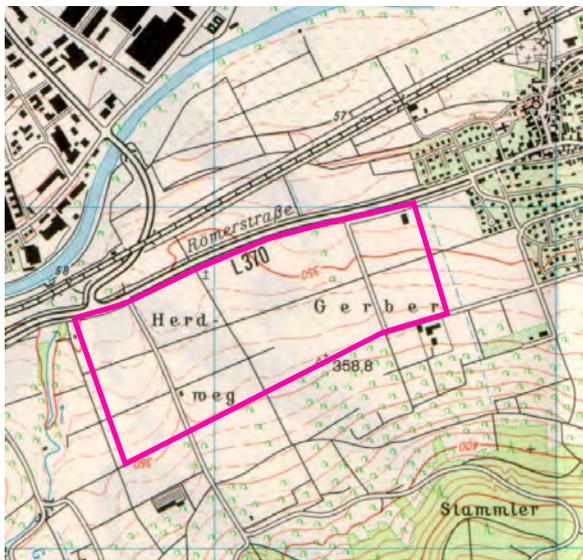
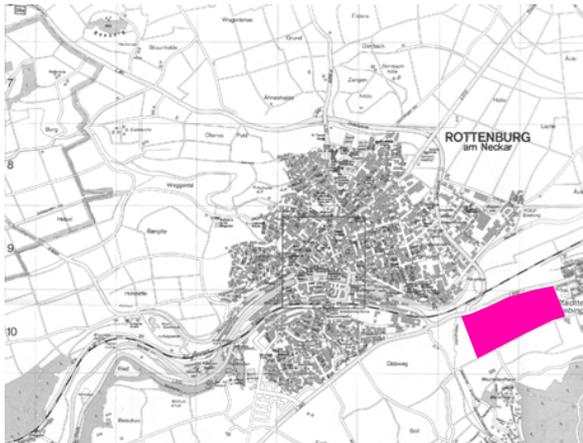
Der Standort "Äneshalde" mit einer Untersuchungsfläche von ca. 54 ha liegt nördlich der Kernstadt im Straßenknie L 361/ K 6938 (Richtung Wendelsheim, Oberndorf). Die Entfernung zur Innenstadt von Rottenburg am Neckar beträgt ca. 1,7 km. Das insbesondere südöstlich gewellte, insgesamt hängige Gelände schließt südöstlich an den Streimberg mit seinem in nordöstlicher Richtung verlaufenden Ausläufer an und fällt nach Südosten ab. Im oberen Hangbereich dominiert landwirtschaftliche Nutzung und Grünlandnutzung, die in Richtung Stadt zunehmend von Obstbaumwiesen und Gehölzgruppen abgelöst wird. Das Gelände liegt im regionalen Grünzug. Es tangiert ein § 24a-Biotop (Schlehen-Feldhecken Nr. 114 mit ca. 0,22 ha) und schließt ein § 24a-Biotop (Feldhecken Nr. 119 mit ca. 0,09 ha) ein. Eine 20 KV - Freileitung der EnBW verläuft im Gebiet in nordöstlicher Richtung. Der Standort ist von der Kernstadt nicht einsehbar.



Untersuchungsgebiet

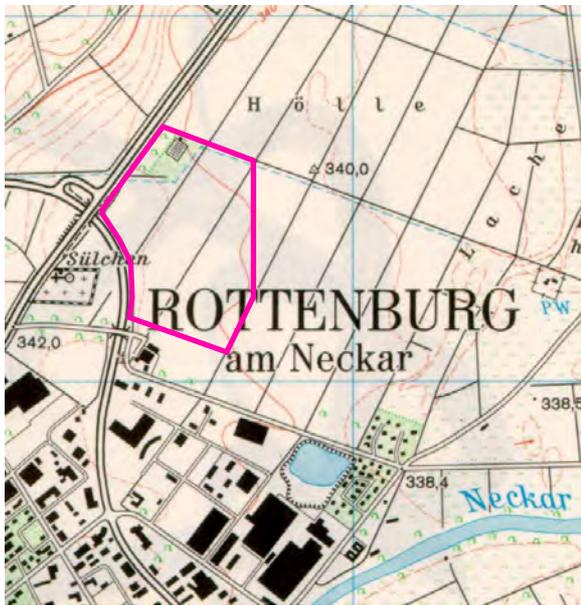
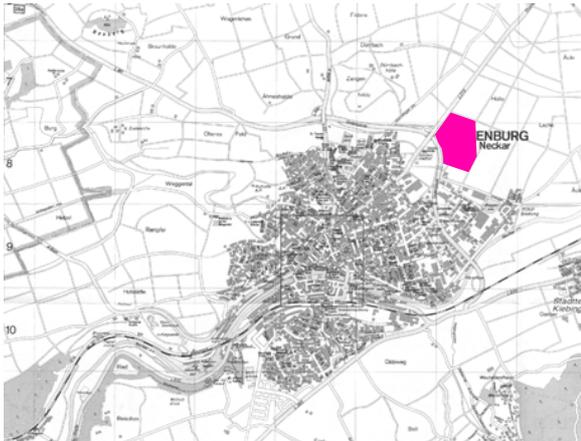
Standort D „Galgenfeld“

Der Standort "Galgenfeld" mit einer Untersuchungsfläche von ca. 41 ha liegt südöstlich der Kernstadt an der L 370 Richtung Tübingen und schließt im Nordosten an das Wohngebiet "Fünfzehn Morgen II" und die geplante Wohnbaufläche „Schadenweiler Wegle“ im Stadtteil Kiebingen an. Die Entfernung zur Innenstadt von Rottenburg am Neckar beträgt ca. 2,0 km. Das Gelände in der Neckartalau (ca. 350,0 m üNN) ist nahezu eben und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es liegt sowohl im regionalen Grünzug als auch in einer Grünzäsur sowie in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft. Es ist von weither einsehbar und bildet ein wesentliches Gliederungselement des Siedlungsbildes.



Standort E „Hölle“

Der Standort "Hölle" mit einer Untersuchungsfläche von ca. 17 ha liegt nordöstlich der Kernstadt an der L 372 Richtung Wurmlingen und schließt an das bestehende Sondergebiet Siebenlinden III (Dienstleistungen) an. Die Entfernung zur Innenstadt von Rottenburg am Neckar beträgt ca. 2,0 km. Das Gelände in der Neckar-talau (ca. 340,0 m üNN) ist nahezu eben und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, im Norden befindet sich eine Gärtnerei. Es liegt im regionalen Grünzug und in einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft sowie im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Zone III A. Das Gebiet ist von weither einsehbar.



1. Standortdiskussion: Landschaft und Ökologie

Im Rahmen dieser Untersuchung werden die vorliegenden Gutachten (siehe Quellennachweis im Anhang) ausgewertet und die Ergebnisse kurz und prägnant dargestellt (Übersicht "Standortuntersuchung Gewerbeflächen: Ökologisches Risiko", Abb. Nr. 2 im Anhang). Herleitung und Begründung von Einzelaussagen zu den Standorten sowie die Darstellung des jeweiligen Gesamtergebnisses sind den Einzelgutachten zu entnehmen.

Die Ermittlung des ökologischen Risikos für die einzelnen Standorte erfolgt über die Darstellung der ökologischen Empfindlichkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes und ihrer Beeinträchtigung für die geplante Nutzung.

Bewertet werden die möglichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt (Grund- und Oberflächenwasser), Klima, Tier- und Pflanzenwelt (Arten und Biotope) sowie Landschaftsbild und Erholung. Damit erhält man lediglich Aussagen zur Standorteignung aus landschaftsökologischer Sicht und zur Umweltverträglichkeit der geplanten Vorhaben. Für die Aussagen zu den Standorten "Oberes Feld", "Äneshalde" und "Galgenfeld" lagen ökologische Gutachten vor, für den Standort "Hölle" wurden Aussagen der Standortanalyse "Grasiger Weg" und das hydrogeologische Gutachten "Hölle" herangezogen. Die Aussagen für das Gebiet "Eratskirche" wurden aus Ergebnissen der Untersuchungen zum "Oberen Feld" und dem hydrologischen Gutachten "Eratskirche" herausgefiltert.

Das Ergebnis für eine künftige Gewerbeansiedlung an den untersuchten Standorten lässt sich in der Rangfolge der Standorte wie folgt darstellen:

- Standort "Oberes Feld": mittleres ökologisches Risiko
- Standort "Äneshalde": mittleres ökologisches Risiko
- Standort "Eratskirche": mittleres bis hohes ökologisches Risiko
- Standort "Galgenfeld": mittleres bis hohes ökologisches Risiko
- Standort "Hölle": hohes ökologisches Risiko

Demnach weisen die Standorte "Oberes Feld" und "Äneshalde" die höchste Standorteignung auf. Der Standort "Hölle" ist vorrangig wegen der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima abzulehnen.

2. Standortdiskussion: Stadtentwicklung und Städtebau

2.1 Entwicklung von Bewertungskriterien

Der städtebaulichen Bewertung der Standorte liegen Bewertungskriterien zugrunde. Diese in Kap. 2.3 beschriebenen, städtebaulichen Bewertungskriterien werden vorwiegend aus den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes abgeleitet. So weit wie möglich werden auch städtebauliche Aussagen aus den vorliegenden Fachgutachten einbezogen.

2.2 Zielvorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Regionalplan Neckar-Alb vom 30. November 1993

In Plansatz 2.0 werden u.a. folgende Grundsätze zur regionalen Siedlungsstruktur als Leitlinien formuliert:

- sparsamer Umgang mit Freiflächen
- Vermeidung zusätzlicher Zersiedelung der Landschaft
- Angliederung neuer Bauflächen an bestehende Ortslagen
- keine Erweiterung und Neuausweisung von Splittersiedlungen

Plansatz 2.6 nennt Schwerpunkte für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen:

- (Ziel) Als Vorsorgestandorte für Gewerbe und Industrie werden ausgewiesen . . . Rottenburg-Ergenzingen (besondere Lagegunst an A 81, ortsdurchfahrtsfreie Autobahnzufahrt)
- (Ziel) Als Schwerpunkte für Dienstleistungseinrichtungen werden ausgewiesen . . . Rottenburg (Kernstadt Bereich Ziegelhütte/Dätzweg)

Innerhalb und im näheren Umfeld der Kernstadt Rottenburg werden keine Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

In Plansatz 3.1 werden die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren ausgewiesen und begründet. Ausschlaggebend sind Gesichtspunkte des Landschaftsbildes (im Verdichtungsraum Reutlingen/Tübingen Gefahr der Zersiedelung noch zusammenhängender Landschaftsteile, Entstehen ungegliederter Siedlungsverdichtungen) und des Siedlungsklimas (Offenhalten von Kaltluftabflussbahnen zur Frischluftzufuhr für die

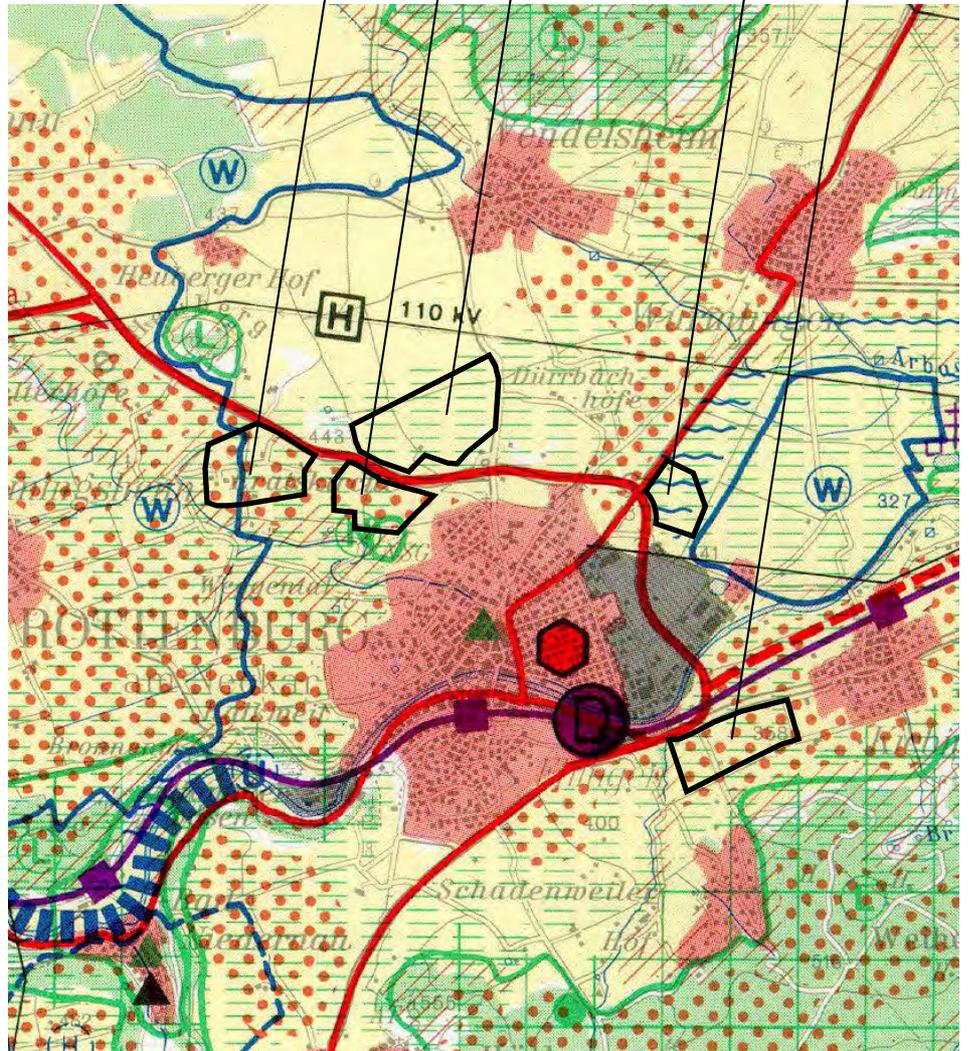
Untersuchungsgebiet A
"Eratskirche"

Untersuchungsgebiet B
"Oberes Feld"

Untersuchungsgebiet C
"Äneshalde"

Untersuchungsgebiet E
"Hölle"

Untersuchungsgebiet
"Galgenfeld"



Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb

Siedlungen). Im Verdichtungsraum Reutlingen/Tübingen sind in der Plandarstellung die Grünzäsuren in den regionalen Grünzügen enthalten.

2.2.2 Flächennutzungsplan 2010

Zur Flächenordnung nennt der Erläuterungsbericht folgende Ziele:

- Anschluss der Flächen an bestehende Ortslagen (behutsame Ergänzung und Verbesserung des Siedlungsgrundrisses)
- Aufbau von Siedlungskörpern in überschaubarer Größenordnung
- Freihalten gliedernder Grünflächen
- Einbindung in die landschaftliche Situation

2.3 Beschreibung der Bewertungskriterien

Da die Bewertungskriterien ganz unterschiedliche Aspekte aufgreifen und deshalb - vor allem unter Realisierungsgesichtspunkten - nicht als gleichgewichtig zu betrachten sind (vergl. z. B. "Imagewirkung für Rottenburg" und "Gebietsgröße, Zuschnitt, Erweiterbarkeit"), werden den Kriterien Wichtungsfaktoren von 1 bis 3 zugeteilt. Wichtungsfaktor 1 entspricht einer niedrigen, Wichtungsfaktor 2 einer mittleren und Wichtungsfaktor 3 einer hohen Relevanz für die Standortbewertung. Die Bewertungskriterien im einzelnen:

a) Anbindung an die Kernstadt (Zersiedelungsrisiko)

Das Ziel "Anbindung künftiger Siedlungsflächen an vorhandene Ortslagen verbunden mit der Ausbildung eines kompakten Siedlungskörpers" wird sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als wichtig erachtet. Landschaftszersiedelung und Zerschneidungseffekte in zusammenhängenden Landschaftsräumen sollen verhindert werden. Insbesondere gilt es zum einen, die Entstehung neuer Siedlungsansätze, zum anderen das Zusammenwachsen von bisher eigenständigen Siedlungskörpern und die Ausbildung von Siedlungsbändern zu verhindern. Angestrebt werden kurze Wege zu den öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen sowie den Bildungs-, Kultur-, Gesundheits-, kirchlichen -, Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Kernstadt und zu ÖPNV-Einrichtungen (Fußläufigkeit).

Wichtung: Der Siedlungskörper der Kernstadt Rottenburg lässt wegen Restriktionen im Regionalplan, der Topographie, der störungsfreien verkehrlichen Anbindung, der fehlenden Gebietsgröße, der Ökologie etc. fast keine Anbindung eines Gewerbegebietes zu. Dennoch wird dieses Kriterium angesichts der raum-

planerischen Bedeutung und des Gebots der besonderen Rücksichtnahme bei Eingriffen in Natur und Landschaft mit dem Wichtungsfaktor 3 versehen.

b) Nähe zu bestehenden und geplanten Wohn-/ Gewerbegebietsstandorten

Die räumliche Vernetzung zwischen Wohn- und Arbeitsstättengebieten hilft, unnötigen Verkehr und die damit verbundenen Umweltbelastungen zu vermeiden, sowie die Identifikation mit dem Arbeitsplatzstandort und -umfeld zu erhöhen. Hinzu können Synergieeffekte wie gemeinsame Nutzung von unterstützenden Versorgungs- und Service-Einrichtungen, Einsparungen bei der Erschließung, Erhöhung der Rentabilität von ÖPNV-Linien treten. Bei der Anbindung an vorhandene und geplante Gewerbegebiete sind diese Bündelungseffekte und weitere wie z.B. gemeinsame Werbung und Außendarstellung um so eher zu erwarten. Andererseits sind bei einer funktionalen und räumlichen Vernetzung von Wohn- und Gewerbegebieten hohe Anforderungen an die zulässige Störqualität, die Gestaltung und die Branchenstruktur (Image) des geplanten Gewerbegebietes zu stellen. Dies bedeutet höhere Kosten für Planung und Erschließung sowie für ansiedlungswillige Betriebe und Investoren.

Wichtung: Die möglichen Bündelungs- und Einsparereffekte werden durch höhere Kosten teilweise wieder abgeschwächt. Das Kriterium wird deshalb mit dem Faktor 2 gewichtet.

c) Relief / Topografie

Gerade bei der Konzeption von Gewerbegebieten spielen Topografie und Geländere relief eine große Rolle. Eine bewegte Geländeoberfläche und Hanglagen lassen i.d.R. nur kleine bis mittlere Betriebs-/Grundstücksgrößen zu. Damit verringert sich die Maschenweite des Erschließungsnetzes, was bei gleicher Gebietsfläche zu erhöhten Kosten für die Fahrerschließung und die technische Erschließung führt. Eine weitere Folge sind Nutzungseinschränkungen und Höhenbeschränkungen der Bebauung und - im Interesse der Erhaltung der natürlichen Geländeausbildung - eine Flächenbegrenzung für niveaugleiche Ebenen.

Wichtung: Die genannten Argumente führen zu Beeinträchtigungen bei Grundstückszuschnitt und -ausnutzung und damit zu einer eventuell eingeschränkten Vermarktbarkeit der Gewerbegrundstücke. Das Kriterium wird deshalb mit dem Wichtungsfaktor 3 versehen.

d) Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes

Exponierte Lagen und damit verbundene Fernwirkungen und die Einsehbarkeit des Geländes erfordern einen höheren Gestaltungsaufwand (Siedlungskon-

zept, Stadtgestalt, Architektur, Grün- und Freiraumgestaltung etc.), der sich in höheren Kosten für Planung und Realisierung niederschlägt. Neben den erforderlichen Investitionen in die Gebietsästhetik können notwendige Beschränkungen bei Art und Maß der Nutzung die Vermarktbarkeit des Gebiets zusätzlich erschweren. Dies gilt in verstärktem Maße, wenn auch noch schützenswerte (Grün-) Strukturen und Biotop sowie Einzeldenkmale und denkmalgeschützte Anlagen (archäologische und Bodendenkmale) im Gebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft zu berücksichtigen sind.

Wichtung: Da die o.g. Merkmale eine intensivere und damit aufwendigere Planung, eine aufwendigere Vermarktung und damit höhere Kosten bedingen, und da sie in unterschiedlichem Umfang auf alle zu bewertenden Standorte zutreffen, wird dem Kriterium der mittlere Wichtungsfaktor 2 zugewiesen.

e) Imagewirkung für Rottenburg

Eine exponierte Lage von Gewerbegebieten bringt zwar erhöhte Anforderungen an Nutzung und Gestaltung und damit höhere Kosten mit sich (s.o.). Sie kann aber auch als Chance begriffen werden, mit anspruchsvollen, motivierten Unternehmen den attraktiven Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturstandort Rottenburg am Neckar zu repräsentieren und damit über die Stadtgrenzen hinaus Image bildend zu wirken. Dies setzt allerdings voraus, dass Firmen mit den entsprechenden Potenzialen gewonnen werden. Hierzu bedarf es heute attraktiver Ansiedlungs- und Standortbedingungen, die der Stadt und dem Entwicklungs-/Erschließungsträger einen großen finanziellen, planerischen und administrativen Aufwand abverlangen. Die Einhaltung der Qualitätsansprüche kann zu einer verzögerten Gebietsaufsiedlung führen mit der Gefahr eines über längere Zeit fragmentierten Siedlungskörpers (Stadtbild).

Wichtung: Angesichts der Notwendigkeit einer Gebietsentwicklung in einem überschaubaren Zeitraum und mit einem vertretbaren Realisierungsaufwand wird dem Kriterium der Wichtungsfaktor 1 zugewiesen.

f) Anbindung an regionales / überregionales Verkehrsnetz, Erreichbarkeit

Die schnelle, direkte Erreichbarkeit überregionaler Straßen (Autobahnzubringer) ist ein wichtiges Ansiedlungskriterium für potenzielle, außerörtliche Interessenten (leichtere Orientierung für Ortsfremde, Zeitgewinn). Dabei sollten im Interesse der Erhaltung des Wohnwertes und der Schonung des Wohnumfeldes in diesem dicht besiedelten Raum Ortsdurchfahrten und die damit unter Umständen verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Gewerbeverkehr vermieden werden. Dies gilt gleichermaßen für die

Erreichbarkeit des Standorts für die Beschäftigten / Einpendler aus der Kernstadt und den Stadtteilen.

Wichtung: Seiner Wirkungen über den Standort hinaus entsprechend wird das Kriterium mit dem Faktor 3 gewichtet.

g) Örtliche/gebietsinterne Verkehrserschließung

Um den zu erwartenden zusätzlichen Fahrverkehr, der durch ein künftiges Gewerbegebiet ausgelöst wird, so gering wie möglich zu halten, muss das Gebiet in das vorhandene ÖPNV-Netz eingebunden werden können, bzw. eine entsprechende Netzerweiterung möglich sein. Die Möglichkeit zur Herstellung eines Gleisanschlusses kann für produzierende Gewerbebetriebe mit hohen Stückzahlen und/oder sperrigen Gütern sowie für Logistikzentren und Zentralauslieferungslager ein wichtiges Ansiedlungskriterium sein.

Wichtung: Je nach Anzahl der Arbeitsplätze im künftigen Gewerbegebiet kann die Anbindung an das ÖPNV-Netz von nachrangiger Bedeutung sein. Dies gilt auch für einen Industriegleisanschluss, der aufgrund der Nähe zur Bahntrasse nur für den Standort Galgenfeld realistisch erscheint. Das Kriterium erhält den Wichtungsfaktor 1.

h) Gebietsgröße, Zuschnitt, Erweiterbarkeit

Für die

- langfristige Bedarfssicherung,
- die Flexibilität bei der Ansiedlungspolitik (unterschiedliche Art, Flächenbedarf, Störqualität etc. der Betriebe),
- die Vermeidung zusätzlicher Gewerbegebietsstandorte in der Kernstadt
- und die Wirtschaftlichkeit bei der Gebietserschließung

spielen Größe, Gebietszuschnitt und Erweiterbarkeit des Gebietes, d.h. auch die Möglichkeit einer Gebietsentwicklung in Bauabschnitten, eine entscheidende Rolle. Dies gilt um so mehr, wenn das künftige Gewerbegebiet nicht im Sinne einer Siedlungserweiterung an den Bestand angegliedert werden kann, sondern eine vom Stadtkörper abgerückte Siedlungsneugründung darstellt. Nicht zuletzt hängt von der Gebietsgröße ab, in welchem Umfang den Firmen jeweils Reserveflächen für spätere Betriebserweiterungen zugestanden werden können.

Wichtung: Im Interesse der Verlässlichkeit einer langfristigen, räumlichen Entwicklungsplanung und des darauf abgestimmten Investitionsbedarfs der Kommune wird das Kriterium mit dem Faktor 3 gewichtet.

i) Nutzungsbegrenzung/Begrenzung Lärm- und Schadstoffemissionen

Restriktiv wirkende Faktoren wie

- die Nachbarschaft zu Wohngebieten, vor allem wenn sie im Windschatten (Hauptwindrichtung) des künftigen Gewerbegebietes liegen,
- klimatische Auffälligkeiten des potenziellen Gewerbebestandes (z.B. Inversionswetterlagen),
- die Lage in Brunneneinzugsgebieten (Gefahr der Wasserverschmutzung),
- hoch stehendes Grundwasser etc.,

führen zu Nutzungseinschränkungen (Art und Maß) und zur Notwendigkeit der Begrenzung von Lärm- und Schadstoffemissionen. Dies kann zu einer Negativauswahl bei ansiedlungswilligen Firmen und damit zu einer Einengung des Handlungsspielraums für die kommunale Betriebsansiedlungspolitik führen. Zusätzlich müssen interessierte Investoren mit entsprechenden (kostenträchtigen) Auflagen im Bebauungsplan und in der Bau- und Betriebsgenehmigung rechnen.

Wichtung: Da die o.g. Faktoren auf alle untersuchten Standorte in mehr oder weniger großem Umfang zutreffen, die Realisierung eines Gewerbegebietes aber nicht grundsätzlich vereiteln, wird dem Kriterium der Wichtungsfaktor 2 zugewiesen.

j) Realisierungsaufwand

Die bisher genannten Strukturmerkmale wirken sich neben der jeweiligen speziellen Indikation meist auch - in mehr oder weniger großem Umfang - auf den Realisierungsaufwand aus. Dazu gibt es Strukturmerkmale, die den Realisierungsaufwand unmittelbar beeinflussen, wie

- Ordnungsmaßnahmen, z.B. Verlagerung bestehender Nutzungen, Abbruch von Gebäuden, Verlegung bzw. Verkabelung von Freileitungen,
- Anzahl und Zuschnitt der Flurstücke
- Grundeigentum der Stadt im künftigen Gebiet
- im Eigentum der Stadt befindliche potenzielle Ausgleichsflächen
- bereits durchgeführte, anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto)

Bis auf die Ordnungsmaßnahmen konnten die genannten Merkmale im Rahmen dieser Untersuchung nicht bewertet werden.

Wichtung: Neben der Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit eines neuen Gewerbegebietes entscheidet letztlich der Realisierungsaufwand. Dem Kriterium wird deshalb der Wichtungsfaktor 3 zugewiesen.

k) Planungs-/ Genehmigungswiderstand - "Machbarkeit"

Ein wichtiges Bewertungskriterium stellen die zu erwartenden Planungs- und Genehmigungswiderstände dar. So kann die Lage eines Standorts im regionalen Grünzug/Grünzäsur und/oder in schutzbedürftigen Bereichen für die Landwirtschaft, für die Wasserwirtschaft, für die Erholung nur im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan "geheilt" werden. Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt /Wasserschutzgebiete und/oder in Natur- /Landschaftsschutzgebiete sind entsprechende wasserrechtliche/naturschutzrechtliche Prüf- und Genehmigungsverfahren einzuleiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können beispielsweise erforderliche Fachgutachten zu Verzögerungen beim Verfahrensablauf führen. Schließlich kann die Akzeptanz von Standorten bei politischen Gremien und der Bürgerschaft das Verfahren beeinflussen.

Wichtung: Ein Baugebiet sollte in einem absehbaren Zeitraum verwirklicht (vor allem wenn ein Bedarf vorhanden ist) und von allen Beteiligten und Betroffenen mitgetragen werden können. Deshalb kommt der Prüfung der Machbarkeit im Vorfeld der Planung große Bedeutung zu. Dem Kriterium wird der Wichtungsfaktor 3 zugeteilt.

2.4

Bewertungsverfahren - Bewertungsmatrix Städtebau

Die Bewertung der Standorte erfolgt in der Bewertungsmatrix "Standortuntersuchung Gewerbeflächen - städtebauliche Bewertung" (Kap. 5. Anhang, Ziff. 5.3, Abb. Nr.4) , in der die fünf zu prüfenden Standorte zu den vorgenannten Kriterien in Beziehung gesetzt werden.

Die Bewertung der Standorte erfolgt dann anhand der gewichteten Kriterien durch die Einstufung in eine Punkte-Rangfolge von 1 bis 3 (1 = schlechter Wert, 2 = mittlerer Wert, 3 = guter Wert). Je Kriterium werden "Wichtungsfaktor Kriterium" und "Punktwertungsstufe Standort" miteinander multipliziert. Die Summe der Wertungspunkte für jeden Standort führt zu der gesuchten Rangfolge der Standorte aus städtebaulicher Sicht.

Erst in der Zusammenschau mit der Einschätzung des ökologischen Eingriffsrisikos ergibt sich dann die endgültige Reihenfolge der Standorte.

3.

Gesamtbewertung

Aus der städtebaulichen Bewertung der Standorte ergibt sich folgende Standortrangfolge:

- Standort "Äneshalde" 56 Punkte
- Standort "Oberes Feld" 55 Punkte
- Standort "Hölle" 54 Punkte
- Standort "Galgenfeld" 47 Punkte
- Standort "Eratskirche" 43 Punkte

Aus städtebaulicher Sicht liegen die ersten drei Standorte hinsichtlich ihrer Eignung zum Gewerbegebiet somit fast gleichauf.

Die ökologische Risikoeinschätzung, deren Gewicht mindestens dem der städtebaulichen Bewertung entspricht, macht diese Rangfolge noch prägnanter. Es ergibt sich eine eindeutige Präferenz für die Standorte "Äneshalde" und "Oberes Feld". Schlechter schneiden die Standorte "Galgenfeld" und "Eratskirche" ab. Das hohe ökologische Risiko lässt den Standort "Hölle" deutlich zurückfallen (Eingriff in ein Gebiet der Wasserschutzzone III A mit hoher Grundwasserneubildungsrate und mit einem bedeutendem Anteil am Grundwasserzufluss der Wasserfassungen in Rottenburg-Kiebingen; zusätzlich hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Oberflächenwassers).

3.1

Einzelbewertung der Standorte

3.1.1

Standort A "Eratskirche"

Der Standort liegt deutlich abseits von der Kernstadt auf der Gäuebene und bildet im Realisierungsfall einen neuen, eigenständigen Siedlungskörper, der von weither gut einsehbar ist. Er widerspricht damit dem Ziel der Vermeidung von Landschaftszersiedelung. Der positiv zu wertenden direkten Lage an der L 361 (Autobahnzubringer) und dem halbwegs ebenen Gelände steht der Eingriff in die Wasserschutzzone III A gegenüber. Seine Vermeidung führt ggf. zu einer deutlichen Verkleinerung der Gebietsgröße (fehlende Erweiterbarkeit). Die exponierte Lage zusammen mit der Zerschneidung eines weitgehend intakten Landschaftsraumes erfordern einen hohen gestalterischen Aufwand, Beschränkungen bei der Art der Nutzung (überbaubare Flächen, Gebäudehöhen) und eine großzügige Durchgrünung des Gebietes (erhöhter Kostenaufwand). Eine Integration der vorhandenen Aussiedlerhöfe und Gärtnereien erschwert die Planung, reduziert das erzielbare Gewerbenettobauland und trennt die Höfe ggf. von ihren Bewirtschaftungsflä-

chen (landwirtschaftlicher Verkehr im Gebiet, zusätzliche Wegezeiten für die Landwirte). Bei einer evtl. Verlagerung dieser Betriebe entstünden Freimachungskosten. Flächeneinschränkend ist auch die räumliche Nähe zum Naherholungsgebiet Weggental zu sehen (erforderlicher Abstand, Gebietseingrünung). Schließlich sind erhebliche Planungswiderstände (Zielabweichungsverfahren Regionalplan, Wasserrechtsverfahren) zu erwarten.

Der Standort ist mit einem mittleren bis hohen ökologischen Risiko behaftet. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima (Bedeutung als Frischluftbahn in Richtung Weggental/Kernstadt) weist der Standort überwiegend hohe Empfindlichkeiten auf.

3.1.2

Standort B "Oberes Feld"

Seine Lage an der L 361 (Autobahnzubringer), die mögliche Anbindung des Gebiets an das geplante Wohngebiet "Oberes Feld" und damit an die Kernstadt und seine Ausrichtung nach Osten zur Kernstadt hin (leichte Hängigkeit großer Gebietsteile nach Norden und Osten) sprechen für den Standort. Einschränkend ist die reduzierte Gebietsgröße zu nennen, da eine Bebauung auf und westlich der Geländekuppe zur Schonung des Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Eingriffen in das Einzugsgebiet des Ehehaldenbrunnens vermieden werden sollte. Erschwerend für die Realisierung (Flexibilität bei der Vermarktung, Kosten) können sich erforderliche Nutzungsbegrenzungen wegen der Lage westlich des geplanten Wohngebietes (Begrenzung der Lärm- und Schadstoffemissionen) und der Sicherung des Biotops (Biotopverbund) erweisen. Die Gebietsabgrenzung zum Weggental muss behutsam erfolgen (Feuersalamander-Vorkommen, Fernwirkung). Planungswiderstände (Zielabweichungsverfahren Regionalplan, Wasserrechtsverfahren) sind zu erwarten.

Der Standort weist ein mittleres ökologisches Risiko auf. Hohe Empfindlichkeiten ergeben sich beim Schutzgut Wasser im westlichen Bereich, sowie beim Boden und in Biotopnähe.

3.1.3

Standort C "Äneshalde"

Neben der Lage an der L 361 (Autobahnzubringer), der beschränkten Einsehbarkeit (Lage nicht im Sicht- und Aussichtsbereich der Stadt, Einsehbarkeit nur von Westen) und der möglichen Gebietsgröße spricht die Erweiterbarkeit nach Norden in Richtung der Gewanne "Grund" und "Waagenlehen" für den Standort. Als einziger der untersuchten Standorte weist das Gebiet ein stärker strukturiertes Geländere Relief auf. Dies führt zu Einschränkungen beim Grundstückszuschnitt und bei den Gebäudegrößen (Eignung nur für kleine und mittlere Betriebe) und in der Folge zu

einem höheren Erschließungsaufwand. Auch die fehlende räumliche Anbindung an die Kernstadt (Landschaftszersiedelung, höhere Erschließungskosten) und die Zerschneidung eines intakten Landschaftsraumes (hoher Aufwand für die Gebietsdurchlässigkeit und die Durchgrünung des Gebietes - Kosten) sprechen gegen den Standort. Der ggf. erforderlichen und damit kostenträchtigen Verlegung/Verkabelung der 20-KV - Freileitung sowie dem Aufwand für die Sicherung der Biotope steht die Möglichkeit einer Einbeziehung der vorhandenen Gehölzstrukturen zur Randeinrichtung gegenüber. Die zu erwartenden Planungswiderstände aus der Sicht der Regionalplanung erscheinen hier am geringsten.

Der Standort weist ein mittleres ökologisches Risiko auf. Mittlere bis hohe Empfindlichkeiten wurden bezüglich der Schutzgüter Boden und in Biotopnähe ermittelt.

3.1.4

Standort D "Galgenfeld"

Der Standort liegt abgerückt von der Kernstadt in der Neckartalaue auf dem "Präsentierteller" (Lage im Sicht- und Aussichtsbereich der Stadt). Daraus resultiert im Realisierungsfall ein hoher Anspruch an Nutzung, Gestaltung und Durchgrünung/Ökologie. Der Standort bietet aber auch die Chance zur Präsentation Rottenburgs als attraktiver Gewerbe- und Kulturstandort. Positiv schlagen das ebene Gelände und die Gebietsgröße samt der Erweiterbarkeit zu Buche. Einschränkung ist die Entfernung zur Autobahn und die Erreichbarkeit über Ortsdurchfahrten zu nennen. Als größtes Manko erweist sich allerdings die Lage zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Kiebingen. Es entsteht ein unerwünschtes Siedlungsband, der Ort Kiebingen rückt räumlich an die Kernstadt heran und ist als eigenständiger, traditionell gewachsener Siedlungskörper nicht mehr erfahrbar. Gleichzeitig wird die Neckartalaue nahezu vollständig zugeriegelt (Lage im regionalen Grünzug und einer Grünzäsur, Beeinträchtigung Landschaftsbild, Störung Frischlufttransport, Inversionswetterlage). Die Planungswiderstände werden als hoch eingeschätzt (Zielabweichungsverfahren Regionalplan).

Der Standort weist ein mittleres bis hohes ökologisches Risiko auf. Betroffen sind hier alle untersuchten Schutzgüter, in hohem Maße die Schutzgüter Wasser und Klima.

3.1.5

Standort E "Hölle"

Der Standort in der Neckartalaue ist gut einsehbar. Daraus resultiert bei der Realisierung ein hoher Anspruch an Nutzung, Gestaltung und Durchgrünung / Ökologie. Der Standort bietet aber auch die Chance zur Präsentation Rottenburgs als attraktiver Gewerbe-

und Kulturstandort. Die Möglichkeit zur Anbindung an ein geplantes Sondergebiet für Dienstleistungen (Synergieeffekte, Einsparungen) und damit an die Kernstadt, das ebene Gelände, die noch ausreichende Gebietsgröße sowie die Nähe zur Osttangente (Zubringer zur Autobahn) sind positiv zu bewerten. Die Einbeziehung der Gärtnerei in ein künftiges Gewerbegebiet reduziert den Umfang des Nettobaulandes, ihre evtl. Auslagerung bewirkt Freimachungskosten (Erwerb neuer Standort, Abbruch und Neubau).

Aus städtebaulicher Sicht erfüllt der Standort die meisten Kriterien. Allerdings ist seine Erweiterbarkeit eingeschränkt, er liegt im regionalen Grünzug und weist ein hohes ökologisches Risiko auf (Eingriff in Grundwasserentstehungsgebiet und Wasserschutzzone III A, erhöhte Schadstoffbelastung wegen Inversionswetterlagen). Deshalb werden die Planungs- und Verfahrenswiderstände als sehr hoch eingeschätzt.

4.

Umsetzung der Untersuchungsergebnisse

4.1

Künftige Siedlungsentwicklung

Aus der Diskussion um die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und aus den verschiedenen ökologischen Bewertungsgutachten zur Ausweisung eines Gewerbegebietsstandortes in der Kernstadt lassen sich folgende Ansätze und Ziele für die künftige Stadtentwicklung herausfiltern:

- Empfehlung der künftigen Siedlungsentwicklung der Kernstadt in westlicher Richtung (Erweiterungen des "Äubles" in Richtung Hoher Markstein) und nordwestlicher Richtung (Erweiterungen des "Schelmens" in Richtung Heuberg auf das "Obere Feld")
- Verzicht auf eine weitere Siedlungsentwicklung in der Neckartalaue
- Arbeitsteilung zwischen den Gewerbebeständen

Gewerbegebiet "Ergenzingen-Ost":

Unterbringung von großflächigen, arbeitsplatzextensiven Betrieben (Speditionen- / Logistikbetriebe etc.)

Gäulagen "Äneshalde / Oberes Feld / Eratskirche":

Unterbringung kleinflächiger Betriebe und kleingliedriger Nutzungen (Kompatibilität zum benachbarten Wohnen, Rücksicht auf Geländere relief, Ökologie und Landschaftsbild)

Neckartallagen "Siebenlinden"

Ansiedlung von Dienstleistungen, großflächiger Einzelhandel (hoher qualitativer Anspruch)

- Ausstattung künftiger neuer Quartiere mit infrastrukt-

turellen Einrichtungen, da die (Entfernungs-) Schwelle einer ausschließlich infrastrukturellen Versorgung über die Angebote im Stadtkern überschritten wird.

Diese generellen Zielaussagen decken sich weitgehend mit den Ergebnissen dieser Untersuchung und stützen zusätzlich die nachfolgenden Empfehlungen.

4.2 Standortempfehlung

Aus der Untersuchung wird deutlich: alle Standorte weisen sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht mehr oder weniger große Widerstände und Risiken für eine Besiedelung auf. Allen Standorten ist dabei gemein:

- Lage innerhalb des Verdichtungsraumes in der im Regionalplan vorgeschlagenen Landesentwicklungssachse
- Lage im regionalen Grünzug bzw. der regionalen Grünzäsur (Ausnahme Gebiet Oberes Feld)
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Eingriffe in bestehende oder geplante (fachtechnisch abgegrenzte) Wasserschutzgebietszonen mit hoher Empfindlichkeit und in Grundwasserneubildungsgebiete
- Beeinträchtigung des Stadt-/Landschaftsbildes (abgeschwächt Gebiet Äneshalde)

Für die weitere Standortdiskussion sind die Standorte "Eratskirche" und "Galgenfeld" demnach auszuschließen. Folgende Lösungsansätze werden zur Diskussion gestellt:

4.2.1 Lösungsansatz Standort Hölle

Aus städtebaulicher Sicht erweist sich der Standort Hölle unter den verbliebenen als nahezu gleichwertig. Dem besonderen Vorteil einer kompakten Angliederung an die Kernstadt steht überwiegend die ökologische Risiko-Einschätzung entgegen. Vor der Entscheidung für einen Standort sollten deshalb die Realisierungschancen eines Gewerbegebietes an diesem Standort weiter untersucht und realistisch eingeschätzt werden. Dies bedeutet zwingend die Einbeziehung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange und kann bis hin zur Untersuchung der Möglichkeit einer Aufgabe des Brunnens der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (und der Kompensation durch Fremdwasser-versorgung) reichen.

Auch eine veränderte Gebietsabgrenzung - Zurückweichen der Gebietsgrenzen vom Brunnenstandort

durch Zurücknahme der Gebietsgrenzen im Osten und Norden und ggf. Gebietsausdehnung über die L 372 hinweg - wäre zu untersuchen. Dabei lässt sich nicht ausschließen, dass die verbleibende Gebietsgröße für einen tragfähigen und entwicklungsfähigen Gewerbebestandort nicht mehr ausreicht.

Grundsätzlich ist für ein künftiges Gewerbegebiet an diesem Standort immer mit einschneidenden wasserrechtlichen Auflagen zu rechnen, was erhöhte Realisierungskosten nach sich zieht.

4.2.2 Lösungsansatz Standort Oberes Feld/Äneshalde

Eine künftige gewerbliche Entwicklung der Kernstadt an den Standorten "Oberes Feld" und "Äneshalde" entspräche der städtebaulichen Zielsetzung und den Empfehlungen der ökologischen Gutachten. Beide Gebiete weisen ein vergleichbares ökologisches Risiko und eine vergleichbare Eignung für eine gewerbliche Entwicklung auf. Dennoch sollte auch hier einer Standortentscheidung die Untersuchung der Realisierungschancen vorausgehen.

Beide Standorte sollten als städtebauliche Einheit begriffen werden, da sie für eine langfristig tragfähige Gewerbeentwicklung unter Beachtung der flächeneinschränkenden Restriktionen und unter Verfolgung des Ziels einer kompakten Gebietsstruktur jeweils für sich gesehen als zu klein erscheinen. Ein übergreifendes, langfristiges Konzept, das beide Standorte einbezieht, sollte die Entwicklung eines eigenständigen, klar ablesbaren Gewerbequartiers mit eigener Infrastrukturausstattung (ggf. auch zusammen mit dem Wohngebiet) anstreben.

Vorgaben für ein städtebauliches Konzept sind u.a. die

- Anpassung an die Topografie
- Einbindung in die Landschaft unter Berücksichtigung vorhandener Vegetationsstrukturen
- Ansiedlung standortverträglicher, hochwertiger Nutzungen (kleine und mittlere Betriebe)
- Durchlässigkeit und Durchgrünung
- Hochwertige Gebietsgestaltung mit Aufenthaltsqualität
- Schaffung eines Gebietsmittelpunktes als Standort für eine gebietsstützende Infrastruktur und als Ort der Identifikation

Ein tragender Konzeptansatz könnte die funktionale und räumliche Ausbildung eines **neuen Stadtein-**

gangs Rottenburgs am Autobahnzubringer sein (Verknüpfung mit dem überregionalen Straßennetz, Aushängeschild der Stadt zur Region). Zwei Ansiedlungsmodelle sind denkbar:

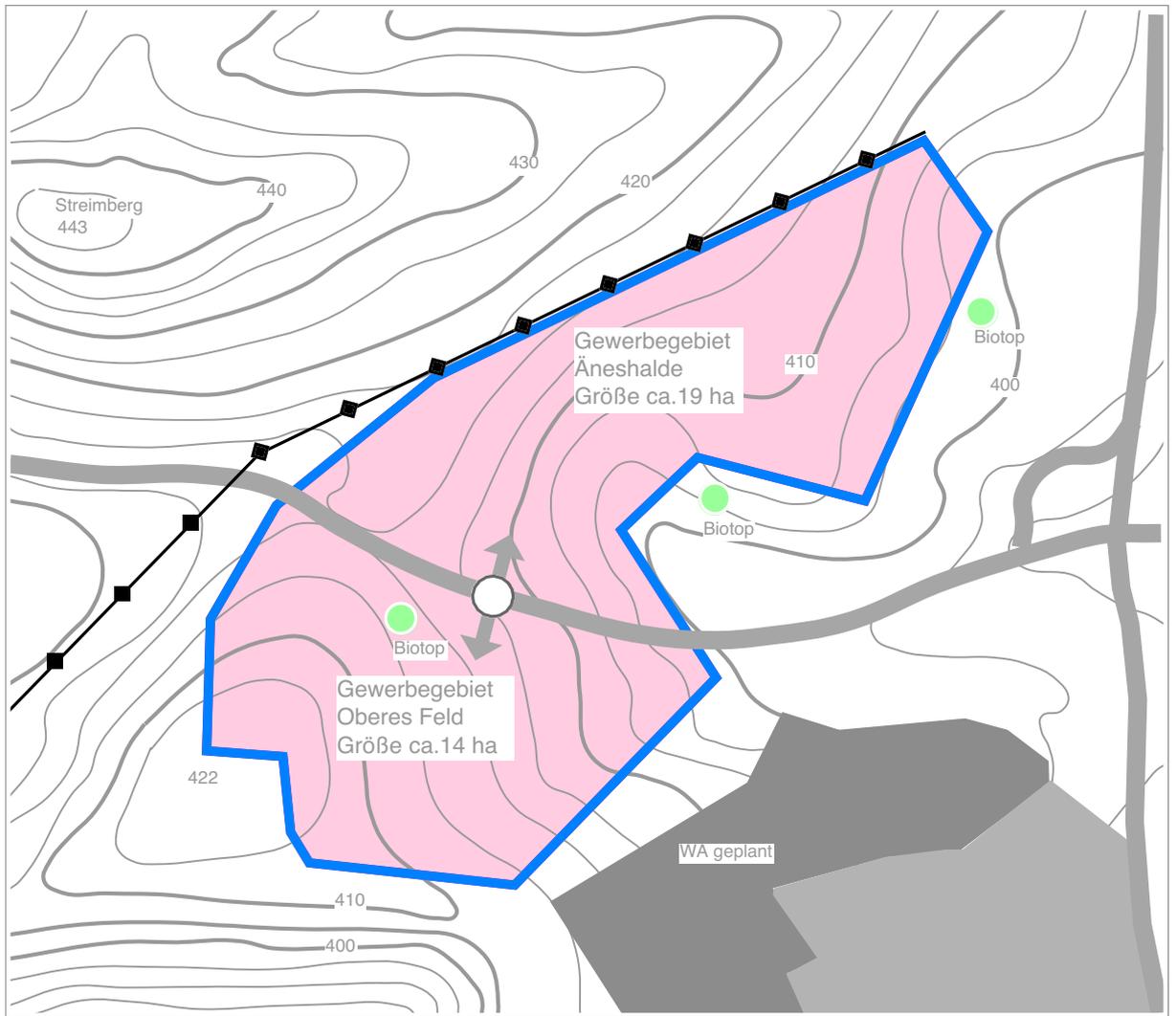
Modell 1: Beginn der bauabschnittsweisen Aufsiedlung im Gewann "Oberes Feld". Der nächste Bauabschnitt könnte dann im Gewann "Äneshalde" in Angriff genommen werden. Bei diesem Entwicklungsansatz könnte die Ausbildung des neuen Stadteingangs allerdings erst mit Realisierung des Bauabschnitts "Äneshalde" gelingen.

Modell 2: Bildung eines ersten Bauabschnitts, der die L 361 mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen umfasst. Damit kann die räumliche Ausbildung der Stadteinfahrt unter Einbeziehung der Straße (Verkehrskreisel) frühzeitig erfolgen (Außenwirkung). In weiteren Bauabschnitten kann die symmetrische Entwicklung des Gewerbegebietes nach Süden (Oberes Feld) und Norden (Äneshalde) erfolgen.

4.3 Schlussanmerkung

Die Untersuchung der beiden Standorte im Neckartal und auf der Gäuebene kann zu einer jeweils eindeutigen Bevorzugung eines Standortes führen. Falls für das Gebiet "Hölle" auf Kosten der Gebietsgröße Realisierungschancen bestehen, ist auch die Entwicklung beider Standorte im Sinne einer Arbeitsteilung denkbar: der Standort "Hölle" wird in Ergänzung des geplanten Gebietes "Siebenlinden III" zum hochwertigen Dienstleistungsstandort ausgebaut (möglicher Bauabschnitt Siebenlinden IV). Das gewünschte Gewerbegebiet für die Kernstadt wird am Standort "Oberes Feld/Äneshalde" realisiert.

Nach der Entscheidung für einen Standort sollten in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept - ggf. in Varianten - die räumlichen, funktionalen, gestalterischen sowie die Rahmenbedingungen für eine Realisierung erarbeitet und festgelegt werden. Bei einer Entscheidung für den Standort "Oberes Feld/Äneshalde" sollte das künftige Wohngebiet "Oberes Feld" in die Strukturüberlegungen miteinbezogen werden. Analog gilt dies im Falle einer Entscheidung für den Standort Hölle für das Dienstleistungsgebiet "Siebenlinden III".



Vorschlag Abgrenzung Gewerbegebiet Oberes Feld/ Äneshalde
(Topographische Einbindung)

5. Anhang

Tabelle 1: Stadt Rottenburg am Neckar Standortuntersuchung Gewerbeflächen Zusammenfassende Bewertung aus städtebaulicher Sicht Stand Februar 2003
Planungsgruppe KPS Ostfildern 2/2003

Bewertungskriterium	Gewerbeflächenstandort Eratskirche mittleres bis hohes ökologisches Risiko	Gewerbeflächenstandort Oberes Feld mittleres ökologisches Risiko
Größe	ca. 34 ha (reduzierte Fläche nach Voruntersuchungen)	ca. 17 ha (reduzierte Fläche nach Voruntersuchungen)
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, größtenteils Vorrangflur I, Gärtnereien; Grünland/Fütterflächen für Pensionspferde	Landwirtschaft, Vorrangflur I + II
Topografie	• leichte Hanglage nach Süden • geringe Reliefenergie	• leichte Hanglage nach Norden, Osten, Westen von einer Kuppe (422,3 mÜNN) ausgehend • geringe Reliefenergie
regionale/überregionale Verkehrsanbindung	• unmittelbar über die L 361 (Autobahnzubringer) an die Bundesautobahn 81	• unmittelbar über die L 361 (Autobahnzubringer) an die Bundesautobahn 81
Anbindung an den Siedlungskörper	• Lage ca. 2,0 km nordwestlich der Innenstadt - siedlungsterne Lage • Anschluss an Siedlungsfläche nicht möglich • Gefahr der Zerschneidung zusammenhängender Landschaftsräume und Landschaftszerschneidung;	• Lage ca. 1,5 km nordwestlich der Innenstadt - siedlungsterne Lage • grenzt westlich an die geplante Wohnbaufläche "Oberes Feld" • Anschluss an Siedlungsfläche möglich, jedoch evtl. Nutzungseinschränkungen durch die Westlage zum Wohnen • kurze Wege zu öffentlichen und privaten Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen • keine Zerschneidung zusammenhängender Landschaftsräume und Landschaftszerschneidung
Beachtliche Grundsätze und Ziele des Regionalplanes	• Lage im regionalen Grünzug • Lage in schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft • südliche Randzone im schutzbedürftigen Bereich f. Naturschutz u. Landschaftspflege (Biotopverbund)	• Lage in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft • westliche Hälfte im regionalen Grünzug • schutzbedürftiger Bereich f. Naturschutz u. Landschaftspflege (Biotopverbund) südlich angrenzend
Boden	• südlich angrenzend Naturschutzgebiet "Trichter-Ehehalde" und geplantes Landschaftsschutzgebiet "Weggental" • Feldgehölze, Baumreihen, Ackerflächen - mittlere Empfindlichkeit	• § 24a-Biotop Nr. 132; 0,6 ha; Feldgehölz direkt an der Landesstraße - abgrenzbar • südlich angrenzend Naturschutzgebiet "Trichter-Ehehalde" und geplantes Landschaftsschutzgebiet "Weggental" • gefährdete Arten südlich: Feuersalamander-Vorkommen - mittlere bis hohe Empfindlichkeit (in Biotopnähe)
Wasser	• Parabraunerde / Pararendzina / Kolluvium über Löß, Gipskeuper, Leitenkeuper - mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastung	• Parabraunerde über Löß - mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastung
Klima	• Westliche Hälfte: Wasserschutzzone III A (Wasserfassung Brombachquelle) • südlicher Rand: Wasserschutzzone II A (Wasserfassung Brombachquelle) • Östliche Hälfte: fachtechnisch abgegrenzte Schutzzone III der Wasserfassungen Rottenburg - Keiblingen (nördlicher Hälfte des Teilbereichs als Zone III B, südliche Hälfte als Zone III A eingestuft) • Grundwasserneubildung: geringe - mittlere Empfindlichkeit • Oberflächenwasser: hohe Empfindlichkeit	• Wasserschutzgebiet Zone III B Ammental-Schönbuchgruppe • westlicher Teil: Einzugsgebiet des Ehehaldenbrunnens - zentraler und östlicher Teil: mittlere bis geringe Empfindlichkeit der Grundwasserneubildung - westlicher Teil: hohe Empfindlichkeit der Grundwasserneubildung - Gebietsgröße einschränken
Landchaftsbild/Erholung	• Luftaustauschprozesse, Ausgleichsfunktion, Kaltluftstehungsgebiet und Luftleitbahn - hohe Empfindlichkeit	• Kaltluftstehungsgebiet - mittlere bis geringe Empfindlichkeit Luftaustausch/Hangabfluss
Vorbelastung d. Lärmimmissionen	• landschaftlich exponierter Standort, Fernwirkung (gute Einsehbarkeit von den Aussichtspunkten Heuberg und Streimberg), keine Verbindung mit der bestehenden Bebauung - mittlere Empfindlichkeit • hoher gestalterischer Anspruch an Nutzung und Bebauung	• wohngebietsnaher Erholungsraum (südlicher Teil); Talrandweg - Ausblicke • Fernwirkung, exponierte Lage - mittlere Empfindlichkeit - Einsehbarkeit einschränken über Höhenbeschränkung und Begrünung - Beschränkung der Bebauung auf die Fläche westlich der Kuppe (Freihaltung der Kuppe)
Erweiterbarkeit d. Gebietes	• gering belastet	• gering belastet
Gebietszuschnitt	• nicht möglich (Einschränkungen durch regionalplanerische -, naturschutz- und wasserrechtliche Belange)	• nur nördlich der Landstraße: Fläche Äneshalde
Entwicklung in Bauabschnitten	• kompakte Gebietsfläche - Eingrünung • Bei Integration der bestehenden Aussiedlerhöfe und Gärtnerieien erschwerte Planung - Gebietsfläche zerfällt in mehrere Teilbereiche (Flächenreduzierung)	• relativ unregelmäßig - Eingrünung - nur mittlere/kleine Grundstücks-, Betriebsgrößen möglich
Machbarkeit	möglich	möglich
Machbarkeit	• "gering"; hohe Planungswiderstände sind zu erwarten - Zielabweichungsverfahren Regionalplan, Wasserrechtsverfahren • Ggf. Verlagerungs- und Fremmachungskosten	• "realistisch"; geringere Planungswiderstände sind zu erwarten - Zielabweichungsverfahren Regionalplan (schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft) • Gebietseinschränkung (Belangen des Grundwasserschutzes)

Tabelle 2: **Stadt Rottenburg am Neckar Standortuntersuchung Gewerbeflächen Zusammenfassende Bewertung aus städtebaulicher Sicht** Stand Februar 2003
Planungsgruppe KPS Ostfildern 2/2003

Bewertungskriterium	Gewerbeflächenstandort Aneshalde mittleres ökologisches Risiko	Gewerbeflächenstandort Galgenfeld mittleres bis hohes ökologisches Risiko
Größe	ca. 54 ha (reduzierte Fläche nach Voruntersuchungen)	ca. 41 ha (Untersuchungsfläche)
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Vorrangflur I + II; gärtnerische Nutzung, Obstbaumwiesen	Landwirtschaft
Topografie	• Hanglage nach Südosten, gewelltes Gelände, mittlere Reliefenergie	• Lage in der Neckartalaue, nahezu ebenes Gelände (ca. 350 müNN)
regionale/überregionale Verkehrsanbindung	• unmittelbar über die L 361 (Autobahnzubringer) an die Bundesautobahn 81 • über K 6988 (Richtung Wendelsheim, Oberndorf)	• unmittelbar über die L 370 zwischen Rottenburg und Stadtteil Kiebingen • mittelbar über die Osttangente zum Autobahnzubringer (drei weitere Kontaktpunkte verglichen mit Standort "Oberes Feld", Erreichbarkeit über "Ortsdurchfahrter")
Anbindung an den Siedlungskörper	• Lage ca. 1,7 km nordwestlich der Innenstadt - siedlungserne Lage • Anschluss an Siedlungsfläche nicht möglich • Gefahr der Zerschneidung zusammenhängender Landschaftsräume und Landschaftszersiedelung;	• Lage ca. 2,0 km südöstlich der Innenstadt - siedlungserne Lage (Stadtteil Kiebingen) • Anschluss nordwestlich an das Wohngebiet "Fünftehn Morgen II" und die geplante Wohnbaufläche "Schadenweiler Wege" • keine eindeutige Zuordnung zur Kernstadt • Gefahr der Siedlungsverschmelzung (Zersiedelungsrisiko); unerwünschtes Siedlungsband Kiebingen als eigenständiger, traditionell gewachsener Siedlungskörper nicht mehr erfahrbar • Anschluss an Siedlungsfläche möglich, jedoch evtl. Nutzungseinschränkungen durch die Südwestlage zum Wohnen (Emissionen)
Beachtliche Grundsätze und Ziele des Regionalplanes	• Lage im regionalen Grünzug	• Lage im regionalen Grünzug • Lage in Grünzäsur • Lage in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft
naturrechtlicher Rahmen	• § 24a-Biotop Nr. 114; ca. 0,22 ha; Schlehen-Feldhecke - abgrenzbar • § 24a-Biotop Nr. 119; ca. 0,09 ha; Feldhecken - abgrenzbar • Schlehen-Feldhecken, Acker - mittlere bis hohe Empfindlichkeit in Biotopnähe	• Acker, Streuobstwiesen randlich und angrenzend, Außenbereiche mit angrenzenden Biotopen • mittlere Empfindlichkeit
Boden	• Parabraunerde / Pararendzina / Kolluvium über Löß, Gipskeuper, Lettenkeuper • mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastung	• Pararendzina-Felsol über Gipskeuper • mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastung
Wasser	• fachtechnisch abgegrenzte Schutzzone III B • mittlere Grundwasserhöhe und -qualität • geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen • mittlere Empfindlichkeit bei Grundwasserneuerung	• mittlere Grundwasserneubildung und Grundwasserqualität • hohe Empfindlichkeit bei Grundwasserneubildung • Fließgewässer (Galgenbach) mit mittlerem Leistungsvermögen • hohe Empfindlichkeit von Still- und Fließgewässern
Klima	• Kalluitenstehungsgebiet • mittlere bis geringe Empfindlichkeit Luftaustausch / Hangabfluss	• nebel- und inversionsgefährdetes Gebiet • hohe Empfindlichkeit Luftaustauschprozesse durch Flächenverlust • Störung Frischlufttransport - Abriegelung der Neckartalaue
Landschaftsbild/Erholung	• Lage südöstlich des Streimberges mit seinem in nordöstlicher Richtung verlaufenden Ausläufer • gute Einsehbarkeit vom Aussichtspunkt Streimberg • keine Einsehbarkeit von der Kernstadt, Einsehbarkeit von Süden und Westen • mittlere Empfindlichkeit • Ausblicke, strukturreicher Landschaftsteil, wohngebietsnaher Erholungsraum • mittlere bis hohe bzw. mittlere bis geringe Empfindlichkeit	• siedlungsgliedernder Freiraum • wohngebietsnaher Erholungsraum (südlich "Rammer") • Standort abgerückt von der Kernstadt; Lage auf dem "Präsenterteller" • Lage im Sicht- und Aussichtsreich der Stadt • nur geringe Minderungsmaßnahmen - sehr hoher Anspruch an Gestaltung, Nutzung, Höhen- und Flächenbegrenzung; Durchgrünung; mindender "Grüngürtel nicht möglich" • hohe Empfindlichkeit durch Eingriff in Grünzäsur, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Durchsneidung der Talaue
Vorbelastung d. Lärmimmissionen	• mittlere Belastung	• mittlere Belastung
Erweiterbarkeit des Gebietes	• möglich nach Norden in Richtung der Gewanne "Grund" und "Waagenlehen"	• relativ große Spielräume innerhalb großer Untersuchungsfläche; außerhalb gering
Gebietszuschnitt	• kompakte Gebietsfläche • wegen Geländereih nur mittlere/kleine Grundstücks-, Betriebsgrößen möglich • Nutzungseinschränkungen im Bereich der Biotope • erhöhter Erschließungsaufwand	• kompakte Gebietsfläche, große Flexibilität • große Grundstücks-, Betriebsgrößen sind möglich • keine Eignung für durchschnittlich gestaltete gewerbliche Nutzungen
Entwicklung in Bauabschnitten	möglich	möglich
Machbarkeit	• "realistisch"; geringere Planungswiderstände sind zu erwarten • Zielabweichungsverfahren Regionalplan (regionaler Grünzug) • 20 KV-Freileitung der EnBW am nordöstlichen Gebietsrand • Nutzung vorhandener Gehölzstrukturen zur Randeingrünung	• "gering"; hohe Planungswiderstände sind zu erwarten • Zielabweichungsverfahren Regionalplan (regionaler Grünzug, Grünzäsur) • ggf. Wasserrechtsverfahren (Eingriff in Grundwasser)

Tabelle 3: **Stadt Rottenburg am Neckar Standortuntersuchung Gewerbeflächen Zusammenfassende Bewertung aus städtebaulicher Sicht** Stand Februar 2003
Planungsgruppe KPS Ostfildern 2/2003

Bewertungskriterium	Gewerbeflächenstandort Hölle hohes ökologisches Risiko
Größe	ca. 17 ha (Untersuchungsgebiet)
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gärtnerei im Nordwesten
Topografie	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in der Neckartalaue, ebenes Gelände (ca. 340 müNN)
regionale/überregionale Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> • mittelbar über die L 361, die Osttangente und den Autobahnzubringer an die Bundesautobahn 81 • über L 372 (Richtung Wurmlingen)
Anbindung an den Siedlungskörper	<ul style="list-style-type: none"> • Lage ca. 2,0 km nordwestlich der Innenstadt - siedlungserne Lage • Anschluss an Siedlungsfläche möglich, falls SO Siebenlinden III realisiert wird - ansonsten eigenständiger Siedlungskörper; Gefahr der Zerschneidung zusammenhängender Landschaftsräume und Landschaftszersiedelung; • längere Wege zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen
Beachtliche Grundsätze und Ziele des Regionalplanes	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in regionalem Grünzug • Lage in schutzbedürftigem Bereich für die Wasserwirtschaft • Vorrangbereich zur Sicherung von Grundwasservorkommen und zur Regelung des Wasserabflusses
natur- und landschaftlicher Rahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Biotopen durch intensive Landwirtschaft - Streuobstreihe, Acker, Grünland
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • lehmige Anlagerungen über Neckarkiesen, flachgründige Braunerden, Pararendzinen - hohe Empfindlichkeit wegen Pufferfunktion
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • im östlichen Teil Wasserschutzzone III A • im westlichen Teil fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzzone III A • angrenzend Wasserschutzzone II A • mittleres Retenzionsvermögen, hohe Grundwasserneubildung - hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in Grundwasser und Oberflächengewässer
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • nebel- und inversionsgefährdetes Gebiet - hohe Empfindlichkeit gegenüber Emissionen
Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung durch geräumte Flurbereiche • weithin einsehbar, hoher Anspruch an Nutzung, Gestaltung und Durchgrünung • siedlungsnaher Lage - geringe bis mittlere Empfindlichkeit
Vorbelastung d. Lärmimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Belastung
Erweiterbarkeit d. Gebietes	<ul style="list-style-type: none"> • denkbar in Richtung Nordwesten über die L 372 hinweg; - dann Eingriff in schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft
Gebietszuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> • kompakte Gebietsfläche • große Grundstücks-, Betriebsgrößen sind möglich • bei Integration der Gärtnerei Flächeneinbußen
Entwicklung in Bauabschnitten	möglich
Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • "sehr gering": hohe Planungswiderstände sind zu erwarten - Zielabweichungsverfahren Regionalplan (regionaler Grünzug, schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft - Wasserrechtsverfahren

Stadt Rottenburg am Neckar : Standortuntersuchung Gewerbeflächen - städtebauliche Bewertung						
Wichtungsfaktor	Bewertungskriterien	Standort A	Standort B	Standort C	Standort D	Standort E
	Bezeichnung Größe Untersuchungsgebiet Heutige Nutzung	Eratskirche ca. 34 ha Landwirtschaft/ Gärtnerei	Oberes Feld ca. 17 ha Landwirtschaft	Äneshalde ca. 54 ha Landwirtschaft	Galgenfeld ca. 41 ha Landwirtschaft	Hölle ca. 17 ha Landwirtschaft
3	a) Anbindung an die Kernstadt (Zersiedlungsrisiko)	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.
2	b) Nähe zu bestehenden / geplanten Wohn-/ Gewerbegebietsstandorten	2 x 1 = 2 Pkt.	2 x 3 = 6 Pkt.	2 x 2 = 4 Pkt.	2 x 2 = 4 Pkt.	2 x 3 = 6 Pkt.
3	c) Relief/ Topographie	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.
2	d) Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes	2 x 1 = 2 Pkt.	2 x 2 = 4 Pkt.	2 x 3 = 6 Pkt.	2 x 1 = 2 Pkt.	2 x 1 = 2 Pkt.
1	e) Imagewirkung für Rottenburg	1 x 3 = 3 Pkt.	1 x 2 = 2 Pkt.	1 x 2 = 2 Pkt.	1 x 3 = 3 Pkt.	1 x 3 = 3 Pkt.
3	f) Anbindung an region. / überregion. Verkehrsnetz, Erreichbarkeit	3 x 3 = 9 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.
1	g) Interne Verkehrserschließung	1 x 2 = 2 Pkt.	1 x 2 = 2 Pkt.	1 x 2 = 2 Pkt.	1 x 3 = 3 Pkt.	1 x 2 = 2 Pkt.
3	h) Gebietsgröße, Zuschnitt, Erweiterbarkeit	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.
2	i) Nutzungsbegrenzung / Begrenzung Lärm- und Schadstoffemissionen	2 x 2 = 4 Pkt.	2 x 1 = 2 Pkt.	2 x 3 = 6 Pkt.	2 x 1 = 2 Pkt.	2 x 1 = 2 Pkt.
3	j) Realisierungsaufwand	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.
3	k) Planungs- / Genehmigungswiderst.	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 2 = 6 Pkt.	3 x 3 = 9 Pkt.	3 x 1 = 3 Pkt.	3 x 1 = 3 Pkt.
	Städtebauliche Bewertung	insges. 43 Pkt.	insges. 55 Pkt.	insges. 56 Pkt.	insges. 47 Pkt.	insges. 54 Pkt.
	Gesamteinstufung Ökologisches Risiko (siehe gesonderte Matrix)	mittel bis hoch	mittel	mittel	mittel bis hoch	hoch
Einstufung der Standorte: 1 Punkt = schlechter Wert 2 Punkte = mittlerer Wert 3 Punkte = guter Wert (*) nach Einschätzung vor Ort						

Stand: 15. November 2002 Planungsgruppe KPS, Claude-Dornier-Straße 4, 73760 Osfildern

STADT ROTTENBURG AM NECKAR STANDORTUNTERSUCHUNG GEWERBEFLÄCHEN: ÖKOLOGISCHES RISIKO

Untersuchungsgebiete Bezeichnung Größe	A Eratskirche Ca. 34 ha	B Oberes Feld Ca. 17 ha	C Äneshalde Ca. 54 ha	D Galgenfeld Ca. 41 ha	E Hölle ca. 17 ha
Heutige Nutzung	Landwirtschaft/ Gärtnerei	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft
Aussage Regionalplan / Landschaftsrahmenplan	Regionaler Grünzug, Biotopverbund (s-w Rand) Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft größtenteils Vorrangflur I	Regionaler Grünzug (randliche Lage), Landwirtschaftliche Vorrangflur I+II, Biotop u. Landschaftsverbund (s-w Rand)	Regionaler Grünzug, Landwirtschaftliche Vorrangflur I+II	Regionaler Grünzug (Grünzäsur), Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft	Regionaler Grünzug, Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und für die Wassernutzung, Wasserschutzgebiet, Vorrangbereiche zur Sicherung von Grundwasservorkommen und zur Regelung des Wasserabflusses
Boden	Parabraunerde/ Pararendzina / Kolluvium über Löß, Gipskeuper, Lettenkeuper mittlere bis hohe Empfindlichkeit (Schadstoffbelastung)	Parabraunerde über Löß mittlere bis hohe Empfindlichkeit (Schadstoffbelastung)	Parabraunerde, Rendzina, Kolluvium über Löß, Gipskeuper, Lettenkeuper mittlere bis hohe Empfindlichkeit (Schadstoffbelastung)	Pararendzina-Pelosoil über Gipskeuper mittlere bis hohe Empfindlichkeit (Schadstoffbelastung)	Lehmige Ablagerungen über Neckarkiesen, flächgründige Braunerden, Pararendzinen, hohe Empfindlichkeit wegen Pufferfunktion
Wasser	Wasserschutzzone III A (westl. Teil), II A (süd. Rand), III A / III B fachtechnische Abgrenzung (östl. Teil), geringer Beitrag zur Grundwasserneubildung, Oberflächen- entwässerung ins Wegental (WSG IIA) mittlere Empfindlichkeit, Ober- flächenwasser hohe Empfindlichkeit	Wasserschutzzone III B (fachtechnische Abgrenzung), mittlere Grundwasser- hoffigkeit und -qualität, Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen ist gering mittlere Empfindlichkeit bei Grundwasserneubildung	Wasserschutzzone III B (fachtechnische Abgrenzung), mittlere Grundwasser- hoffigkeit und -qualität, Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen ist gering mittlere Empfindlichkeit bei Grundwasserneubildung	mittlere Grundwasserneubildung- und qualitäts, Fließgewässer (Galgenbach) mit mittlerem Leistungsvermögen, hohe Empfindlichkeit bei Grundwasserneubildung sowie von Still- und Fließgewässern	Wasserschutzzone III A (östl. Teil) Bestand, westl. Teil geplant, II A angrenzend mittleres Retentionsvermögen, hohe Grundwasserneubildungsrate, hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in Grundwasser und Oberflächengewässer
Klima	hohe Empfindlichkeit Luftaustauschprozess/ Ausgleichs-funktion, Kaltluftstehungsgebiet und Lüftleitbahn	Kaltluftstehungsgebiet mittlere bis geringe Empfindlichkeit Luftaustausch/ Hangabfließ	Kaltluftstehungsgebiet mittlere bis geringe Empfindlichkeit Luftaustausch/ Hangabfließ	nebel- und inversionsgefährdetes Gebiet hohe Empfindlichkeit gegenüber Emissionen	nebel- und inversionsgefährdetes Gebiet hohe Empfindlichkeit gegenüber Emissionen
Arten / Biotope	landwirtschaftliche / gartenbauliche Nutzung, Feldgehölze, Baumreihen, Acker, geplantes Landschaftsschutzgebiet Wegental südlich angrenzend mittlere Empfindlichkeit	§ 24 a Biotop: Nr.:7519-416-132: Feldgehölz landwirtschaftliche Nutzung, Feldgehölz und Feldhecken, Acker, Trockenmauer Weinbergsbrache, bestehendes Naturschutzgebiet südlich angrenzend, geplantes LSG Wegental mittlere bis hohe Empfindlichkeit in Biotopnähe	§ 24 a Biotop: Nr.:7519-416-114: Schlehen-Feldhecke, Nr.:7519-416-119: Feldhecken landwirtschaftliche/ gartenmauer Nutzung Schlehen - Feldhecken, Acker mittlere bis hohe Empfindlichkeit in Biotopnähe	landwirtschaftliche/ nördlich gartenbauliche Nutzung Beeinträchtigung von Biotopen durch intensive Landwirtschaft, Streuobstreihe, Acker, Grünland geringe - mittlere Empfindlichkeit	landwirtschaftliche/ nördlich gartenbauliche Nutzung Beeinträchtigung durch geräumte Flurbereiche, Weithin einsehbar, siedlungsnaher Lage geringe - mittlere Empfindlichkeit
Gefährdete Arten	Feuersalamander-Vorkommen	Feuersalamander-Vorkommen	Ausblicke, strukturreicher Landschaftsteil, wohngeläufiger Erholungsraum mittlere bis hohe bzw. mittlere bis geringe Empfindlichkeit	Siedlungsnaher Erholungsraum hohe Empfindlichkeit durch Eingriff in Grünzäsur	Beeinträchtigung durch geräumte Flurbereiche, Weithin einsehbar, siedlungsnaher Lage geringe - mittlere Empfindlichkeit
Landschaftsbild / Erholung	landschaftlich exponierter Standort, keine Verbindung mit der bestehenden Bebauung mittlere Empfindlichkeit	Ausblicke, Talrandweg, wohngeläufiger Erholungsraum mittlere Empfindlichkeit	Ausblicke, strukturreicher Landschaftsteil, wohngeläufiger Erholungsraum mittlere bis hohe bzw. mittlere bis geringe Empfindlichkeit	Siedlungsnaher Erholungsraum hohe Empfindlichkeit durch Eingriff in Grünzäsur	Beeinträchtigung durch geräumte Flurbereiche, Weithin einsehbar, siedlungsnaher Lage geringe - mittlere Empfindlichkeit
Lärmbelastung	geringe Belastung	geringe Belastung	mittlere Belastung	mittlere Belastung	mittlere Belastung
Ökologisches Risiko Gesamteinstufung	mittleres - hohes ökolog. Risiko	mittleres ökolog. Risiko	mittleres ökolog. Risiko	mittleres - hohes ökolog. Risiko	hohes ökolog. Risiko

Kürzschrift: Fachgutachten liegen nicht vor, fachplanerische Einschätzung auf der Grundlage vorhandener Daten. Für das Untersuchungsgebiet „Hölle“ wurden für die Standortanalyse die Vergleichswerte aus dem Gutachten „Grasiger Weg“ herangezogen.

Quellennachweis

- 1 Regionalverband Neckar-Alb:
Regionalplan Neckar-Alb vom 30. November 1993
- 2 Stadt Rottenburg am Neckar:
Flächennutzungsplan 2010
- 3 Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Rottenburg am Neckar:
Gewerbstandort Rottenburg am Neckar Ökologischer Beitrag zur
Standortfindung von Gewerbeflächen in Rottenburg am Neckar Dezember 1991
10 Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar
- 4 Agnes Moschkon + Partner, Freie Architekten BDA und Stadtplaner, Sigmaringen:
Gewerbstandortuntersuchung Rottenburg am Neckar - Kernstadt, Äneshalde und
Galgenfeld, Juli 1997;
Herausgeber Baudezernat Bericht 31
- 5 Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Rottenburg am Neckar:
Städtebauliche Entwicklung im Oberen Feld Kernstadt Rottenburg am Neckar
Landschaftsplanerische Einschätzungen und Leitlinien für die Entwicklung
November 2000 / März 2002
- 6 Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Rottenburg am Neckar:
Beurteilung der Bodenverhältnisse und hydrogeologischen Situation im Gebiet
"Hölle" und "Eratskirche", 2002