



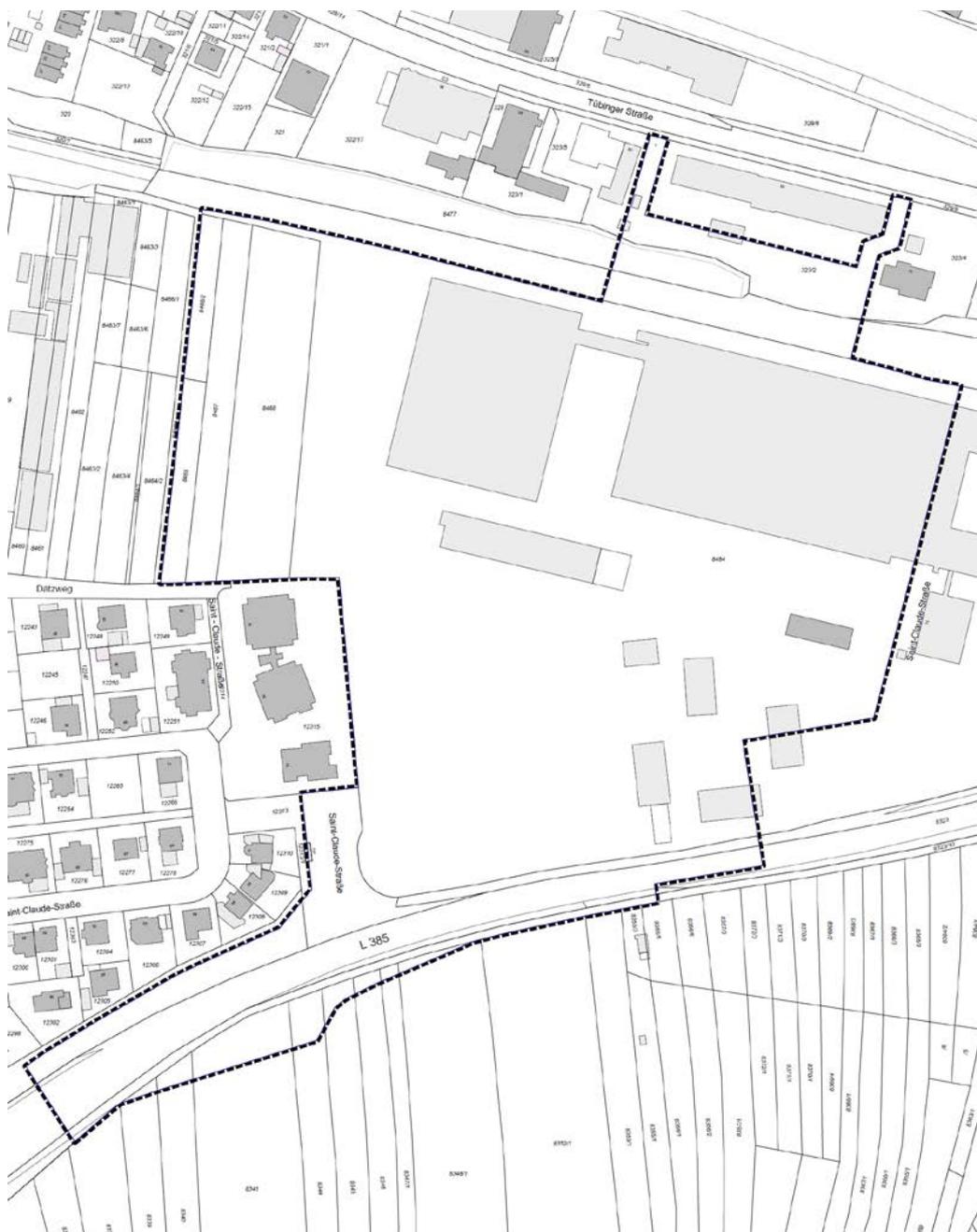
# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Dätzweg II“

Begründung vom 19.11.2018

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom XX.XX.201X (getrennt beigelegt) *wird noch ergänzt*



Übersichtsplan

(ohne Maßstab)

# Teil I Städtebauliche Begründung

## Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Regionalplan Neckar
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
  - 6.1 Schalltechnisches Gutachten
  - 6.2 Vorhandene Gutachten
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 7.1 Städtebauliche Konzeption
  - 7.2 Konzeption Bodenschutz
  - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
  - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung
  - 7.5 Konzeption Klima/Luft
  - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
  - 7.7 Konzeption Entwässerung
  - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Verkehrsgrün
  - 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen
  - 8.7 Öffentliche und private Grünflächen
  - 8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8.11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 8.12 Flächen für Versorgungsanlagen
- 8.13 Landwirtschaftliche Flächen

**9. Nachrichtliche Übernahmen**

**10. Örtliche Bauvorschriften**

**11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

**12. Flächenbilanz**

**13. Planungs- und Erschließungskosten**

**14. Folgekosten**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ ist seit dem 04. Oktober 2013 rechtsverbindlich und beinhaltet neben der Festsetzung von drei Sondergebieten (SO 1: „Einkaufszentrum“, SO 2: „Tankstelle“ sowie SO 3: „Gastronomie“) zwei Mischgebietsflächen und eine gewerbliche Baufläche.

Mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen wurde der Bebauungsplan 2015 geändert. Östlich des Wohnheims des Freundeskreises Mensch war bereits im Bebauungsplan von 2013 Studentenwohnen vorgesehen. Das Architekturbüros Hähnig und Gemmeke wurde 2015 beauftragt, einen Entwurf mit einer flexiblen und modularen Gestaltung von Wohngrundrissen für sozial geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten. Dieser ist insbesondere für das formulierte Ziel des Gemeinderats zur Schaffung von preisgünstigem (Miet-) Wohnraum für Studenten und Familien von Bedeutung. Der Entwurf diene als Grundlage für den Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“. Im Bebauungsplan wurde die Fläche SO 1 für das Einkaufszentrum im westlichen Bereich reduziert und stattdessen eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die gewerbliche Baufläche wurde ebenfalls in eine Mischgebietsfläche geändert. Der Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ wurde am 11. März 2016 rechtsverbindlich. Anschließend wurde dann ein Bewerberverfahren für die Quartiere MI 1 und MI 3 durchgeführt.

Das Quartier MI 2 wird von der neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft Rottenburg entwickelt. Dort sollen 57 Wohnungen, eine 3-gruppige Kindertagesstätte und eine Dialysestation entstehen.

Nachdem sich nun gezeigt hat, dass der Elektromarkt aufgrund der veränderten Marktlage - Verlagerung hin zum Internetgeschäft - nicht zu realisieren ist, wurde die Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aufgegeben. Da nun bereits eine gemischte Nutzung im Anschluss an das Wohngebiet „Dätzweg“ auf den Weg gebracht wurde und nach wie vor ein Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum besteht, kann diese Nachfrage auf weiteren Teilflächen des ehemaligen DHL-Areals befriedigt werden. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist sowohl für das Gewerbe als auch das Wohnen mit erheblichen Einschränkungen verbunden. Dies hat sich in beiden vorangegangenen Bebauungsplanverfahren deutlich gezeigt. Bauherren müssen mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand für aktive und passive Lärmmaßnahmen an den Gebäuden rechnen. Diese Kosten könnten durch einen Verzicht auf lärmintensive Gewerbeansiedlungen verringert werden.

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

Da für den östlichen Teil des Mischgebietes auf dieser Grundlage ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde (GR 2017/190) hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass auch die Quartiere 1 und 3 neu überplant werden können. Die Investoren, denen der Gemeinderat im Januar 2017 die Grundstücke für die Quartiere MI 1 und MI 3 zum Kauf angeboten hatte, haben sich im Herbst 2017 zurückgezogen.

Im November 2017 hat das beauftragte Büro Hähnig und Gemmeke den städtebaulichen Entwurf die Flächen des Einkaufszentrums überarbeitet. Zudem wurden die nun ebenfalls vollständig der Stadt gehörenden Flurstücke Nr. 8466/3, 8466/2, 6465, 8467 und 8468 in die weitere Planung einbezogen. Entwickelt wurden Quartiere und Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau in Ergänzung zur Quartiersbebauung MI 1 bis MI 3. Dieses Ergebnis war Grundlage für die Gespräche mit einem Wohnungsbauunternehmen, das im Zuge der Verhandlungen nun mit den beauftragten Planern den städtebaulichen Entwurf konkretisiert hat. Ergänzt wurde dieser Entwurf nun um einen möglichen Haltepunkt für die Regionalstadtbahn mit 150 Park und Ride Parkplätzen.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung) und in untergeordneten Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG), (Ergänzungsstandort) dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 14.02.2014) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die bestehenden **Bebauungspläne** „Mischgebiet Dätzweg“ und „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ sowie „Gewerbegebiet Dätzweg“ müssen überarbeitet werden, um die gemischte Bebauung realisieren zu können.

## 3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplanverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und „Gewerbepark Dätzweg – 1.BA“ sowie Teilflächen im Westen des Bebauungsplans Gewerbegebiet Dätzweg.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst. Nr. 323/2, 8484, 8477, 8500, 12312, 12313, 8323, 8323/10, 8323/47, 8338, 8339, 8340, 8341, 8344, 8345, 8346, 8347/1, 8348/1 (jeweils Teilflächen), 8465, 8466/2, 8467 und 8468.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bahntrasse (Horb – Tübingen) bzw. Tübinger Straße,
- im **Osten** durch das bestehende Atriumgebäude und das sogenannte Hochhaus (Saint-Claude-Straße 72),
- im **Süden** durch Landesstraße L 385 bzw. landwirtschaftliche Flächen,
- im **Westen** durch das Wohngebiet „Dätzweg“.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ ist seit dem 04. Oktober 2013 rechtsverbindlich und beinhaltet neben der Festsetzung von drei Sondergebieten (SO 1: „Einkaufszentrum“, SO 2: „Tankstelle“ sowie SO 3: „Gastronomie“) zwei Mischgebietsflächen und eine gewerbliche Baufläche.

Mit dem Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ wurden Teile es o.g. Bebauungsplanes geändert. Die SO 1-Fläche wurde im Westen zugunsten einer gemischten Baufläche reduziert sowie die gewerbliche Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung „Urbanes Gebiet“ zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Dätzweg II“ wurde am 15.05.2018 gefasst.

## **5. Verfahrensart**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

## **6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**

### **6.1 Schalltechnisches Gutachten**

Um generell zu prüfen, ob planungsrechtlich überhaupt eine gemischte Nutzung ermöglicht werden kann, wurde im II. Quartal 2017 eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Grundlage der Lärmprognose waren folgende Annahmen:

- 1) anstatt Einkaufszentrum (SO 1) - Mischgebiet (MI); im EG vorwiegend eine gewerbliche Nutzung und ab dem 1. OG Wohnungen
- 2) anstatt Tankstelle (SO 2) - wohnverträgliches Gewerbe (GEe)
- 3) Bäckereifiliale mit Café (SO 3) ohne Änderung beibehalten
- 4) GE-Fläche im Osten (Atriumgebäude etc.) und Norden (Ziegelhütte II)  
Unterstellt wurde wohnverträgliches Gewerbe (GEe); Begründung: Alle Liegenschaften gehören der Stadt, die Mietverträge (mit der Post) enden spätestens im Jahr 2020. Anschließend könnte das Gelände komplett abgeräumt und zur Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe genutzt werden.

Für die Verkehrsbelastung wurde angenommen, dass die MI-Nutzung im Westen auch für die neu zu planende MI-Nutzung im Osten anzusetzen ist. Die bisherigen Verkehrsangaben des Gastronomiebetriebs (Bäckerei) wurden beibehalten. Für die verbleibenden gewerblichen Flächen wurden Erfahrungswerte und Angaben aus Vorschriften und Richtlinien herangezogen.

Zu prüfen war, welchen Abstand die „erweiterte“ Mischgebietsfläche zu den Gewerbeflächen im Osten (Atriumgebäude, Hochhaus, usw.) einhalten muss, um diese auch rechtssicher in einem Bebauungsplan festzusetzen. Es handelt sich hierbei allerdings um eine erste Einschätzung:

- 1) Sofern lediglich wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt wird, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung eingehalten.
- 2) Die Baufenster (ehemals SO 1) für eine mögliche Mischgebietsnutzung müssen einen Mindestabstand von ca. 30 m zu den bestehenden Gewerbegebieten (in östlicher und nördlicher Richtung) aufweisen.
- 3) Verkehrslärm und Bahnlärm: Möglicherweise erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Das schalltechnische Gutachten muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf die aktuell konkreten Nutzungen und der Festsetzung des Urbanen Gebiets überarbeitet werden.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.](#)

## 6.2 Vorhandene Gutachten

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

Es wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz<sup>1</sup> durchgeführt. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten<sup>2</sup> mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung<sup>3</sup> abgefragt.

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

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

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

## 7. Ziele und Zwecke der Planung

### 7.1 Städtebauliche Konzeption

Das zu überplanende Gebiet „Dätzweg II“ befindet sich am östlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar. Das Plangebiet wurde ursprünglich durch die DHL genutzt (Lagergebäude, Bürogebäude, etc.). Die Nutzung durch die DHL wurde aufgegeben und die Gebäude abgebrochen.

Auf dem Großteil des Areals „Dätzweg II“ sollen gemischt genutzte Quartiere umgesetzt werden. Die **Festsetzung eines urbanen Gebietes** ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von Geschäften, Büros, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben, etc., jedoch ohne dass das Verhältnis der Nutzungen Wohnen zu Gewerbe vorgegeben ist. Im verbleibenden östlichen gewerblichen Bereich soll wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt werden.

Die Fläche des neuen urbanen Gebietes wird in Baufelder eingeteilt, welche sich um einen zentralen Quartiersplatz gruppieren. Mit der zentralen Platzfläche wird ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. Die Baufelder im zentralen Bereich des Areals zeichnen sich durch eine kompakte aufgelöste Blockstruktur ab, welche es ermöglicht die Baufelder flexibel zu parzellieren.

In den Erdgeschossen, vorwiegend zum Quartiersplatz sowie an den Eckgebäuden zum Kreisverkehrsplatz, sollen kleinteilige Gewerbeeinheiten realisiert werden. Weiterhin soll eine Kindertagesstätte sowie ein Medizinisches Zentrum das urbane Gebiet ergänzen. Der Anteil an Gewerbeeinheiten, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen erhält im Gebiet eine deutlich geringere Gewichtung als die Wohnbebauung, und darf diese auch nicht wesentlich stören.

---

<sup>1</sup> HPC AG, Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehemaligen DHL-Logistikzentrums in Rottenburg a.N. (Saint-Claude-Straße 72), Projekt -Nr. 2101027, Rottenburg am Neckar, 21.05.2010

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

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

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

Die überwiegende Nutzung der Gebäudekomplexe ist dem Wohnen vorbehalten. Unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen unterschiedlichen Zielgruppen zur Verfügung stehen. Der geförderte Wohnungsbau stellt einen wesentlichen Anteil der geplanten Wohnungen dar. Gemeinschaftliche Freibereiche entstehen in den lärmgeschützten Innenhöfen, um die sich überwiegend drei- bis viergeschossige und in untergeordneten Umfang fünfgeschossige Baukörper gruppieren. Zu der im Norden des Plangebiets gelegenen Bahntrasse schließt das Gebiet mit einer Riegelbebauung ab.

Der östliche Bereich des neuen Areals wird geprägt von einer Pufferzone, die einen Abstand der überwiegend durch Wohnen geprägten Bebauung zum „Gewerbegebiet Dätzweg“ herstellt sowie durch einen weiteren öffentlichen Platz, welcher der ÖPNV-Versorgung (Haltestellen für Bus und Regionalstadtbahn) dient. Ausgebildet wird die Pufferzone als Grünfläche mit integrierten oberirdischen Stellplätzen. Ergänzt wird dieser östliche Bereich durch drei- bis viergeschossige Gewerbe- und Bürogebäude.

Die Landesstraße L385 begrenzt das Gebiet im Süden. Gewerbe- und Bürogebäude sowie ein Cafe mit Bäckerei schließen die Quartiersbebauung in diesem südlichen Bereich zur Landesstraße hin ab.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird durch das Wohngebiet „Dätzweg“ sowie Grün- bzw. Gartenflächen begrenzt. Den Übergang zwischen der zentralen, gelockerten Blockrandbebauung und den Grün- bzw. Gartenflächen im Nordwesten bilden freistehende Mehrfamilienwohngebäude, welche von unterschiedlichen Baugruppen realisiert werden sollen.

## 7.2 Konzeption Bodenschutz

Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt. Die Flächen des Gewerbegebiets werden nahezu vollständig von Gebäuden bzw. großflächigen Hallen und ausgedehnten, asphaltierten Parkierungsflächen eingenommen. Ein geringer Flächenanteil wird von Grünflächen belegt. Diese nehmen, einschließlich von Verkehrsgrünflächen, insgesamt eine Fläche von unter 5% ein. Die kleinen Grünflächen und Einzelbäume sind stark durch die gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Verkehrsstraßen (Tübinger Straße, Landesstraße L 385) vorbelastet.

- Rodung von Gehölzstrukturen im Zeitraum von Oktober bis Februar.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu keinem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung als bisher, da das Areal bereits heute nahezu vollflächig versiegelt ist.

### Hydrologische Verhältnisse, Bemessungswasserstand, Versickerung

Die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist sehr gering ( $k < 10^{-6}$  m/s). Bei sehr feuchter Witterung kann zumindest zeitweise und lokal begrenzt Schichtwasser auftreten. Bei einigen Bohrungen wurde in den Dolomitsteinlagen des Lettenkeupers ab ca. + 338 m ü. NN Grundwasser angetroffen, vermutlich ein schwebender Grundwasserleiter. In der Bohrung auf dem Grundstück Tübinger Straße 56 wird der Ruhewasserspiegel mit +336,14 m ü. NN angegeben. Demnach wäre dies der Grundwasserstand im Oberen Muschelkalk. Dieser bildet einen überregional bedeutenden Grundwasserleiter.

Bei Bauvorhaben, die mit üblichen Untergeschosshöhen in den Untergrund einbinden, ist nicht mit Grundwasser zu rechnen. Zeitweise ist jedoch aufstauendes Sickerwasser zu erwarten. Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und eine freie Vorflut z. B. in den Neckar kann nur sehr aufwändig realisiert werden. Bei Bedarf werden ergänzende Detailerkundungen erforderlich.

Bei den anstehenden Untergrundverhältnissen ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nicht möglich.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen bei den Freiflächen / Stellplatzflächen ist ohne ausreichend dimensionierte Entwässerung der Tragschicht nicht zu empfehlen. Bei den sehr gering durchlässigen Böden ist zumindest zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Der Bemessungswasserstand für die einzelnen Bauvorhaben richtet sich nach dem maximal möglichen Aufstau und kann durch das Niveau von Sicherungsdränagen konstruktiv beeinflusst werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Dränagen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden dürfen und eine freie Vorflut z.B. in den Neckar nur sehr aufwändig realisiert werden kann.

Die Deutsche Bahn hat zudem eine Stellungnahme zu den beiden vorangegangenen Planungen abgegeben, in der Versickerungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser, die den Bahnkörper in irgendeiner Weise beeinträchtigen könnten, abgelehnt werden.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass auf dem Areal durch die gewerbliche Nutzung Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die nicht in das Grundwasser eingetragen werden sollen. Eine etwaig notwendige Bodensanierung ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bereich des vormals geplanten Einkaufszentrums (SO1) wurde das Gelände mit unbelastetem Boden verfüllt (sog. Bodenmanagement). Der Begleitbericht der hpc AG, Rottenburg am Neckar, ist derzeit in Bearbeitung.

Begrünte Dachflächen bewirken einen Rückhalt von Niederschlagswasser, welches dann gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden kann.

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

- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Dachbegrünung bzw. Rückhaltung (Zisterne mit Überlauf an Mischwasserkanal) des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung**

Das Plangebiet kann zur ortsnahen extensiven Erholung genutzt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen der landschaftsgebundenen Erholung durch Realisierung der Planung gegeben sind.

Da bereits heute eine Überbauung des Areals auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich ist, ist das Landschaftsbild vorbelastet. Durch den Rückbau des Hochregallagers ist hinsichtlich des Landschaftsbildes sogar eine deutliche Verbesserung zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Die maximale Höhe der Gebäude ist gestaffelt.
- Die Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

- Das Gebiet wird nach Osten und Süden mit einer durchgehenden Eingrünung aus Wiesenflächen mit Laubbäumen und Sträuchern sowie ergänzenden Rahmenpflanzungen versehen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.5 Konzeption Klima/Luft

Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt, mit den o. a. Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad gemindert und das Kleinklima durch Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L385 erschlossen. Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz, welcher den Auftakt des neuen Gebietes „Dätzweg II“ bildet. Das bestehende Wohngebiet Dätzweg wird vom Kreisverkehrsplatz über die Planstraße C erschlossen. Die vom Kreisverkehr nach Osten abgehende Straße erschließt das „Gewerbegebiet Dätzweg“ und die neuen ÖPNV-Haltestellen. Die Erschließungsstraße nach Norden führt zum zentral gelegenen Quartiersplatz von wo aus eine Stichstraße die im Westen gelegene aufgelockerte Wohnbebauung erschließt.

Auf einer Teilfläche des Quartiersplatzes werden oberirdische Stellplätze für die gewerbliche Nutzung am Platz realisiert. Weitere oberirdische Stellplätze reihen sich entlang der Pufferzone zum Gewerbegebiet von Süden nach Norden an und werden insbesondere dem geforderten Wohnungsbau zugeordnet.

Der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs wird in Tiefgaragen unter den Gebäudekomplexen untergebracht.

Das Areal soll in das bestehende ÖPNV-Netz eingebunden werden. Dafür sorgen eine neue Bushaltestelle und die geplante Anbindung des Areals an die **Regionalstadtbahn** über eine **neue (Bahn-)Haltestelle** im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. **Bus und Bahn** sollen zu den Hauptverkehrszeiten einen Halbstundentakt aufweisen, Randbereich stündlich.

Im östlich angrenzenden Gebiet soll ein neuer **Bushalteplatz** realisiert werden. Ganz im Osten soll ein dreigeschossiges Parkhaus errichtet werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, für Bürger\*innen aus dem Umkreis, die neue Regionalstadtbahnhaltestelle im Sinne des Park & Ride-Gedankens zu nutzen. Es soll eine P+R-Parkhaus mit 150 Plätzen entstehen.

Die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes (Planstraße A) hat einen Querschnitt von 12,00 m, die beiden untergeordneten Straßen (Planstraße B und C) haben eine Breite von 12,00 m (B) und 9,00 m (C). Der Kreisverkehrsplatz samt Fahrbahnteiler ist mit Ausnahme des Anschlusses an die L 385 bereits hergestellt. Die Breiten der Nebenstraßen werden entsprechend den Verkehrsanforderungen im weiteren Verfahren geplant.

### Fußgänger/ Radfahrer

Die Haupteerschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen mit beidseitig begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgeführt. Auf der Straße können bei Bedarf Radfahrstreifen angeboten werden.

Entlang des Gebiets wurde der bestehende Radweg an der L 385 gesichert.

Die bestehende Unterführung soll als Fuß- und Radwegeverbindung aus und in Richtung Innenstadt ausgebaut werden.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Östlich des Gebiets im Anschluss an die Grünfläche sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Der Parkplatz wird durch Baumreihen gegliedert. Insbesondere für den geförderten Wohnungsbau ist die oberirdische Parkierung vorgesehen.

### Wirtschaftsweg

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

### Bahnflächen

Die Bahnflächen sind lediglich nachrichtlich übernommen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.7 Konzeption Entwässerung**

Das Gebiet ist bereits bebaut und das Entwässerungssystem vorhanden. Die Entwässerung erfolgt daher im Mischsystem. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bindigen Böden kann das Niederschlagswasser nicht auf dem Baugrundstück versickert werden. Zudem soll der Eintrag, bedingt aus der ehemals gewerblichen Nutzung, nicht in das Grundwasser eingetragen werden.

Ziel ist insbesondere eine Minimierung der Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen im Zuge der Gebietsentwicklung.

## **7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird von der HPC AG, Rottenburg a.N. erarbeitet.

<b>Maßnahme</b>	<b>Wirkung</b>
M 1:	
M 2:	

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig. Die Einschränkung der Gewerbebetriebe erfolgt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Wohngebiet. Dies kann auf bestimmte Anlagen für sportliche Zwecke wie Fitnessstudios übertragen werden, die typischerweise im Zusammenhang mit Einkaufszentren betrieben, daher sind diese nur als geschlossene bauliche Anlage zulässig.

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

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

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

down-Effekt auslösen. Eine unregelmäßige weitere Zunahme der vom Plan erfassten Vergnügungsstätten und Sexshops wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

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

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

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

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhen) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Für das festgesetzte Urbane Gebiet MU 1 gilt eine Grundflächenzahl von 0,6. Für die Bereiche MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 sowie MU 6 und MU 8 gilt die Grundflächenzahl von 0,5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass auf Grundlage des Bebauungsplans auch Ansiedlungen mit einem größeren Flächenbedarf möglich sind.

Im MU 4 und MU 5 werden im Bereich des Platzes Baulinien festgesetzt. Die Gebäude/baulichen Anlagen müssen zwingend auf die Baulinien in entsprechender Länge gebaut werden.  
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

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

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

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

Im MU 4 und MU 5 ist im Bereich der Fläche für ebenerdige offene Stellplätze jenseits der östlichen Erschließungsstraße zulässig.

Stellplätze entlang der L 385 und im Einmündungsbereich zum Plangebiet müssen direkt am Stellplatzrand in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke von 0,8 m als Blendschutzeinrichtung versehen werden. Die Breite/Tiefe der Pflanzfläche muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen aus Sicherheitsgründen nicht verwendet werden.  
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

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

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

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dienen, ebenso wie die nach wie vor geltenden Zu- und Abfahrtsvorgaben im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und der Fahrbahnteiler dient der Verbesserung des Verkehrsflusses.

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ sichert den bereits bestehenden Radweg entlang der L 385 und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ die Bestandssituation.

Mit der Festsetzung des Zufahrtsverbotes entlang der L 385 wird eine aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde unzulässige Zu- oder Abfahrt von der L 385 verhindert.

Die Böschungen entlang der L 385 sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt – die Festsetzung wurde vom alten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ übernommen.

Im Einmündungsbereich wurde die Fläche für das von Bepflanzungen und Anlagen freizuhalten Sichtungsfeld festgesetzt.

Die Bahnanlage ist vom MU 3 und MU 4 entlang der Grundstücksgrenze mit einer dauerhaften Einfriedigung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Festsetzung dient dazu, dass keine wilden Bahnübergänge entstehen können und Personen (Anwohner, Arbeitnehmer, Kunden etc.) zu Schaden kommen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen**

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

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.7 Öffentliche und private Grünflächen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

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

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um eine ansonsten erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke zu vermeiden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.11 Flächen für Versorgungsanlagen**

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.12 Schallschutzmaßnahmen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.13 Landwirtschaftliche Flächen**

Die ursprünglich im Bebauungsplan „Dätzweg“ geplante Brücke für Fußgänger und Radfahrer wird planerisch nicht weiter verfolgt, daher wurde diese Fläche im Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird in das aktuelle Verfahren lediglich übernommen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

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

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

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

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 7,8 ha.

Geltungsbereich	ca. 7,8 ha	100,0%
Urbanes Gebiet	ca.	
Sonderbauflächen	ca.	
Gewerbebauflächen	ca.	
Grünflächen (öffentlich)	ca.	
Grünflächen (privat)	ca.	
Erschließungsflächen	ca.	
Verkehrsgrün	ca.	
Landwirtschaft	ca.	

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 12. Planungs- und Erschließungskosten

### Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 60.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

### Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	XX.X00 €
Baugrundgutachten	X.000 €
Habitatsstrukturanalyse und Umweltprüfung (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	ca. X.000 €
Erschließungsplanung	ca. X.000 €

### Kosten für die Erschließung

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca. XXX.000 €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	XXX.000 €
Entwässerung (bereits vorhanden)	ca. XXX.X00 €
Ausgleichsmaßnahmen	ca. XX.000 €

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am XX.XX.XXXX vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund XX.X00 € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca. <u>XX.X00 €</u>
Straßenunterhaltung	ca. X.X00 €
Straßenbeleuchtung	ca. X.X00 €
Kanalnetzunterhaltung	ca. X.X00 €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. X.X00 €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. X.X00 €

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Rottenburg am Neckar, den 19.11.2018

Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**