



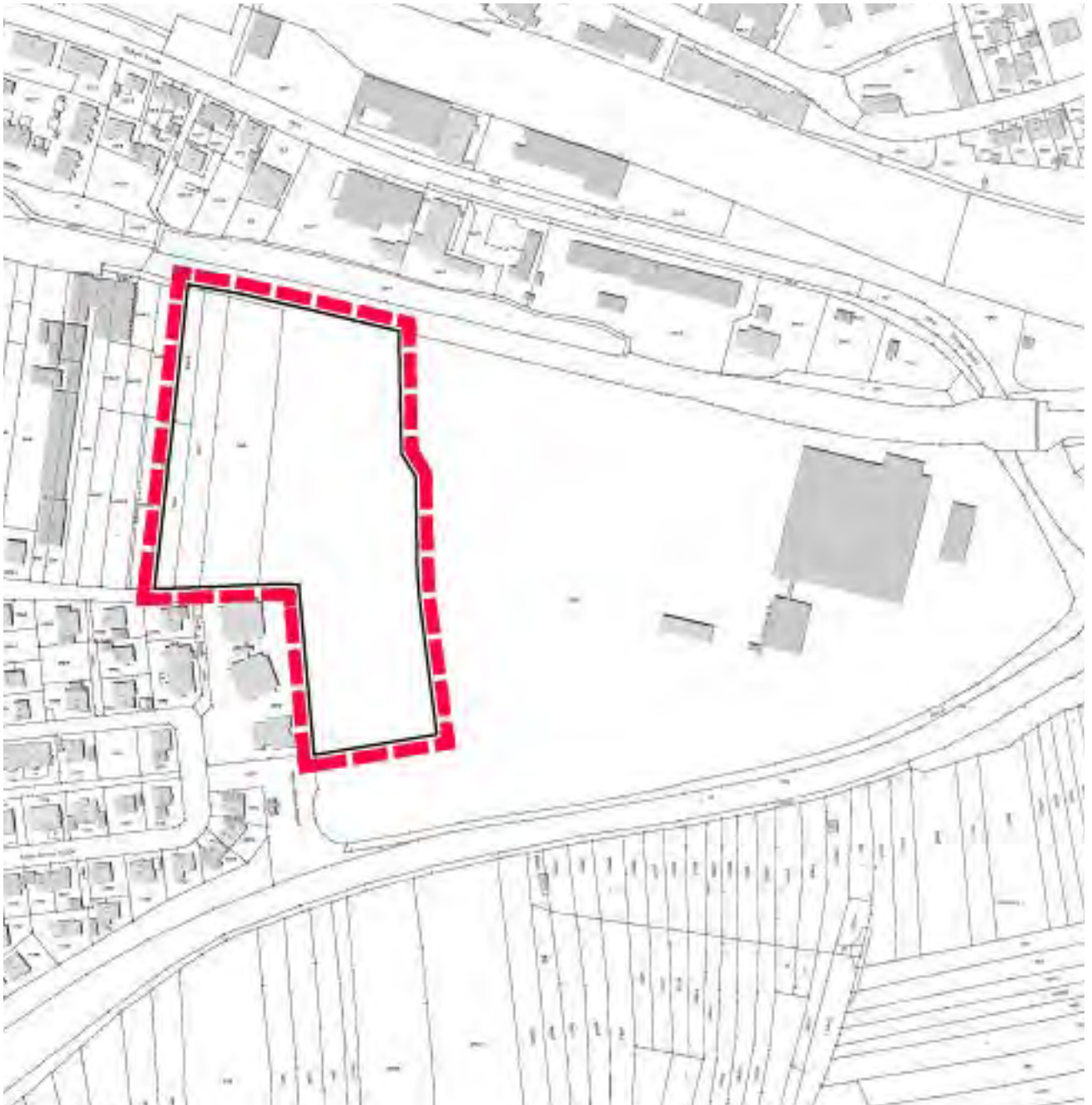
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“

Begründung vom 06.02.2019



Übersichtsplan

(ohne Maßstab)

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

2.2 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren / Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

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

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Schalltechnisches Gutachten

6.2 Habitatstrukturanalyse; artenschutzrechtliche Einschätzung

6.3 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 Immissionsschutz

7.9 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

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

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
- 8.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.11 Artenschutz
- 8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8.13 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, zur Miete und auch zur Eigentumsbildung, ist auch in Rottenburg am Neckar ungebrochen. Baulandmobilisierung ist nicht nur in Rottenburg am Neckar, sondern bundesweit das Thema das alle Kommunen beschäftigt. Grunderwerbsverhandlungen sind zeitintensiv und kurzfristig lassen sich Baugebiete schon allein aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht umsetzen. In Rottenburg am Neckar wurden in den letzten Jahren rund um den Altstadtbereich weit über 200 Wohnungen [Teichlenstraße, Niedernauer Straße (ehem. Vorteil-Kauf) Sofien-/Winghoferstraße (ehem. Ellsäcker), Weiler Straße, Schuhstraße (ehem. BayWa), Kellerstraße, Klausenstraße (Spitalhof)], geschaffen. Diese Flächenpotentiale sind nun allerdings gänzlich ausgeschöpft.

Die einzige Fläche in städtischen Eigentum in der Kernstadt, die für eine kurzfristigere Baulandentwicklung zur Verfügung steht, ist das ehemalige DHL-Areal. Nachdem sich die angedachte Einzelhandelsnutzung nicht realisieren lässt, liegt es nahe, auf diesem Gelände die große Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

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 Bewerbungsverfahren 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 Hähmig 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.

Das Gebiet „Dätzweg II“ wird planungsrechtlich als urbanes Gebiet gesichert und in Bauabschnitten entwickelt. Entsprechend dem Planfortschritt werden Einzelbebauungspläne aufgestellt, um die Anforderungen bzw. Bedürfnisse der künftigen Nutzer in der Planung besser berücksichtigen zu können.

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).

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat bereits im Rahmen der Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts angekündigt, dass sie den Tausch des Ergänzungsstandortes vom Dätzweg in das Gebiet Siebenlinden I anstrebt. Erste Gespräche mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb wurden geführt. Die Stadt Rottenburg am Neckar wird beim Regionalverband Neckar-Alb einen Antrag auf Änderung des Ergänzungsstandortes stellen. Diese Änderung soll dann in eine Regionalplanänderung eingearbeitet werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplanverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und im Westen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst. Nr. 8484 (Teilfläche), 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 die Planstraße A (Yalova Straße),
- im **Süden** durch die Planstraße C (Saint-Claude-Straße),
- im **Westen** durch das Wohngebiet „Dätzweg“.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999 beinhaltet Gewerbeflächen, deren Festsetzung auf die Anforderungen der DHL abgestimmt waren.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ ist seit dem 04.10.2013 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“, rechtsverbindlich seit 11.03.2016 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.

"Gewerbegebiet Dätzweg" mit "Gewerbepark Dätzweg" und "Mischgebiet Dätzweg"



Darstellung aktuelle Rechtsverhältnisse ehem. DHL-Areal.
rot gestrichelt = Abgrenzung „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren / Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind.

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

„Gewerbepark Dätzweg – 1. BA“, rechtsverbindlich seit 04. Oktober 2013

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

„Mischgebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 11. März 2016

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
<i>Mischgebiet 1</i>	<i>3.796 qm</i>	<i>0,6</i>	<i>2.278 qm</i>
<i>Mischgebiet 2 (vorher: GEE)</i>	<i>4.485 qm</i>	<i>0,5</i>	<i>2.243 qm</i>
<i>Mischgebiet 3 (vorher: SO1)</i>	<i>6.876 qm</i>	<i>0,5</i>	<i>3.438 qm</i>
		<i>Summe</i>	<i>(7.959 qm)</i>

MI 1, 2 und 3 werden zu MU 1, 2 und 3 s.u.)

„Dätzweg II“ (enthält komplett die überbaubare Flächen des Mischgebiet Dätzweg)

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
<i>Urbanes Gebiet 1 (vorher: MI 1)</i>	<i>3.796 qm</i>	<i>0,6</i>	<i>2.278 qm</i>
<i>Urbanes Gebiet 2, 3, 9, 10 (vorher: MI 2 und 3 sowie GE)</i>	<i>15.687 qm</i>	<i>0,5</i>	<i>7.844 qm</i>
		<i>Summe</i>	10.122 qm

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6) beträgt **kumuliert 22.108 m²** (= 11.986 m² + 10.122 m²).

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

Überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Das ehemalige DHL-Gelände soll in mehreren Bauabschnitten als urbanes Quartier entwickelt werden. Der erste, nordwestliche Bauabschnitt soll mit dem Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert im östlichen Teil den westlichen Randbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mischgebiet Dätzweg“ (2016). Im westlichen Teil wird der östliche Randbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“ (1999) überplant.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²) aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist in diesem Fall möglich, wenn durch eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung

des Einzelfalls) belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich nicht angewendet werden, wenn:

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP bedürfen, oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung gem. Anlage 2 BauGB tabellarisch zusammengestellt und die mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen überschlägig bewertet.

Tabelle 1: Überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) des Bebauungsplans „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ hinsichtlich der Kriterien der Anlage 2 BauGB

	Kriterien nach Anlage 2 BauGB	Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“	Erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans,	insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 UVPg setzt;	Der Bebauungsplan setzt i. W. ein Urbanes Gebiet (MU) fest, daneben Straßen und Grünflächen. Ein Rahmen für Vorhaben der Anlage 1 UVPg oder andere Vorhaben wird nicht gesetzt.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Im Flächennutzungsplan der VVG Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzen die der überplanten Teilbereiche der Bebauungspläne „Mischgebiet Dätzweg“ und „Gewerbegebiet Dätzweg“.		x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Plangebiet sind derzeit, gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, ein Mischgebiet sowie gewerbliche Nutzungen zulässig. Der Bebauungsplan setzt nun ein Urbanes Gebiet mit einer vergleichbar intensiven Flächennutzung fest. Die bisher festgesetzten Grünflächen werden übernommen. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen und der		

		Lage an der Bahn als gering eingestuft:		
1.3	Fortsetzung	Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind bereits anthropogen überformt und von nachrangiger Bedeutung.		x
		Die zu erwartende Lärmbelastung verringert sich voraussichtlich. Das UM dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im westlichen Teil des Plangebiets war bislang eine rein gewerbliche, u. U. lärmintensive Nutzung zulässig. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.		x
		Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt. Dies ist positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet (s.o.).		x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Nationale oder europäische Schutzgebiete liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet mit variablen Anteilen Wohnen und Gewerbe fest. Die damit vorbereiteten Umweltauswirkungen sind dauerhaft; sie lassen sich allerdings mit entsprechenden Festsetzungen wieder umkehren. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative Auswirkungen bestehen im Zusammenwirken mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Umfeld sowie mit Bahn und Landesstraße. Durch den Verzicht auf die bisher zulässige ausschließlich gewerbliche Nutzung im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird der Anteil der Auswirkungen, die der Bebauungsplan vorbereitet und beisteuert, geringer.		x
		Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.		x

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Der Bebauungsplan enthält eine Angebotsplanung. Die Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ nach § 6a BauNVO ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von Geschäften, Büros, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben etc.; es sollen keine lärmintensiven Gewerbebetriebe zulässig sein. Die bisher zulässige Tankstelle wird nicht mehr ermöglicht. Mit der Planung werden keine relevanten Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Allgemein, nicht für den Bebauungsplan spezifische Risiken, z. B. für Unfälle im häuslichen, betrieblichen und verkehrlichen Bereich können nicht ausgeschlossen werden.		x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen des Bebauungsplans beziehen sich i. W. auf den räumlichen Geltungsbereich; über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind bereits Nutzungen als Gewerbe- und Mischgebiet zulässig. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Plangebiets. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Im Plangebiet ist bereits eine intensive Bebauung und Versiegelung zulässig. Es weist keine besondere Bedeutung und Empfindlichkeit für Natur und Landschaft, einschließlich der Bodennutzung auf. Kulturelle Besonderheiten sind nicht gegeben. Eine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der GRZ sind nicht geplant. Zusätzliche Lärmemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Im Gebiet selbst können die Immissionsrichtwerte für Lärm mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.		x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das nächste Schutzgebiet der Kulisse Natura 2000 befindet sich ca. 70 m südlich des Plangebiets, von diesem durch die Landesstraße L 385 getrennt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets Nr. 7519-401 „Mittlerer Rammert“. Teilflächen weiterer Natura 2000-Gebiete liegen ca. 310 m südlich (FFH-Gebiet Nr. 7519-342 „Rammert“) sowie ca. 140 m nördlich (FFH-Gebiet Nr. 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“) des Plangebiets. Die Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.		x

2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und sind nicht betroffen.		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biotope sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Solche Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Solche Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden und nicht betroffen.		

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im Rahmen der Offenlage an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Schalltechnisches Gutachten

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des geplanten Baugebiets Dätzwegs wurde ein Schalltechnisches Gutachten¹ durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle mit Datum vom 14.12.2018 erstellt.

Die Entwicklung des Gebiets zu einem Gewerbepark mit Einkaufscenter soll nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen ist neuer Wohnraum und die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe geplant. Hierzu soll ein großer Teil des Gebiets als Urbanes Gebiet² ausgewiesen werden. Weitere Teilflächen sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet dienen. Grundlage der Untersuchung war der aktuelle Stand der Planung (Städtebauliche Entwurf v. 8.8.2018).

Die Untersuchung gliedert sich in 3 Hauptbereiche:

- Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbefläche GEE
- Einwirkung des Verkehrslärms der umliegenden und neu entstehenden Straßen und der Schienenstrecke mit neu geplantem Regionalbahnhof auf das geplante Gebiet
- Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Geräuschkontingentierung

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten wurde für die Zusatzbelastung durch das geplante Gebiet GEE ein Geräuschkontingent festgelegt:

- GEE: Tags: 64 dB/m² Nachts: 46 dB/m²

Verkehrslärmeinwirkung auf das Gebiet

Weiterhin wurden die durch den Straßenverkehr und die Bahnlinie entstehenden Geräuschimmissionen prognostiziert. Die daraus resultierenden Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der 16. BImSchV sowie mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und beurteilt. Weiterhin wurden mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zusätzlich wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die geplante Bebauung bestimmt. Diese dient zur Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die konkreten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

6.2 Habitatstrukturanalyse; artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Habitatstrukturen² 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.

¹ Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Dätzweg II" in Rottenburg a.N., Auftrags -Nr. 18-213/23, Schorndorf, 14.12.2018

² HPC AG, Habitatstrukturanalyse für des Baugebietes "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2111436, Rottenburg am Neckar, 21.07.2011

Im Januar 2019 wurde eine erneute Geländebegehung zur Beurteilung des Artenschutzes durchgeführt. Der zugehörige Bericht³ enthält die Ergebnisse der Habitatstrukturanalyse, die darauf basierende artenschutzrechtliche Einschätzung und Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes.

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Der westliche Teil des ehemaligen DHL-Geländes in Rottenburg soll bebaut werden. Zur Beurteilung des aktuell vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet wurde eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet wird i. W. von bereits hergestellten Straßen und geschotterten Freiflächen ein-genommen. Am westlichen Rand ist ein Gehölzgürtel vorhanden, im Nordwesten steht eine einzelne ältere Robinie.

Die einzelne Robinie bietet potenzielle Ruhestätten für Fledermäuse. Wochenstuben oder Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Vögel brüten. In Anbetracht der Lage des Gebiets beschränkt sich das potenzielle Artenspektrum allerdings auf weit verbreitete, häufige und für den Siedlungsbereich typische, nicht störungsempfindliche Arten.

Ein Vorkommen von Reptilien ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Allerdings sind keine Fortpflanzungsmöglichkeiten gegeben; zudem wurde ein möglicher Aufenthalt durch die Arbeiten der vergangenen Jahre auf der Fläche (Abriss, Rückbau, Straßenbau) stetig gestört.

Für weitere Säugetiere, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse und Vögel lässt sich durch folgende Maßnahmen vermeiden:

- Baum- und Strauchrodungen sind, soweit notwendig, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG wird für diese Arbeiten der Zeitraum zwischen Oktober und Februar empfohlen.
- Als Ersatz für die potenziellen Fledermaus-Ruhestätten, welche mit der Robinie gegeben sind, sollten zwei Fledermauskästen in zugänglichen Bäumen im Umfeld angebracht werden.
- Als Ersatz für ggf. entfallende Brutmöglichkeiten für Vogelarten sollten fünf Meisenkästen in Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Hinweise für Bebauungsplan und Bauvorhaben

Bei der Neugestaltung von Pflanzflächen sollten einheimische Arten (Laubbäume, Sträucher, Stauden) verwendet werden. Zudem wird empfohlen, künstliche Ruhe- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel an den neuen Gebäuden anzubringen. Diese können bereits bei der Bebauung z. B. in die Gebäudefassade integriert werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, auf insektenfreundliche und abstrahlungsarme Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

Großflächige Glasfassaden sollten mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen ausgerüstet werden, um Vogelschlag zu verhindern.

³ HPC AG, Artenschutzrechtliche Untersuchung für das Baugebiet "Dätzweg II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg a.N., Projekt - Nr. 2183471, Rottenburg am Neckar, 17.01.2019

6.3 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 Bausubstanz⁴ durchgeführt. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten⁵ mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung⁶ abgefragt.

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

7. Ziele und Zwecke der Planung



Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die weitere Planung auf dem ehemaligen DHL-Gelände.

⁴ 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

⁵ HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013

⁶ Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung für das Gewerbegebiet „Dätzweg“ (...) in Rottenburg a.N., AZ. 62-1115.8/TÜ-1552, Stuttgart, 25.02.2013

7.1 Städtebauliche Konzeption

Das zu überplanende Gebiet Dätzweg 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/Quartiere 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.

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 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 zwei- bis viergeschossige Gewerbe- und Bürogebäude.

Die Landesstraße L385 begrenzt das Gebiet im Süden. Gewerbe- und Bürogebäude sowie ein Café 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 Mehrfamilienwohnbauwerke, welche von unterschiedlichen Baugruppen realisiert werden sollen.

Das Gebiet wird in Bauabschnitten entwickelt. Der Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ beschränkt sich auf die Quartiersflächen MU 1, 2, 3, 9 und 10 im Westen, da für diese Fläche bereits konkrete Planungen vorliegen. Für die Quartiersflächen MU 4 bis 8, die öffentliche Grünfläche, der Regionalstadtbahn- und Bushalt sowie die gewerblichen Flächen wird ein oder mehrere gesonderte(s) Bebauungsplanverfahren durchgeführt, sobald sich die Planung weiter konkretisiert hat.

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.

Die Gebäude auf dem Areal wurden mit Ausnahme des östlichen Teils (Atriumgebäude und Hochhaus und kleinere Baracken) bereits abgebrochen. Das Gelände wurde im Winterzeitraum 2017/2018 gerodet und 2018 teilweise angefüllt sowie die Planstraße A und C gänzlich und die Planstraße B größtenteils hergestellt.

- Rodung von Gehölzstrukturen im Zeitraum von Oktober bis Februar.
- Mutterboden ist abzutragen, getrennt zu lagern und wieder auf dem Baugrundstück aufzubringen.

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

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.

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 mit Laubbäumen und Sträuchern zu durchgrünen.
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Oberirdische Stellplatzflächen sind mit Pflanzbeeten und Laubbäumen zu durchgrünen.
- Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer Erdauflage von mindestens 0,5 m zu versehen. In den Quartieren MU 1, 3, 9 und 10 müssen jeweils mindestens 2 Tiefpflanzzonen aufweisen, die eine Begrünung mit größeren Bäumen ermöglichen.

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 verdichtete Wohnbebauung erschließt.

Auf einer Teilfläche des Quartiersplatzes können oberirdische Stellplätze für die gewerbliche Nutzung am Platz realisiert werden. 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 ist der bestehende Radweg an der L 385 planungsrechtlich 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. Die oberirdische Parkierung ist insbesondere für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Bahnflächen

Die Bahnflächen sind lediglich nachrichtlich übernommen.

Für die künftige Haltestelle der sich in Planung befindlichen Regionalstadtbahn ist ein zweigleisiger Ausbau des Schienennetzes erforderlich. Das zweite Gleis muss südlich des bestehenden Bahngleises umgesetzt werden, die erforderlichen Flächen sind in der Planung berücksichtigt und werden seitens der Stadt Rottenburg am Neckar vorgehalten.

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.

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

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 6 konkrete Festsetzungen.

7.8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen

Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der direkten Nachbarschaft zentraler verkehrlicher Infrastrukturen von überörtlicher Bedeutung, wie Bahnanlagen (Bahntrasse Horb – Tübingen) und Landesstraße (L 385), ist das Plangebiet durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens der L 385 / Bahntrasse und die damit verbundene Emissionsminderung sind aufgrund ihrer überörtlichen Funktion im Straßen- und Schienennetzes unwahrscheinlich und im Rahmen des Bebauungsplans nicht regelbar.

Die Bahntrasse liegt im Norden, daher lässt sich bei geschickter Grundrissanordnung eine Belastung von Aufenthaltsräumen vermeiden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher auch aus stadtgestalterischer Sicht entlang der Schiene entbehrlich, vor allem da viergeschossige Gebäude nicht in allen Geschossen geschützt werden können. Die Freibereiche werden nach Süden angeordnet und durch das Gebäude selbst abgeschirmt.

Entlang der Landesstraße sollen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden. Diese schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der Landesstraße ab.

7.9 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

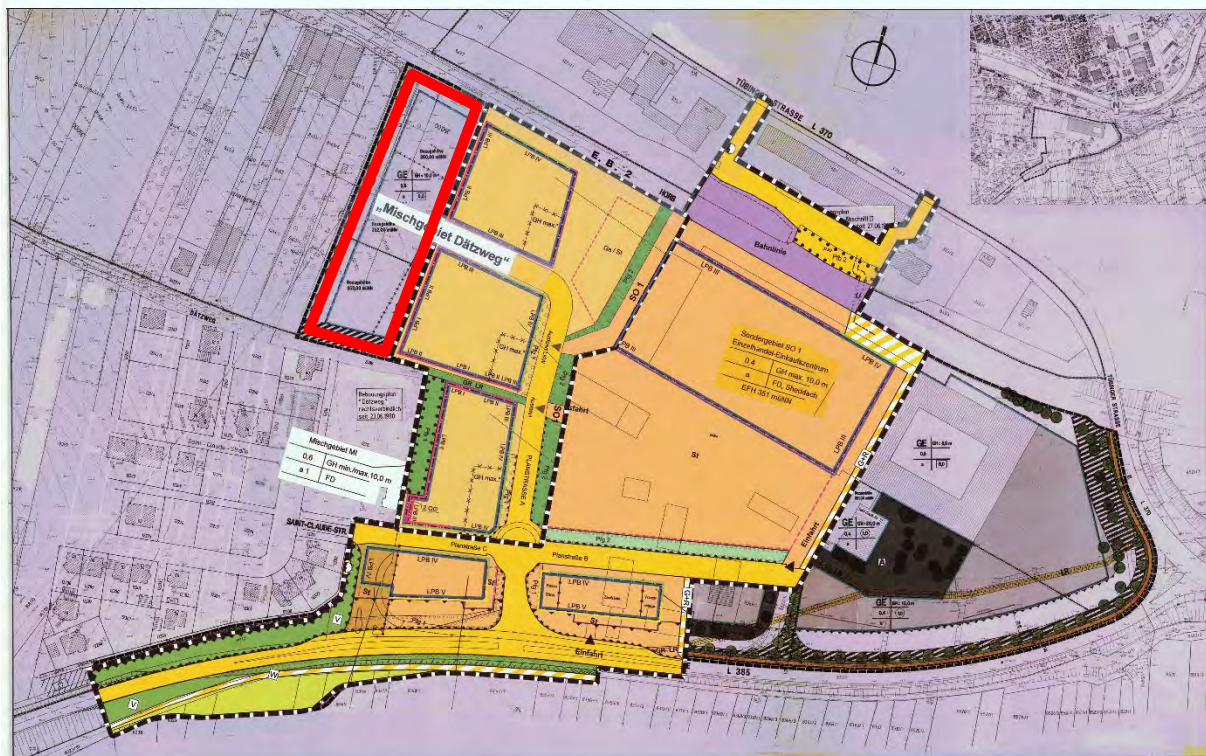
Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im vorliegenden Fall war zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind (Kapitel 5.1 und 5.2).

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6) beträgt knapp 22.100 m² (Nachweis Kapitel 5.1).

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche liegt knapp über dem Schwellenwert von 20.000 m² jedoch deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m². Für diese kleine Überschreitung des Schwellenwerts ist der Eingriff bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dätzweg“ (rote Abgrenzung) zulässig. Die im Bebauungsplan Gewerbegebiet Dätzweg festgesetzte GRZ 0,6 wird durch die Überplanung nicht erhöht, sondern auf eine GRZ von 0,5 verringert. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

"Gewerbegebiet Dätzweg" mit "Gewerbepark Dätzweg" und "Mischgebiet Dätzweg"



Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse und Vögel lässt sich durch folgende Maßnahmen vermeiden:

- Baum- und Strauchrodungen sind, soweit notwendig, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG wird für diese Arbeiten der Zeitraum zwischen Oktober und Februar empfohlen.
- Als Ersatz für die potenziellen Fledermaus-Ruhestätten, welche mit der Robinie gegeben sind, sollten zwei Fledermauskästen in zugänglichen Bäumen im Umfeld angebracht werden.
- Als Ersatz für ggf. entfallende Brutmöglichkeiten für Vogelarten sollten fünf Meisenkästen in Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Die Maßnahmen wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und sind bereits in der Abstimmungs- und Umsetzungsphase.

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.

Durch eine weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen gem. § 6a i. V. m. § 1 BauNVO wird die strukturelle Qualität des Urbanen Gebiets 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 Lärmbelästigungen in dieser Zeit unvermeidbar. Diese lösen in ihrer Umgebung erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität aus. Zudem geht mit ihnen i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet. Fremdwerbung ist unzulässig, da diese regelmäßig das Ortsbild beeinträchtigt und die für die Gewerbetreibenden im Gebiet notwendige und zulässige Eigenwerbung (an der Stätte der Leistung) in den Hintergrund drängt. Werbung mit Auswirkung auf den öffentlichen Raum wird somit auf das notwendige Maß beschränkt.

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

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

Die besonderen städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, die den Ausschluss der o. a. Nutzungen erfordern sind, dass städtebaulichen Fehlentwicklungen von vornherein ent-

gegenzutreten 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.

Maßgebende Grundstücksfläche

Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sollen die Flächen von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB, Garagen und Stellplätzen, die außerhalb der Baugrundstücke liegen, hinzugerechnet werden können, so dass die Zuteilung dieser Flächen bezüglich der baulichen Nutzung als gleichwertig anzusehen sind.

Private Grünflächen dürfen nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung von Grundflächenzahl hinzugerechnet werden; auf diese Weise können bebaute Grundstücke durch Grundstücksvereinigung nicht weiter verdichtet und bestehende Grünstrukturen gesichert werden, die während der Bauphase Vögeln als Nistplatz dienen kann. Mit zunehmender Aufsiedlung des Gebiets, verbunden mit einer für die Baugrundstücke vorgegeben Durchgrünung, wird sich das Angebot verbessern.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhen) definiert.

Für das festgesetzte Urbane Gebiet MU 1 gilt eine Grundflächenzahl von 0,6. Für die Bereiche MU 2, MU 3, MU 9 und MU 10 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 im Gebiet selbst und vom Siedlungsrand hin zur freien Landschaft.

Die Festsetzung der Höhenlage dient der Vermeidung von unnötigen Bodenaushub. Der Mutterboden ist in jedem Fall wieder auf dem Baugrundstück aufzubringen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan sind entlang der Erschließungsstraßen

großzügige Bauzonen festgesetzt, so dass 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.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Ausnahmsweise können offene Stellplätze (ST) für Ladengeschäfte und Handwerksbetriebe, Praxen oder anderen öffentlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr zwischen der öffentlichen sowie privaten Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zugelassen werden, die Anzahl der Stellplätze ist auf max. 3 ST pro Geschäft/Betrieb/Einrichtung beschränkt. Werden Pflanzgebotsflächen in Anspruch genommen, so ist die Pflanzverpflichtung an anderer Stelle auf dem(selben) Baugrundstück nachzuweisen. Die o.g. Einrichtungen sind darauf angewiesen, dass direkte Pkw-Stellplätze vorhanden sind, die in kurzer Frequenz (begrenzte Parkdauer) genutzt werden können.

Tiefgaragen (Garagen-Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen die Baugrenze überschreiten, müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen min. 1,0 m Abstand einhalten.

Der ruhende Verkehr wird i.d.R. direkt auf den Grundstücken untergebracht. Für oberirdische Stellplatzanlagen ist eine Gliederung der Stellplatzflächen durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt. Der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstücks ist zulässig, die gesetzlichen Vorgaben bzgl. der zumutbaren Erreichbarkeit/Entfernung sind einzuhalten.

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.

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

Die verkehrliche Haupteinschließung des urbanen 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.

Der gewerbliche Bereich sowie die ÖPNV-Einrichtungen sowie das P+R-Parkhaus sollen künftig über die Planstraße B verkehrlich erschlossen werden. Der Straßenregelquerschnitt entspricht der Planstraße A.

Das bestehende Wohngebiet Dätzweg wird über die Planstraße C – Verlängerung der Saint-Claude-Straße – mit einem Regelquerschnitt von 9,0 m erschlossen. Fahrbahn mit 6,5 m und beidseitigen Gehwegen mit jeweils 1,5 m.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 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“ in den Bebauungsplänen

„Gewerbegebiet Dätzweg“ und „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ dauerhaft sichergestellt. Die bestehende Unterführung (unter den Bahnanlagen) wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Richtung Bahn) ist über die gesamte Länge der Parzelle/des Baugrundstücks im Abstand von 0,5 m zur Grenze eine dauerhafte Einfriedigung in Höhe von mindestens 1,80 m ohne Öffnung zu erstellen. Die Instandsetzungsarbeiten müssen vom eigenen Grundstück aus möglich sein, daher der Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze. Die Festsetzung dient dazu, dass keine wilden Bahnübergänge entstehen können und Personen (Anwohner, Arbeitnehmer, Kunden etc.) zu Schaden kommen.

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.

Im Gebiet ist eine Versorgungsfläche: Elektrizität (Trafostation) gesichert.

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

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet werden im Teilbereich des 1. Bauabschnittes keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

In der privaten Grünfläche zwischen MU 1 und MU 2 verläuft der Kanal. Dieser ist vor Überbauung zu sichern. Aufstellflächen für die Feuerwehr können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese begrünt bleibt und bspw. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

Die private Grünfläche mit Pflanzbindung dient der Sicherung bestehender Grünstrukturen dem Artenschutz, da diese auch während der Bauphase Vögeln als Nistplatz dienen können. Diese Fläche darf weder über- noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Nebenanlagen sind unzulässig.

Mit zunehmender Aufsiedlung des Gebiets, verbunden mit einer für die Baugrundstücke vorgegeben Durchgrünung, wird sich das Angebot für Tiere zunehmend verbessern.

8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit 8.9 und 8.10

Im Bebauungsplan werden insbesondere Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Anlage von Freiflächen getroffen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Basierend auf den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“ werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen die durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Eingriffe gemindert werden.

Es handelt sich dabei um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und um Pflanzbindungen sowie um die Ausführung von Dachbegrünungen.

Ziel ist eine Begrünung der Baugrundstücke sowie eine Durchgrünung des Baugebiets entlang der Erschließungsstraßen und damit einhergehend die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

8.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die private Grünfläche mit Pflanzbindung wurde festgesetzt, um eine Über- und Unterbauung dieser Fläche zu unterbinden und somit den Freiflächenanteil in diesem Bereich zu erhöhen. Außerdem dient die Sicherung bestehender Grünstrukturen dem Artenschutz, da diese auch während der Bauphase Vögeln als Nistplatz dienen können. Mit zunehmender Aufsiedlung des Gebiets, verbunden mit einer für die Baugrundstücke vorgegeben Durchgrünung, wird sich das Angebot zunehmend verbessern.

8.11 Artenschutz

Die Beleuchtung soll auf ein Minimum beschränkt werden. Grundsätzlich sollen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Außenbeleuchtungen eingesetzt werden.

Großflächige Glasfassaden sollen mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen ausgerüstet werden, um Vogelschlag zu verhindern.

Bei der Neugestaltung von Pflanzflächen sollen einheimische Arten (Laubbäume, Sträucher, Stauden) verwendet werden. An den neuen Gebäuden sind künstliche Ruhe- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel anzubringen. Diese können bereits bei der Bebauung z. B. in die Gebäudefassade integriert werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse und Vögel lässt sich durch folgende Maßnahmen vermeiden:

Im Umfeld des Gebiets sind 2 Nistkästen für Fledermäuse und 5 Nistkästen für Meisen auszubringen. Die Baufeldbereinigung soll auf die Monate zwischen Oktober und Februar beschränkt werden.

8.12 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 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

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

8.13 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des Plangebiets Dätzweg II wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle mit Datum vom 14.12.2018 erstellt.

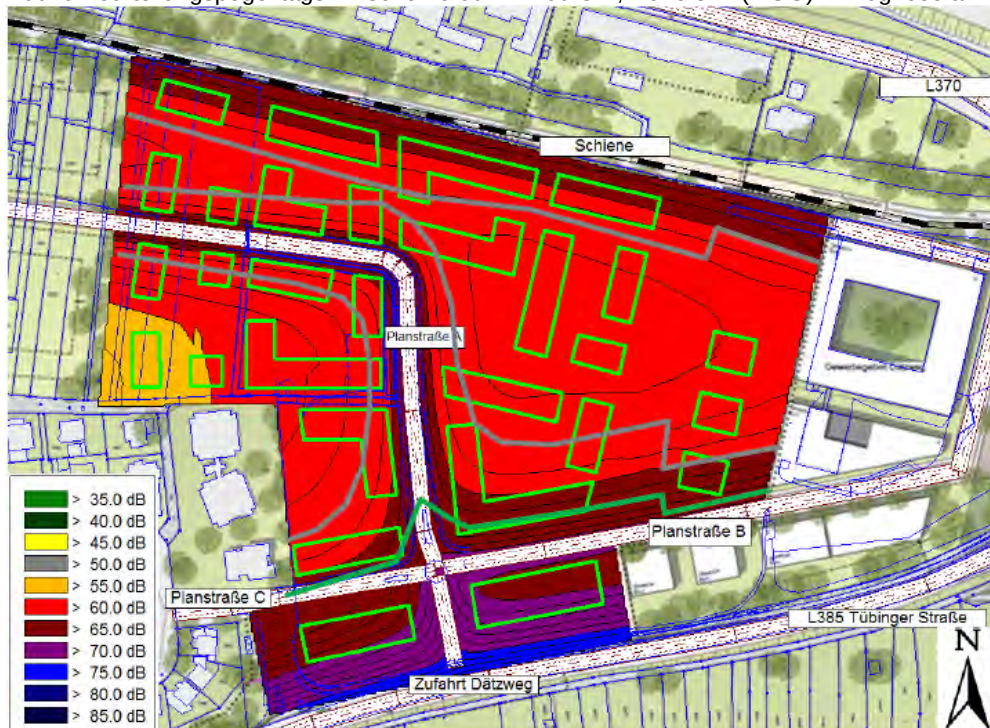
Auszug aus Kapitel 5.3 (des Gutachtens)

Der Beurteilungspegel wird für den Straßenverkehr gemäß RLS 90 und für den Schienenverkehr gemäß Schall 03 berechnet.

Die Beurteilungspegel werden in Form von Rasterlärmkarten dargestellt. Die Höhe des Rasters wurde auf 5 m festgelegt. Die geplanten Gebäude wurden nicht berücksichtigt. Hinter der Abschirmung werden im bebauten Zustand niedrigere Pegel zu erwarten sein.

Es werden die Beurteilungspegel mit den Verkehrszahlen der Prognose für die zukünftige Entwicklung dargestellt.

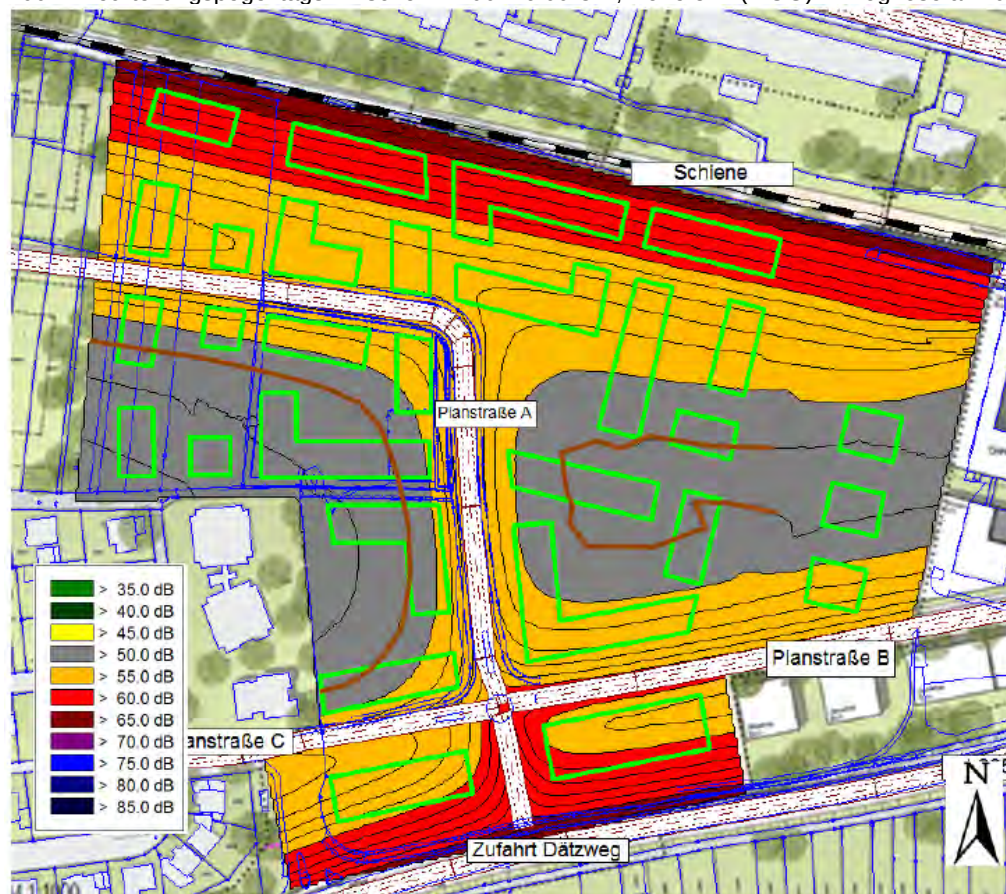
Abb. 6 Beurteilungspegel tags zwischen 6:00 – 22:00 Uhr, Höhe 5 m (1.OG) – Prognosefall 2025



Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden außerhalb der grau gezeichneten Linie überschritten. Dies betrifft die Gebäude, die direkt an die Bahnlinie angrenzen sowie die Gebäude, die an die Planstraße B bzw. C angrenzen und Teile der Gebäude, die an die Planstraße A angrenzen.

Die Grenzwerte der 16.BImSchV sind im Planbereich des 1. Bauabschnitts eingehalten.

Abb. 7 Beurteilungspegel tags zwischen 22:00 – 6:00 Uhr, Höhe 5 m (1.OG) – Prognosefall 2025



Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich des Urbanen Gebietes überschritten.

Die Grenzwerte der 16.BImSchV werden außerhalb der braun gezeichneten Linie überschritten.

Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel festzusetzen (siehe Kapitel 5.5 des Gutachtens).

Der Außenlärmpegel wird für den Straßenverkehr gemäß RLS 90 und für den Schienenverkehr gemäß Schall 03 berechnet. Zu den berechneten Geräuschpegel (Freifeldpegel) sind gemäß DIN 4109 noch +3 dB hinzu zu addieren. Dieser Zuschlag wurde bei den Berechnungen bereits berücksichtigt.

Für den Gewerbelärm wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Tagbereich gemäß der ausgewiesenen Gebietskategorie (Urbanes Gebiet: 63 dB(A); Gewerbegebiet: 65 dB(A)) hinzu addiert.

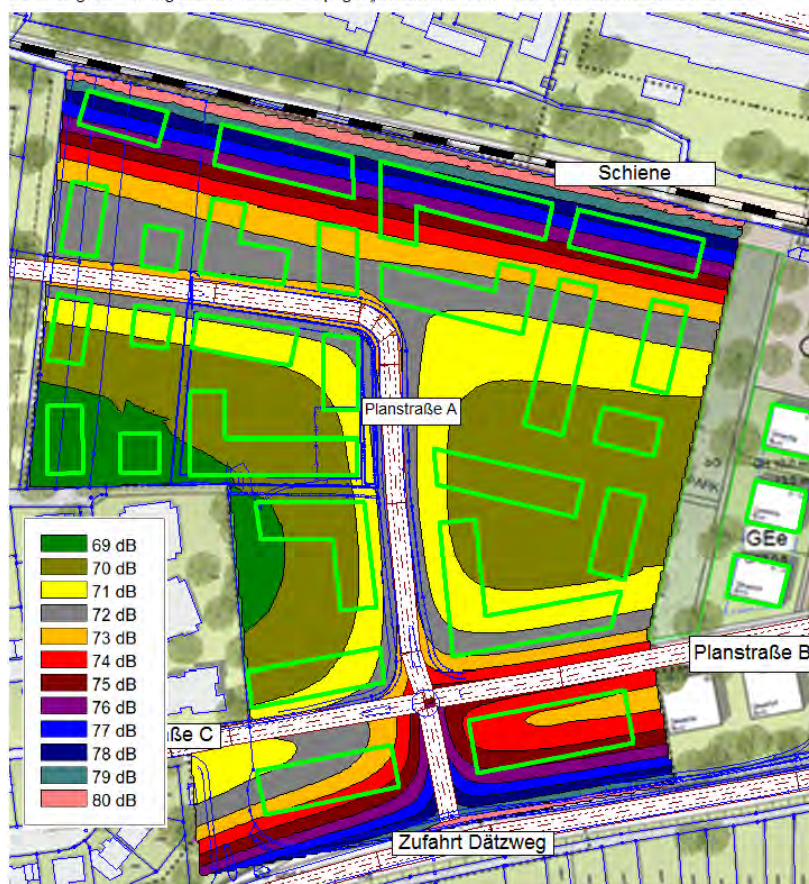
Gemäß der Änderung A1 der DIN 4109:1 aus dem Jahr 2017 ist der Maßgebliche Außenlärmpegel direkt für die Berechnung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zu verwenden. Die bisher in der DIN 4109 definierten Lärmpegelbereiche sollen nur ausnahmsweise weiter verwendet werden. Aus diesem Grund werden nachfolgend die maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Rasterlärmkarte dargestellt.

Die Differenz zwischen Beurteilungspegel Tag und Nacht liegt gemäß den oben dargestellten Berechnungen bei unter 10 dB. Aus diesem Grund wurde der Beurteilungspegel in der Nacht plus eines Zuschlags von 10 dB für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen.

In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 sind die Schalldämmung der Fassade und das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Laut DIN 18005 // ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Schlafräumen ist die Lüftung hier möglichst durch eine Lüftungsanlage bzw. Schalldämmlüfter zu gewährleisten.

Abbildung 10: Maßgeblicher Außenlärmpegel „Urbanes Gebiet“ – ohne Schallschutzmaßnahmen



Beurteilung:

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgerausche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Anforderung an den Schallschutz der Außenbauteile ergibt sich nach DIN 4109 (Ausgabe 2016 mit Änderung 2017), siehe Kapitel 5.6 im Schalltechnischen Gutachten.

Es liegt bereits eine Novellierung der DIN 4109 (Januar 2018) vor, die jedoch derzeit noch nicht in die Liste der Verwaltungsvorschriften – Technische Baubestimmungen aufgenommen wurde. In dieser Novellierung ist eine Änderung der Beurteilung des Schienenlärms bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels enthalten. Aus diesem Grund wird daher vom Gutachter vorgeschlagen die Möglichkeit offen zu halten, dass der maßgebliche Außenlärmpegel zum Nachweis eines konkreten Bauvorhabens neu bestimmt wird.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine Abschirmung für die gesamte Gebäudehöhe ist nicht möglich, da ansonsten Lärmschutzwände eine Höhe entsprechend der zulässigen Gebäudehöhe haben müssten. Das ist stadtgestalterisch nicht vertretbar. Aber auch geringere Wandhöhen sind stadtgestalterisch eher kritisch zu sehen und zudem bleibt der weit größere Anteil der Fassaden ungeschützt. Entlang der Bahntrasse ist die Nordfassade betroffen, die zu schützenden Aufenthaltsräume lassen sich auf der vom Lärm abgewandten Seite anordnen. Die Freibereiche werden nach Süden angeordnet und durch das Gebäude selbst abgeschirmt.

Für die Regionalstadtbahn ist ein zweigleisiger Ausbau gefordert. Die Planung ist jedoch erst im Vorstadium. Die dafür notwendig Fläche wird seitens der Stadt Rottenburg am Neckar vorgehalten / gesichert. Eine Lärmschutzwand würde etwa 10 m von der Schallquelle

(Schiene/Räder) entfernt stehen. Die Schutzwirkung wird dadurch eingeschränkt. Beim zweigleisigen Ausbau sind Schallschutzmaßnahmen seitens der Bahn zu prüfen.

In den Gebäuden entlang der Landesstraße L385 sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen vorgesehen. Diese profitieren davon, gesehen zu werden. Zudem soll die Stadt bzw. der Siedlungskörper von den Fahrzeuglenkern erlebt werden. Diese Gebäude schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der Landesstraße ab.

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens der L 385 / Bahntrasse und die damit verbundene Emissionsminderung sind aufgrund ihrer überörtlichen Funktion im Straßen- und Schienennetzes unwahrscheinlich und im Rahmen des Bebauungsplans nicht regelbar.

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 Stadtein- gang 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 Baugebiete für Wohnen und Gewerbe 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 ab, die eine potentielle Gefährdung des Gleiskörpers darstellen könnte.

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 ca. 2,3 ha.

Geltungsbereich	ca. 2,32 ha	100,0%
Urbanes Gebiet	ca. 1,95 ha	83,8%
Erschließungsflächen (öffentlich)	ca. 0,27 ha	11,7%
Erschließungsflächen (privat)	ca. 0,01 ha	0,6%
Grünflächen (privat)	ca. 0,09 ha	3,8%
Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 0,00 ha	<0,1%

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 16.500 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca.10.000 €
Artenschutzrechtliche Untersuchung (Stand 2019)	ca.4.000 €
Schalltechnische Untersuchung (Stand 2018)	ca. 6.000 €
Erschließungsplanung (davon für L 385: ca. 22.000 €) (Stand 2013)	ca. 109.000 €

Kosten für die Erschließung

(Stand 2013)

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

13. Folgekosten

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

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

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

Rottenburg am Neckar, den 06.02.2019

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt