



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Höllsteig – 2. Erweiterung“

Begründung vom 26.08.2021

- Teil A: Städtebauliche Begründung
- Teil B: Umweltbericht (getrennt beigefügt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ergenzingen ist mit knapp 4.500 Einwohner nach der Kernstadt der zweitgrößte Stadtteil von Rottenburg am Neckar (Mittelzentrum im Landkreis Tübingen). Die günstige Lage in räumlicher Nähe zu den großen Kreisstädten Rottenburg am Neckar, Horb am Neckar, Nagold und Herrenberg sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 81 und zur Bundesstraße 28 machen Ergenzingen zu einem attraktiven Gewerbestandort mit einer hervorragenden Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Der Gewerbestandort Ergenzingen liegt nordöstlich des Ortskerns und östlich der Bahnleihe. Er umfasst die beiden Gewerbegebiete „Höllsteig“ und „Ergenzingen-Ost“, die inzwischen beide jeweils einmal erweitert worden sind. Das Gewerbegebiet Höllsteig ist bis auf wenige Ausnahmen vollständig bebaut. Dort haben sich hauptsächlich kleine und mittlere Betriebe angesiedelt. Der Bereich „Höllsteig-Erweiterung“ wird überwiegend vom Grundstück und der alten Fabrikhalle der ehemaligen Firma Dräxlmaier ausgefüllt. Einzig im Südosten steht noch gewerbliche Baufläche zur Verfügung. Dieses vergleichsweise kleine Flächenpotenzial ist bislang noch nicht erschlossen. Das Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ (einschließlich seiner Erweiterung und Änderungen) ist gemäß Regionalplan Neckar-Alb ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Hier sollen überwiegend Großbetriebe angesiedelt werden. Dementsprechend sind auch die Straßen und Grundstücke dimensioniert.

Somit stehen am Gewerbestandort Ergenzingen nahezu keine Flächen mehr zur Neuansiedlung oder zur Erweiterung kleiner und mittlerer, oftmals ortsansässiger Betriebe zur Verfügung. Das Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost ist für Großbetriebe ausgelegt und somit kaum geeignet, im Gewerbegebiet Höllsteig ist die Flächenverfügbarkeit nahezu erschöpft.

Hinzu kommt, dass die Flächen im Bereich der ursprünglich für den Automobilzulieferer Dräxlmaier nördlich bzw. östlich des kleinteiligen Gewerbegebiets Höllsteig ausgewiesenen „Höllsteig-Erweiterung“ seit dessen Standortverlagerung im Jahr 1999 größtenteils nicht genutzt oder untergenutzt werden. Derzeit steht das ehemalige Dräxlmaier-Areal wieder zum Verkauf. Ein Investor hat auf dem Gelände ein großes, vierteiliges Hallengebäude geplant, dessen Höhenentwicklung die bestehen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen deutlich überschreiten würde. Die Stadt Rottenburg am Neckar hat das Bauvorhaben daher abgelehnt. Großmaßstäbliche Bauvorhaben stehen der überwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur im Gewerbegebiet Höllsteig entgegen und sollen künftig nur noch nördlich der Kreisstraße K 6939 im Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ angesiedelt werden.

Aufgrund dieser Ausgangsbedingungen soll das Gewerbegebiet „Höllsteig“ erneut nach Nordosten erweitert, ein Großteil der früheren Gebietserweiterung (ehem. Dräxlmaier-Areal) überplant und das gesamte Gewerbegebiet „Höllsteig“ über eine zweite Zufahrt an die Kreisstraße K 6939 angebunden werden. Der Kreisverkehrsplatz ist bereits erstellt. Hierfür ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Nur so kann gewerbliches Bauland umgewandelt und/oder neu erschlossen werden, um dem kontinuierlichen Bedarf kleiner und mittlerer Betriebe aus Ergenzingen und der Umgebung nach kleinteiligen Gewerbeflächen mit adäquaten Bauplätzen nachzukommen und den Standort dahingehend weiterzuentwickeln.

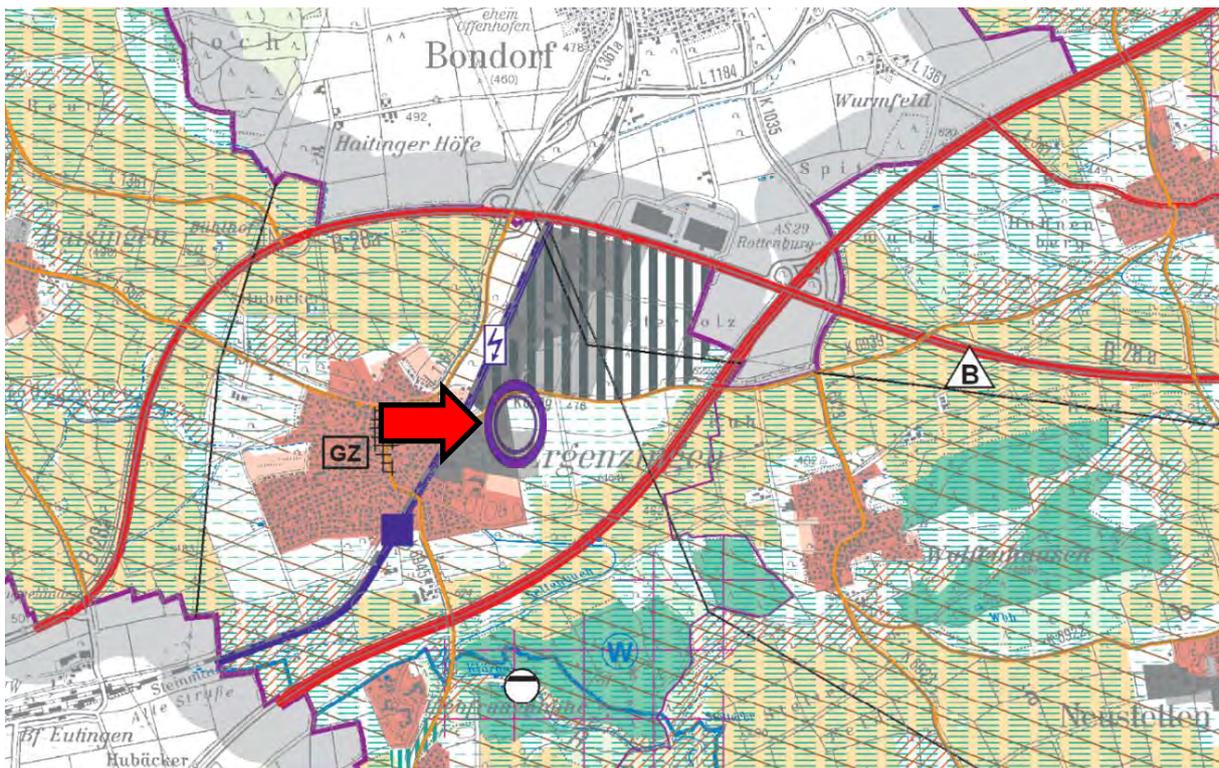
2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Maßgeblich sind der rechtsgültige Regionalplan Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 und dessen Änderungen. Demnach liegt der Stadtteil Ergenzingen auf der Landesentwicklungsachse (Stuttgart - Böblingen/ Sindelfingen - Herrenberg) - Rottenburg am Neckar - Ergenzingen (- Horb am Neckar), hat aber selbst keine zentralörtliche Funktion. Umgeben wird Ergenzingen von Gebieten für Landwirtschaft, einem regionalen Grünzug sowie von der Bundesstraße 28 und der Bundesautobahn 81, also Straßen für den überregionalen bzw. großräumigen Verkehr. Somit ist der Standort hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

Getrennt durch eine Eisenbahnstrecke (Gäubahn) grenzen im Nordosten große Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe und insbesondere auch der regionalbedeutsame Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Ergenzingen-Ost“ (VRG) an die Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiete Ergenzingens an.

Das Plangebiet am östlichen Siedlungsrand Ergenzingens liegt zum Großteil innerhalb der bestehenden oder geplanten Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, ragt zu einem kleinen Teil aber auch in den Außenbereich bzw. ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug.



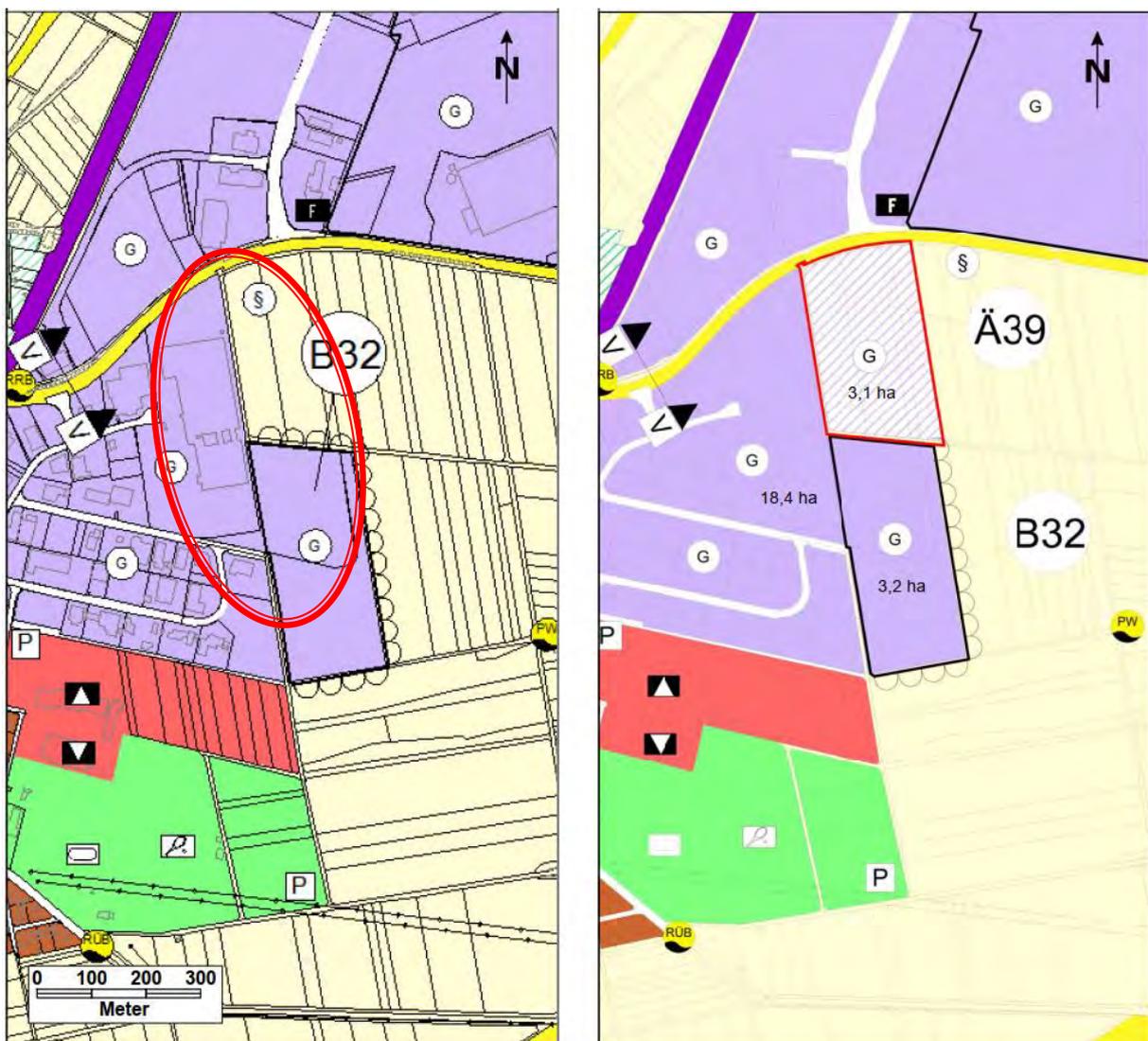
Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb, ausgefertigt am 09.04.2015

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Übersichtsplan aller rechtswirksamen Darstellungen, Planfassung vom 30.03.2020) ist das Plangebiet zu großen Teilen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, für einen vergleichsweise kleinen Bereich im Nordosten hat der Flächennutzungsplan bisher Flächen für Landwirtschaft vorgesehen.

Im Westen liegen die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets „Höllsteig“. Der südöstliche Ausläufer der gewerblichen Bauflächen - gemäß FNP von einer Ortsrandbegrünung eingesäumt - ist im Rahmen der „Höllsteig-Erweiterung“ ausgewiesen worden, bislang aber noch nicht bebaut.

Im Südwesten befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmungen: Schule bzw. kulturellen Zwecken dienende Gebäude) und öffentliche Grünflächen (Sportplatz, Tennis und Parkplatz). Im Süden und Osten erstrecken sich große zusammenhängende Flächen für Landwirtschaft. Ein Pumpwerk liegt ebenfalls im Südosten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 30.03.2020 sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplans

Nördlich der Kreisstraße K 6939 befinden sich schließlich die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets „Ergenzingen-Ost“ samt seiner Erweiterung.

Durch die Erweiterungen der beiden Gewerbegebiete Höllsteig und Ergenzingen-Ost wird nun eine ca. 3 ha umfassende Fläche für Landwirtschaft am östlichen Siedlungsrand aus drei Himmelsrichtungen von gewerblichen Bauflächen umgeben. Diese Fläche soll im Zuge der angestrebten Entwicklung „Höllsteig – 2. Erweiterung“ ebenfalls als Gewerbegebietsfläche bzw. gewerblicher Baufläche ausgewiesen werden (vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellungsbeschluss: 24.01.2017).

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB).

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Bahngleise, südlich der Kreisstraße K 6939 und befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) vom Ortskern entfernt am östlichen Siedlungsrand Ergenzingens. Dort grenzt es unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiete „Höllsteig“ und „Ergenzingen-Ost“ sowie deren jeweilige Erweiterung an oder überlagert diese zum Teil.

3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen (vgl. Kap. 2.1) in der Umgebung sind:

Im Norden:	Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost einschließlich Erweiterung
Im Osten:	Landwirtschaft (Ackerflächen) und Pumpwerk
Im Süden:	Landwirtschaft (Ackerflächen) und Biotopstandort (Feldhecken)
Im Südwesten	Schulstandort, Sportplätze und Parkplatzfläche
Im Westen:	Gewerbegebiet Höllsteig einschließlich Erweiterung (Fabrikhalle ehem. Dräxlmaier-Areal)

3.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig – 2. Erweiterung“ ist ca. 9 ha groß. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist der Geltungsbereich sowohl im Norden als auch im Süden verändert bzw. verkleinert worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 6468/2 (ehem. Dräxlmaier-Areal), das Flurstücke 7295 (land- und forstwirtschaftliche Nutzung), die Flurstücke 7294, 7293, 7292 und Teilflächen der Flurstücksnummern 6468/5 und 7299 (alle landwirtschaftlich genutzt), außerdem Teilflächen der Straßenflurstücke 7199, 7198/1 (beide K 6939), 6479 (Carl-Zeiss-Straße) und 4660 (Junghansring) sowie schließlich das Flurstück 7297/1 und Teilflächen der Flurstücksnummern 7200, 7296 und 7297 (Feldwege).

3.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet fällt nach Süden hin ab und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teilabschnitt bzw. auf den Flächen des ehemaligen Dräxlmaier-Areals hingegen steht eine große Fabrikhalle. Auch die Zufahrt zum Werksgelände, die Be- und Entladezone und die beiden großen Parkplätze nördlich und westlich der Fabrikhalle existieren noch. Aktuell wird das Gelände augenscheinlich von einem Logistikunternehmen genutzt, wirkt aber insgesamt untergenutzt.

Östlich der Fabrikhalle verläuft ein Feldweg von der Kreisstraße ausgehend nach Süden und in die Landschaft. Dieser wird entlang der Halle von einer Baumreihe gesäumt. Ein zweiter Feldweg führt aus östlicher Himmelsrichtung auf die Halle zu und trifft schließlich auf erstgenannten Feldweg.

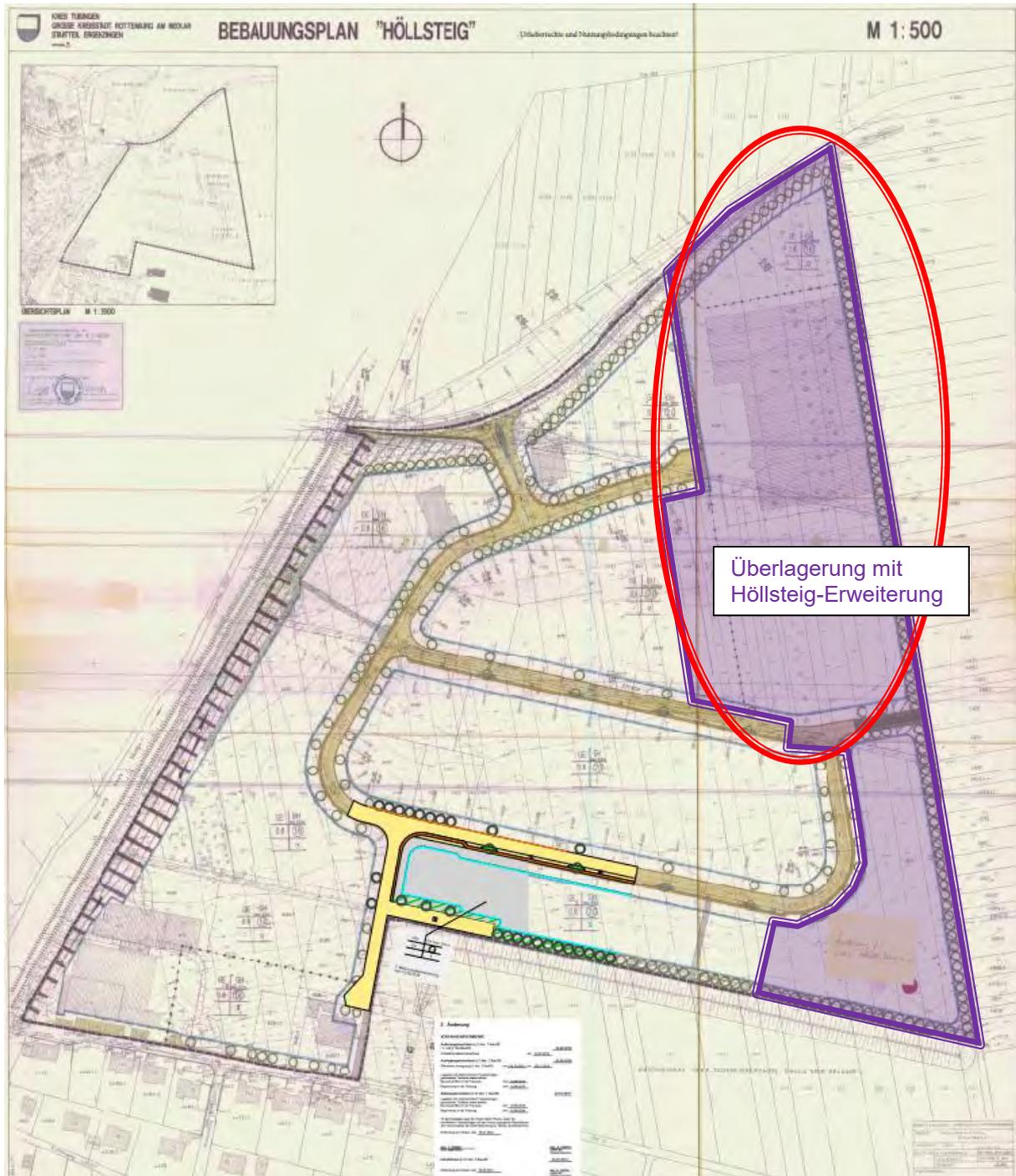
Die beiden Kreuzungsbereiche K 6939/ Mercedesstraße (im Norden) und Carl-Zeiss-Straße/ Junghansring (im Südwesten) sehen bereits Straßenanschlüsse vor.

3.5 Schutzgebiete, Gewässer

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg in der Zone IIIB.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet (vgl. Kap. 3.3) überlagert den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig“ lediglich im Kreuzungsbereich am Junghansring. Etwaige weitere Überschneidungen der beiden Geltungsbereiche wurden seinerzeit mit Aufstellung des Bebauungsplans „Höllsteig-Erweiterung“ überplant.



Planzeichnung Bebauungsplan „Höllsteig“, rechtskräftig seit: 15.02.1990, einschließlich der 2. Änderung

Den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig-Erweiterung“ überlagert das Plangebiet im Westen. (siehe Planzeichnung).

Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich „Höllsteig-Erweiterung“ angrenzende Ackerfläche (vgl. Kap. 2.1) liegt bislang außerhalb qualifizierter Bebauungspläne bzw. im Außenbereich.

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Höllsteig – 2. Erweiterung“ in Ergänzungen erfolgt über ein umfassendes Verfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts. Zum Erreichen der nachfolgenden städtebaulichen Ziele (s. Kap. 7) ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ aufzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB).

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Folgende Voruntersuchungen bzw. Stellungnahmen liegen vor:

- Fachbeitrag Artenschutz (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung):

„Aufgrund der vorliegenden Lebensraumbedingungen konnte ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Nach den Ergebnissen der daraufhin 2017 durchgeführten Brutvogelkartierung brütet die Feldlerche mit zwei Revieren im Gebiet; weitere Feldlerchen brüten innerhalb der angrenzenden Feldflur. Sonstige Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten war nicht zu erwarten.

Bei einer Erschließung und Bebauung des Gebiets gehen die landwirtschaftlichen Flächen verloren. Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge von Baufeldbereinigungen bzw. Erschließung und Bebauung unabsichtlich die Gelege der dort brütenden Feldlerche zerstört bzw. die Entwicklungsstadien der Art getötet oder verletzt werden können (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG). Zudem werden die beiden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der im Gebiet brütenden Feldlerche entfernt. Da auch im Umfeld Feldlerchen brüten, stehen keine adäquaten Ersatzmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung (Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG).

Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Abriss und Baufeldbereinigung sollen grundsätzlich in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brutperiode der Vögel liegt. Geeignet ist der gesetzlich festgesetzte Zeitraum zwischen Oktober und Februar stand des (§ 39 BNatSchG) [...].
- Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen dann offen zu halten, um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter, z.B. für die Feldleche, auszuschließen. Vegetationslose oder mit sehr niedriger Vegetation bewachsene Flächen bieten kein geeignetes Bruthabitat für diese Vogelarten.
- Zum Ausgleich der entfallenen beiden Reviere der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen durchzuführen, durch Aufwertung des Nahrungsangebots und des Brutplatzpotenzials, möglichst in Kombination beider Maßnahmentypen. Die CEF-Maßnahmen sind im Vorgriff auf die Maßnahmen durchzuführen und müssen bis zum Beginn der auf den Verlust folgenden Brutzeit funktionsfähig sein.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.“

- Schalltechnische Stellungnahme:

„Aufgrund der beschriebenen örtlichen Gegebenheiten ist der Erweiterung des Gewerbegebiets zunächst kein signifikantes Konfliktpotenzial zuzuordnen. Es wird jedoch empfohlen, bei potenziell störenden Betrieben, mit hoher Lärmentwicklung im Freien und mit Nachtarbeit, eine Schallimmissionsprognose einzufordern, die nachweist, dass durch den Betrieb keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft verursacht werden und der von den Anlagen verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist.“

Folgende gutachterliche Beiträge sollen noch beauftragt werden:

- Umweltbericht
- Baugrunduntersuchung

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Oberstes städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken. Rottenburg am Neckar und insbesondere auch der Stadtteil Ergenzingen wollen kleinen und mittelständischen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung und Entwicklung bieten. Die Anbindung des Standorts an das (überregionale) Straßenverkehrsnetz ist ausgezeichnet und die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken seit Jahren hoch. Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Bestand ist hingegen gering.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung neuer sowie Neuordnung bestehender Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe geschaffen und gleichzeitig soll die Erschließungssituation optimiert werden. Eine zweite Zufahrt soll das Gewerbegebiet „Höllsteig“ und insbesondere den Bereich der geplanten Gebietserweiterung im Nordosten an die Kreisstraße 6939 und den bestehenden Kreisverkehr anbinden.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung

- Schaffung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken
- Flächenrecycling bzw. Neuordnung des ehemaligen Dräxlmaier-Areals
- Flächenminimierte Erschließung
- Schaffung einer zweiten Verkehrsanbindung (Ringschluss)
- Entwicklung eines neuen Siedlungsrandes
- Schaffung einer Ortsrandbegrünung

7.2 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

Das Hauptaugenmerk der städtebaulichen Konzeption und verkehrlichen Erschließung liegt auf flexibel einteilbaren, angemessen zugeschnittenen und variabel nutzbaren Gewerbegrundstücken für kleine und mittlere Betriebe (ca. 2000 – 3000 m² Grundstücksfläche) sowie einer flächeneffizienten Erschließung. Im südlichsten Teilbereich orientieren sich städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung zudem am Entwässerungskonzept (s. Kap. 7.3). Im Bereich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals muss vorerst der Bestandsschutz gewahrt werden. Die Konzeption sieht aber bereits eine kleinteilige Weiterentwicklung und die Einbindung der Potenzialfläche in die bestehende und zukünftige Umgebungsbebauung vor.

Die äußere Erschließung der geplanten Gebietserweiterung erfolgt über die K 6939. Im Inneren verläuft eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Mercedesstraße vom bestehenden Kreisverkehr aus nach Süden und biegt schließlich nach Westen ab, um an den Jung-hansring bzw. die Carl-Zeiss-Straße anzuschließen. Dadurch ist das Gewerbegebiet „Höllsteig“ künftig über Zufahrtsmöglichkeit erreichbar (Ringschließung).

Ein weiterer zentraler Bestandteil der Konzeption sind die drei begrünten Verkehrs- und zugleich Multifunktionsflächen im Nordosten, in der Mitte und im Südosten des Plangebiets. Diese Flächen sind so konzipiert und angeordnet, dass sie im Fall der angestrebten Neuordnung des ehemaligen Dräxlmaier-Areals oder zwecks einer etwaigen späteren Gebietserwei-

terung nach Osten geeignete Anknüpfungspunkte darstellen und zu Straßenbereichen umgebaut werden können. Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind keine öffentlichen Parkplätze und nur wenige Baumstandorte vorgesehen.



Städtebauliche Konzeption „Höllsteig – 2. Erweiterung“, Stand des Vorentwurfs am 26.08.2021

Gründe hierfür sind, dass vorrangig auf den Gewerbegrundstücken geparkt und Bäume vor dem Anfahren und resultierenden Schäden durch Lkw geschützt werden sollen. Baumpflanzungen und öffentliche Pkw-Stellplätze konzentrieren sich daher auf die Verkehrs- bzw. Multifunktionsflächen im Bereich der drei möglichen Straßenanschlüsse. Ergänzt durch weitere ausgesuchte Baumstandorte kann so in regelmäßigen Abständen eine wahrnehmbare Begrünung entlang des Straßenraums sichergestellt werden.

Der bestehende Fußweg östlich der Fabrikhalle bleibt ebenso erhalten wie die parallel dazu verlaufende Baumreihe, welche künftig in nördlicher und südlicher Richtung durch Neupflanzungen fortgeführt werden soll. Ergänzend sind entlang des östlichen Wegrands Heckenpflanzungen vorgesehen. Durch die begleitenden Grünstrukturen wird die Gebietserweiterung gegliedert und außerdem zu einer Vernetzung der Vegetation und zu einer gestalterischen Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche beigetragen. Schließlich sollen außerdem auch die Randbereiche von Grundstücken in Richtung der Kreisstraße und der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Hecken und Sträuchern begrünt werden, um eine umlaufende Ortsrandbegrünung auszubilden.

Die Bestimmungen hinsichtlich zulässiger Dachformen und -neigung sowie der maximalen Höhenentwicklung künftig zulässiger Gewerbebauten orientieren sich am Bestandsgebiet, damit die geplante Entwicklung den Duktus der bestehenden Bebauung fortführt.

7.3 Konzeption Ver- und Entsorgung

Eine Baugrunduntersuchung im Plangebiet steht zwar noch aus. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Bereich der Gebietserweiterung des Gewerbegebiets „Ergenzingen-Ost“ ist allerdings von ähnlich ungünstigen Bodeneigenschaften auszugehen. Die Böden sind voraussichtlich kaum versickerungsfähig.

Die Entwässerung des Plangebiets soll über ein Trennsystem erfolgen, provisorisch aber an das Mischsystem des Bestandsgebiets „Höllsteig“ angeschlossen werden. Im Süden ist zur Landschaft hin ein Sickerbecken bzw. Rückhaltebecken geplant. Bei einer erneuten Gebietserweiterung nach Osten kann das Trennsystem dann fortgeführt und an das dort bestehende Schmutzwasserpumpwerk angeschlossen werden. Vom Pumpwerk aus wird Regenwasser in den südlich gelegenen Seltenbach eingeleitet. Schmutzwasser gelangt über eine gesonderte Druckleitung in die Kläranlage Ergenzingen.

Durch die vorläufige Anbindung an den bestehenden Kanal (Kreuzungsbereich Carl-Zeiss-Straße/ Junghansring) und das Gefälle im Plangebiet kann das Flurstück 7299 aber (vorerst) nur im nördlichen Teilbereich entwässert bzw. erschlossen werden. Eine unmittelbare Anbindung an das Schmutzwasserpumpwerk wäre hingegen an die Verfügbarkeit der zusätzlich notwendigen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke gekoppelt sowie (erst einmal) weniger flächen- und kosteneffizient. Demgegenüber stünden nur ca. 5 zusätzliche Bauplätze.

Vorgesehen ist, dass das Trennsystem nur Regenwasser der Dachflächen aufnimmt. Damit das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet wird, sollen Flachdächer begrünt werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 ...

9. Örtliche Bauvorschriften

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	Ca. 90.080 m²	100 %
Verkehrsfläche	Ca. 14.785 m ²	16,40%
Gewerbegebiet	Ca. 72.785 m ²	80,80%
Grünfläche	Ca. 2.470 m ²	2,75%
Ver- und Entsorgung	Ca. 40 m ²	0,05%

Rottenburg am Neckar, den

citiplan GmbH

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Teil B) (gesondert beigefügt)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt