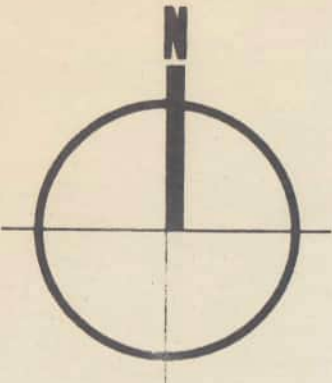
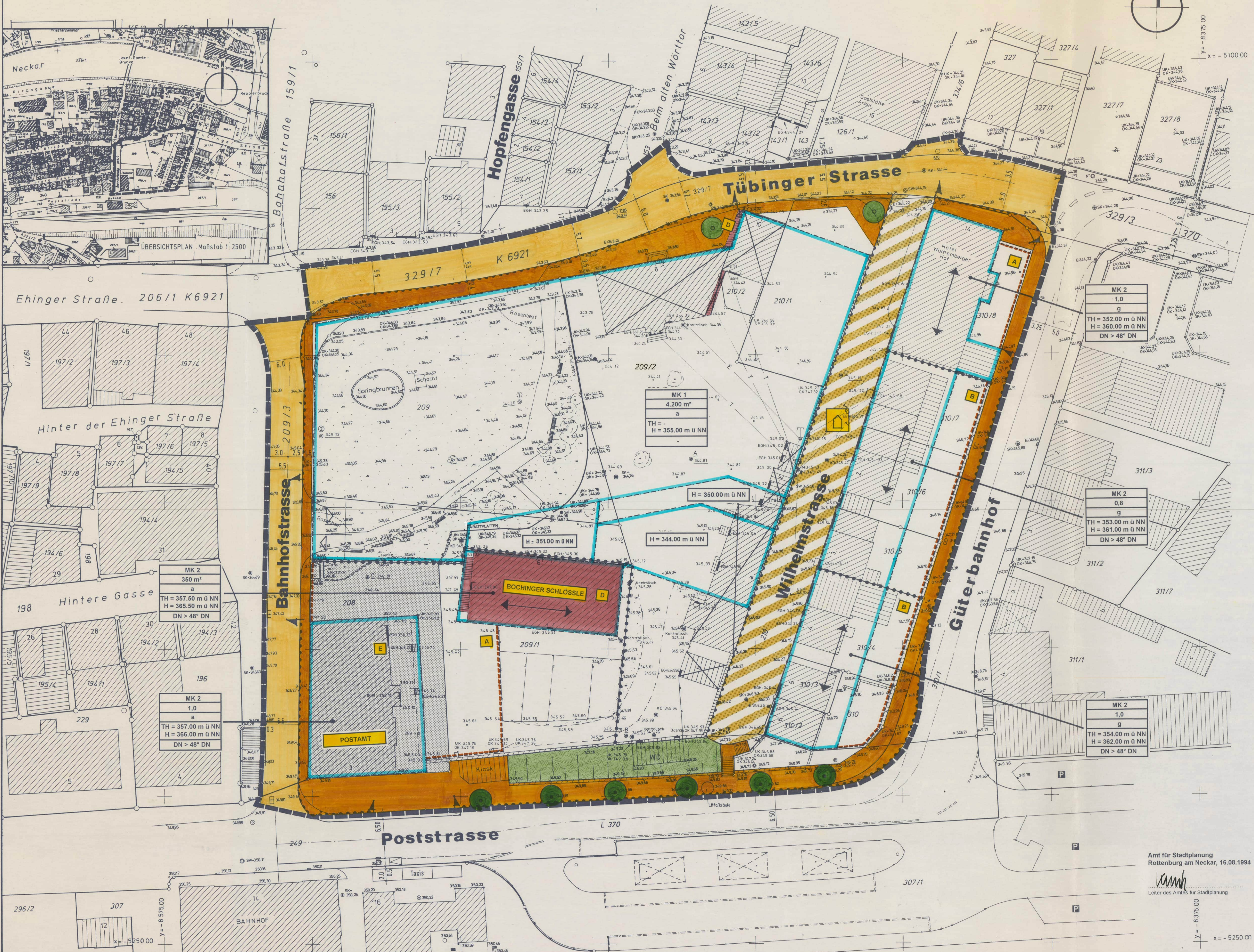
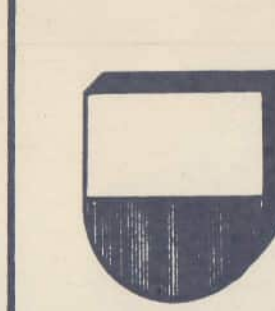




RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. N. 64/86, Teil I S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz, Inv-WohnBaUG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.), BGBl. III 21-1

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127 ff)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbaugesetz (LBauG) Baden-Württemberg (LBauG) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, bei GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Art. 14 Anp.-VO vom 23.07.1993 (GBl. S. 533)

Satzung der Stadt Rottenburg a. N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Altstadtsatzung) vom 18.09.1981

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich mit Ausnahme des Grundstücks FlSt.Nr. 208 alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft. Auf dem Grundstück FlSt.Nr. 208 gilt weiterhin die Altstadtsatzung.

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es wird ein **gegliedertes Kerngebiet 1 (MK 1)** § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Spielhallen, Sexkios, Peepshows und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- b. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen sind nur im Untergeschoss und im Erdgeschoss zulässig. In über dem Erdgeschoss befindlichen Nutzungsebenen sind nur die erforderlichen Stellplätze sowie Nebenräume des Einkaufszentrums zulässig.

Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplan - Teilgebietes.

Geplantes Kerngebiet 2 (MK 2) § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7 und 9 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Spielhallen, Sexkios, Peepshows und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- b. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- c. Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in allen Geschossen zulässig.

Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplan - Teilgebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- Grundflächenzahl oder
- die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen zusammen mit der Höhe der baulichen Anlagen.

In den Teilen des Plangebietes, in denen die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt ist, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 16, 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch

- die maximal zulässige Gebäuhöhe H in Meter über Normalnull (m üNN) oder
 - die maximal zulässige Traufhöhe H in Meter über Normalnull (m üNN).
- Die Höhenfestsetzungen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
- technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile (Aufzugtürme, Abflueinrichtungen o.ä.), sofern sie nicht mehr als 10 von Hundert der obersten Nutzungsebene bzw. Dachfläche einnehmen,
 - Pergolen und Rankgerüste zur Eingrünung der nicht überdeckten Nutzungsebenen (Parkbänke)

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a. **abweichende Bauweise** § 22 Abs. 4 BauNVO

Es sind Gebäude ohne Einhaltung von vorderen, hinteren und seitlichen Abständen zulässig. In Abhängigkeit von den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

g. **geschlossene Bauweise** § 22 Abs. 3 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß die Außenwände parallel und rechtwinklig zu mindestens einer Baugrenze errichtet werden. Sofern festgesetzt, ist die Hauptfrüchtigung zwingend einzuhalten.

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB

Nebenanlagen und Stellplätze sind in den Flächen A und B zulässig. In der Fläche A sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO darstellen, nicht zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung und Gestaltung der in der Planzeichnung als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist unverbindlich.

Der Anschluß privater Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

8. Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Grünfläche dient insbesondere zur Aufnahme des Höhenunterschiedes zwischen Poststraße und den Grundstücken. Es sind in der Grünfläche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

9.1. Anpflanzungen von Bäumen

Die Pflanzfläche (Wurzelraum) für Bäume und Sträucher muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig:

- Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von maximal 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus;
 - Stützmauern bis zu einer horizontalen Länge von maximal 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus;
 - bei der Randbefestigung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,8 m Tiefe.
- Diese Maßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MK Kerngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 + 9 BauNVO

z.B. 0,8 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 BauNVO

z.B. 2500 m² Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 BauNVO

H, TH Höhe, Traufhöhe als Höchstgrenze absolute Höhe in m ü NN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 + 17

a abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

g geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

A, B Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB

Bereich mit Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Vorhandene Gebäude

Abzubrechende Gebäude

Bereich im Geltungsbereich der Altstadtsatzung

Kulturdenkmal § 2 DSchG / § 9 Abs. 6 BauGB

Erhaltenswerte Gebäude

Nutzungsschablone

MK	Baugebietsart
0,8 / 2500 m²	Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche Bauweise
a	max. H / TH = 345,00 m ü NN
DN > 48°	Höhe der baulichen Anlage als Dachneigung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachgestaltung

Im MK 2 sind zweisellig geneigte Dächer mit mindestens 48 ° Dachneigung in naturrotter Eindeckung (Ziegel oder Dachsteine) festgesetzt.

HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der grundwassersensitiven Neckarau. Einwandige unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe (insbesondere Heizöl) sind verboten.

2. Bodenverunreinigungen

Im Bereich der ehemaligen mechanischen Werkstätte auf FlSt.Nr. 210/1 und im Bereich der Trafostation auf FlSt.Nr. 209/2 muß mit Untergrundverunreinigungen gerechnet werden.

Falls beim Baugrubenaushub kontaminierte Bereiche gefunden werden, muß der Entsorgungspfad für dieses Material mit dem Landesamt/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden.

3. Bodendenkmalpflege

Werden bei Aushubarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angetroffen, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

Stand: 16.08.1994

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan "Ankerschule"

Rottenburg a.N. - Kernstadt

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau - Umweltplanung

Mechthildstraße 68

72108 Rottenburg a.N.

Telefon 07472/26452

Telefax 07472/26452

Bahnhofstraße 44

67346 Speyer

Telefon 06232/77320

Telefax 06232/620583

Maßstab

M 1:250

Nord

ROTTENBURG AM NECKAR / KERNSTADT
BEBAUUNGSPLAN "ANKERSCHULE"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 29.04.1986 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 09.05.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.09.1990 erfolgt im Rahmen einer Informationsveranstaltung.

Auslegungsbeschluß
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 05.07.1994 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf vom mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB

in der Fassung vom 22.06.1994 von 15.07.1994 bis 15.08.1994

in der Fassung vom 16.08.1994

Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 15.10.1994 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:250 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.08.1994 sowie die Begründung in der Fassung vom 16.08.1994 (23.08.1994) 15.10.1994

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den 12.10.1994

Anzeigeverfahren
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 14.12.1994 Nr. 22-302/91/2-1-1087/94 abgeschlossen.

Ausfertigung
Rottenburg a.N., den 16.12.1994

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 21.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 21.12.1994

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, 16.08.1994

Leiter des Amtes für Stadtplanung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. N. 64/86, Teil I S.2253 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (**Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, Inv-WoBauLG**) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.); BGBl. III 213-1

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127 ff)

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Art. 14 Anp.-VO vom 23. 07.1993 (GBl. S. 533)

Satzung der Stadt Rottenburg a. N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (**Altstadtsatzung**) vom 18.09.1981

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MK

Kerngebiet

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4,5,6,7,+ 9 BauNVO
- z.B.
0,8

Grundflächenzahl

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 19 BauNVO
- z.B.
2500 m²

Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 19 BauNVO
- H, TH

Höhe, Traufhöhe als Höchstgrenze

absolute Höhe in m ü. NN
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 + 17
- a

abweichende Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- g

geschlossene Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Baugrenze

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr. 4 + 22 BauGB
- Bereich mit Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- Verkehrsfläche

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Gestaltungsvorschlag: Fuß- und Radwege / Fahrbahn
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Vorhandene Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Bereich im Geltungsbereich der Altstadtsatzung
- Kulturdenkmal

§ 2 DSchG / § 9 Abs. 6 BauGB
- Erhaltenswerte Gebäude

Nutzungsschablone

MK	Baugebietsart
0,8 / 2500 m²	Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche
a	Bauweise
max. H / TH = 345.00 m ü NN	Höhe der baulichen Anlage als Höhe über NN
DN > 48°	Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich mit Ausnahme des Grundstücks Fl.St.Nr. 208 alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft. Auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 208 gilt weiterhin die Altstadtsatzung.

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es wird ein **gegliedertes Kerngebiet** festgesetzt.

Gegliedertes Kerngebiet 1 (MK 1) § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- b. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen sind nur im Untergeschoß und im Erdgeschoß zulässig. In über dem Erdgeschoß befindlichen Nutzungsebenen sind nur die erforderlichen Stellplätze sowie Nebenräume des Einkaufszentrums zulässig.

Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplan - Teilgebietes.

Gegliedertes Kerngebiet 2 (MK 2) § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 6, und 7 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- b. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- c. Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in allen Geschossen zulässig.

Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplan - Teilgebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- Grundflächenzahl oder
 - die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
- zusammen mit der Höhe der baulichen Anlagen.

In den Teilen des Plangebietes, in denen die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt ist, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 16, 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch

- die maximal zulässige Gebäudehöhe H in Meter über Normalnull (m üNN) oder
- die maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Normalnull (m üNN).

Die Höhenfestsetzungen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile (Aufzugtürme, Ablufteinrichtungen o.ä.), sofern sie nicht mehr als 10 von Hundert der obersten Nutzungsebene bzw. Dachfläche einnehmen.
- Pergolen und Rankgerüste zur Eingrünung der nicht überdeckten Nutzungsebenen (Parkebenen)

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Es sind Gebäude ohne Einhaltung von vorderen, hinteren und seitlichen Abständen zulässig. In Abhängigkeit von den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

g geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß die Außenwände parallel und rechtwinklig zu mindestens einer Baugrenze errichtet werden. Sofern festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung zwingend einzuhalten.

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB

Nebenanlagen und Stellplätze sind in den Flächen A und B zulässig. In der Fläche A sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO darstellen, nicht zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung und Gestaltung der in der Planzeichnung als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist unverbindlich.

Der Anschluß privater Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

8. Verkehrsgrün § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Grünfläche dient insbesondere zur Aufnahme des Höhenunterschiedes zwischen Poststraße und den Grundstücken. Es sind in der Grünfläche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

9.1. Anpflanzungen von Bäumen

Die Pflanzfläche (Wurzelraum) für Bäume und Sträucher muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig:

- Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von maximal 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus;
- Stützmauern bis zu einer horizontalen Länge von maximal 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus;
- bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe.

Diese Maßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachgestaltung

Im MK 2 sind zweiseitig geneigte Dächer mit mindestens 48 ° Dachneigung in naturroter Eindeckung (Ziegel oder Dachsteine) festgesetzt.

HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der grundwassersensitiven Neckaraue. Einwandige unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe (insbesondere Heizöl) sind verboten.

2. Bodenverunreinigungen

"Im Bereich der ehemaligen mechanischen Werkstätte auf Fl.St.Nr. 210/1 und im Bereich der Trafostation auf Fl.St.Nr. 209/2 muß mit Untergrundverunreinigungen gerechnet werden.

Falls beim Baugrubenaushub kontaminierte Bereiche vorgefunden werden, muß der Entsorgungspfad für dieses Material mit dem Landesamt/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden.

3. Bodendenkmalpflege

Werden bei Aushubarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

Stand: 16.08.1994

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan "Ankerschule"

Rottenburg a.N. - Kernstadt

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Mechthildstraße 68
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472/26452
Telefax 07472/26452

Bahnhofstraße 44
67346 Speyer
Telefon 06232/77320
Telefax 06232/ 620583

Maßstab
M 1/250



Nord

ROTTENBURG AM NECKAR / KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN "ANKERSCHULE"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am **29.04.1986** beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am **09.05.1986** ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am **05.09.1990** erfolgt im Rahmen einer Informationsveranstaltung.

Auslegungsbeschluß

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **05.07.1994** den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB

in der Fassung vom **22.06.1994** von **15.07.1994** bis **15.08.1994**
in der Fassung vom von bis

öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den **16.08.1994**

Kammh

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am **11.10.1994** als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:250 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **16.08.1994** sowie die Begründung in der Fassung vom **16.08.1994 / 23.08.1994 / 11.10.1994**

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den **12.10.1994**



Kammh
(Leiter des Amtes für Stadtplanung)

H. Hoff
(Oberbürgermeister)

Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom **14.12.1994** Nr. **22 - 32/2511 2 - 1 - 1057/94** abgeschlossen.

Ausfertigung

Rottenburg a.N., den **16.12.1994**



H. Hoff
(Oberbürgermeister)

Inkrafttreten

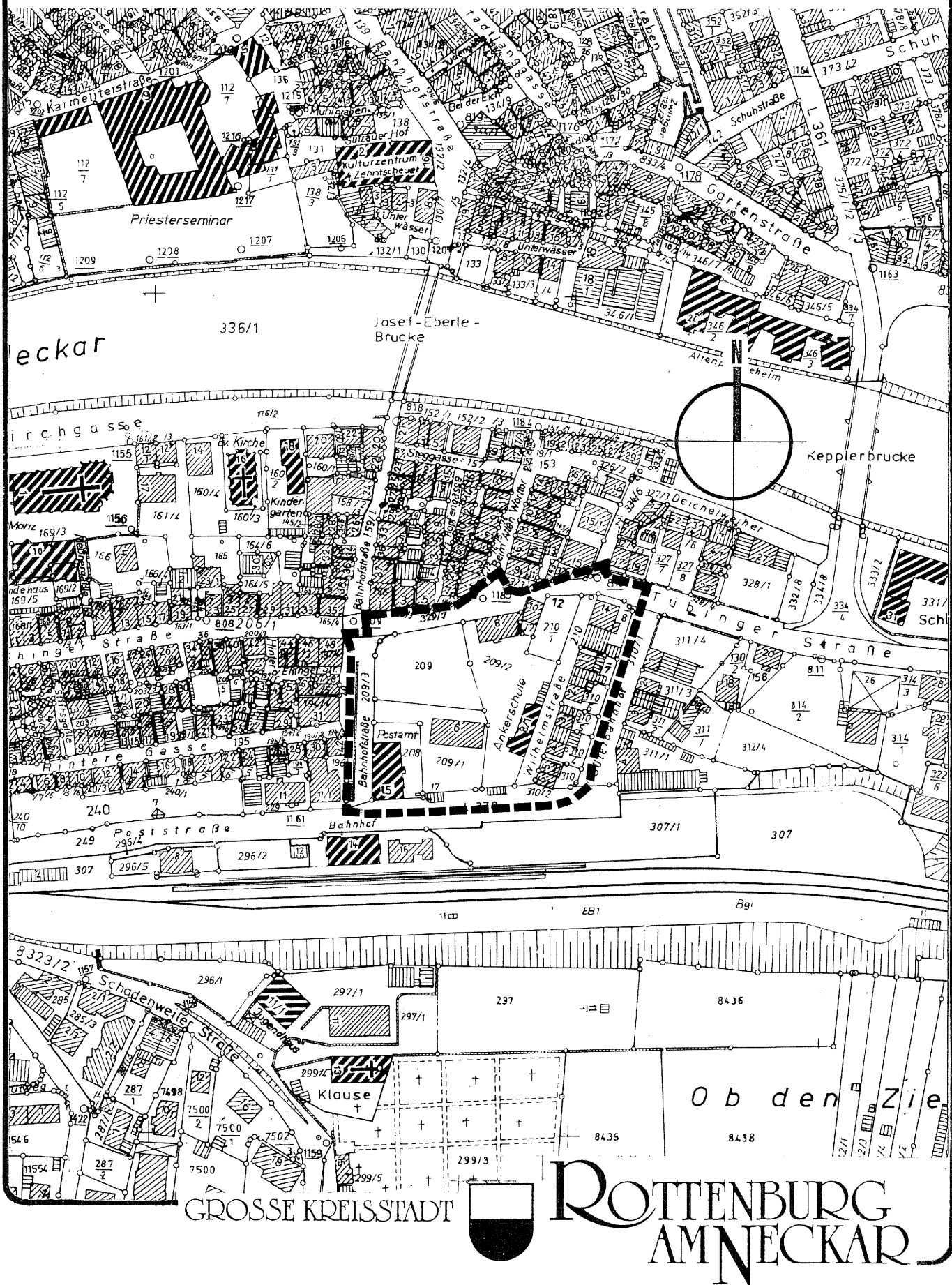
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am **21.12.1994** ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den **21.12.1994**

Kammh

Begründung zum Bebauungsplan "Ankerschule"
in Rottenburg am Neckar - Kernstadt



1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "Ankerschule" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit insgesamt ca. 4.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel, Metzgerei, Textil/Schuhe, Konzessionäre), ca. 170 m² Gastronomie und ca. 2.100 m² Lager- und sonstige Nutzflächen sowie oberirdische Parkdecks mit ca. 220 PKW-Stellplätzen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil zur Ansiedlung des Einkaufszentrums eine Reihe erschließungstechnischer (insbesondere Andienung und Zufahrt zu den Parkplätzen) und städtebaulicher (insbesondere Integration in das Stadtgefüge, Zuordnung und Verhältnis zur umgebenden Bebauung) Probleme zu lösen sind.

1.1. Standortwahl

Die Einrichtung eines attraktiven Lebensmitteleinkaufsbereiches wird insbesondere im südlichen Stadtgebiet erforderlich. Südlich des Neckars leben mittlerweile ca. 5.000 Einwohner. Wesentliche bauliche Erweiterungen der Kernstadt wurden in diesem Gebiet begonnen (Bebauungsplangebiet "Dätzweg", Erschließung abgeschlossen) oder sind zukünftig in diesem Teil der Stadt vorgesehen (Stadterweiterung "Kreuzerfeld-Süd", ca. 12-15 ha Bauflächen). Der Einzugsbereich wird also deutlich größer werden.

Die Versorgungsstruktur der Gesamtstadt und insbesondere des südlichen Stadtgebietes soll mit dem geplanten Einkaufszentrum verbessert und mit den vorgesehenen Parkplätzen die südliche Innenstadt entlasten werden.

Durch die vorgesehene Lage am Rande der Innenstadt werden positive Auswirkungen für den gesamten innerstädtischen Einzelhandel erwartet, da ein Teil des Kaufkraftabflusses an die Stadt gebunden werden soll.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 1980 ist das Plangebiet als "Mischbaufläche", "Gemeinbedarfsfläche: Schule" und als "Öffentliche Grünfläche: Parkanlage" dargestellt. Der Bebauungsplan sieht für den gesamten Bereich die Festsetzung als "Kerngebiet" vor und ist insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; einschränkend kann geltend gemacht werden, daß die Kerngebietsfestsetzung eine aus dem Übergang in die nächste Planungsebene resultierende Konkretisierung der Mischbauflächen-Ausweisung darstellt.

Die im Vergleich zum Flächennutzungsplan geänderte Bebauungsplanfestsetzung resultiert aus der Änderung der Schwerpunkte in der Stadtentwicklung der Kernstadt im Laufe der letzten Jahre. Die Schulentwicklung soll insbesondere an den beiden wichtigsten städtischen Schulstandorten "Hohenberg" und "Kreuzerfeld" stattfinden. Die ehemalige Ankerschule wird seit langer Zeit nicht mehr als Schule genutzt und ist sowohl von der Gebäudesubstanz wie auch von den flächenmäßigen Erweiterungsmöglichkeiten nicht für eine weitere schulische Entwicklung geeignet. Die vorhandene Parkanlage stellt zwar im Süden der Stadt die einzige größere Grünfläche innerhalb der Bebauung dar. Von der Stadtstruktur her ist sie in diesem Bereich jedoch nicht unbedingt erforderlich, da in ca. 150 m Entfernung der Neckar mit beidseitigen Grünstreifen als Erholungsraum zur Verfügung steht.

Der Flächennutzungsplan wird nach einem Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft vom 19.10.1992 geändert und fortgeschrieben. Die Planungsarbeiten sind derzeit im Gange; erste Entwürfe wurden am 16.06.1994 im Planungs- und Sanierungsausschuß der Stadt beraten. Die Darstellungen für das Bebauungsplangebiet werden nach einem Beschluß des Gemeinderates der Stadt Rottenburg a.N. entsprechend geändert.

Dem Landschaftsplan 1990 sind mit Ausnahme der Grünfläche keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 1,1 ha große Fläche südlich des Neckars im ehemaligen Stadtteil Ehingen, die im Norden von der Tübinger Straße, im Westen von der Bahnhofstraße, im Süden von der Poststraße und im Osten von der Güterbahnhofstraße begrenzt wird. Das Plangebiet liegt in ca. 250 m Entfernung vom Innenstadtbereich mit Fußgängerzone.

Im Plangebiet befinden sich derzeit folgende Nutzungen:

- im Nordwesten ein ca. 2.000 m² großer Park mit einigen Gehölzen, einer größeren Rasenfläche, Fußwegen und einer Brunnenanlage;
- im Südwesten das Postamt, das zusammen mit dem Bahnhof, dem gegenüberliegenden Hotel mit Restaurant und der Bahnhofstraße von städtebaulicher und stadtgeschichtlicher Bedeutung ist. Das Gebäude des Postamtes weist neben einem Untergeschoß zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß in einem Satteldach auf;

- im Osten zwischen Wilhelmstraße und Güterbahnhofstraße eine im 19. Jahrhundert unmittelbar vor der ehemaligen Stadtmauer entstandene Häuserzeile mit einer charakteristisch geringen Bautiefe; das nördliche Ende dieser Hauszeile bildet ein Gasthaus. Die Bauhöhen bewegen sich zwischen zwei und drei Vollgeschossen mit einem oder zwei ausgebauten Dachgeschossen;
- im zentralen Bereich das "Bochinger Schlössle" und im Norden bei der ehemaligen Ankerschule Reste der ehemaligen Stadtmauer; beides Denkmale nach § 2 DSchG. Das "Bochinger Schlössle" weist fünf Nutzungsebenen (Erdgeschoß, drei Vollgeschosse, ein Dachgeschoß) auf und wird derzeit als Wohngebäude genutzt;
- entlang der Tübinger Straße ein Parkierungsstreifen mit ca. 10 Parkplätzen und in der Mitte des Plangebietes ein größerer Parkplatz mit ca. 50 Parkplätzen;
- verschiedene ältere Wohngebäude (westliche Seite der Wilhelmstraße, Tübinger Straße) mit mäßiger Bausubstanz (zwei bis drei Vollgeschosse sowie Dachgeschoß);
- eine Umspannstation mit zu- und abführenden Freileitungen (Wilhelmstraße) der Stadtwerke Rottenburg a.N.;
- im Böschungsbereich im Süden eine öffentliche WC-Anlage sowie bei der Post einen Kiosk mit Schnellgaststätte.

Neben den bereits erwähnten Gehölzen in der Parkanlage befinden sich im Bereich des großen Parkplatzes 3 ältere Bäume (z.B. Kastanie), im Böschungsbereich im Süden ca. 10 Gehölze sowie entlang der Poststraße 7 stadtbildprägende Straßenbäume.

Neben der Wilhelmstraße, der Tübinger Straße und der Bahnhofstraße befinden sich im Plangebiet als versiegelte Flächen die Fußwege in der Parkanlage (ca. 200 m²), der Betriebshof der Post (ca. 700 m²) sowie Teilflächen des Parkplatzes (ca. 500 m²).

Das Gelände fällt von der Poststraße nach Norden um ca. 6,5 m ab, wobei die Böschung im Süden ca. 3,5 m Höhenunterschied aufnimmt.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich neben einigen Gasthäusern Dienstleistungseinrichtungen wie eine Bank, ein Versicherungsbüro, Arztpraxen sowie eine Apotheke, eine Bäckerei, der Bahnhof (Bahnlinie Horb-Tübingen) sowie eine Omnibushaltestelle und eine Park-und-Ride-Anlage.

Die Grundstücke Fl.St.Nr. 209, 209/2, 210/1 und 210/2 befinden sich derzeit in städtischem Besitz, die Fl.St.Nr. 208 und 209/1 im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost). Die anderen Grundstücke sind in Privatbesitz.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebäude "Bochinger Schlössle" sowie die Reste der Stadtmauer sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG.

Das Gebiet westlich der Wilhelmstraße liegt im Geltungsbereich der Altstadtsatzung ("Satzung der Stadt Rottenburg a.N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen" vom 18.09.1981). Diese Satzung wird durch den Bebauungsplan für den genannten Bereich mit Ausnahme des Grundstückes Fl.St.Nr. 208 (Eigentümer Bundesrepublik Deutschland, Deutsche Bundespost) aufgehoben. Damit unterliegt das erhaltenswerte Gebäude der Post auch weiterhin den Bestimmungen der Altstadtsatzung.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Rahmenbedingungen

Zur Untersuchung Rottenburgs als Standort für den Ladeneinzelhandel und das Ladenhandwerk hat die Stadt 1987 ein Marktgutachten und eine Verbraucherbefragung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeiten lassen.

Darin ermittelt die GMA einen Flächenbedarf des Einzelhandels der Stadt Rottenburg bis zum Jahre 1995 von zusätzlich ca. 5.100 m² als Richtwert. Sie schlägt hierzu eine branchenweise Verteilung u.a. auf Nahrungs- und Genußmittel (incl. Spezialsortimente) von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche sowie bei Nichtlebensmitteln eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² für Oberbekleidung, Freizeit, Sport, Schuhe, Lederwaren und von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche für Heimwerkerbedarf vor. Innerhalb der jeweiligen Branchen sind Flächenverschiebungen möglich.

Hinsichtlich der Nutzung des Plangebietes für den Zusatzbedarf des Einzelhandels führt die GMA aus, daß sich dort ein eher großflächiges Lebensmittelangebot und ein Heimwerkerbedarf mit insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche vertreten läßt. Derartige Ansiedlungen führen laut GMA zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen und können insofern als verträglich für den innerstädtischen Einzelhandel eingeordnet werden. Darüber hinaus hält die GMA nach Abwägung der Gesamtsituation die

Ansiedlung von sonstigen Branchen im begrenzten Umfang (z.T. Oberbekleidung, Schuhe, Sport) für vertretbar; dies sollte zur Bindung zusätzlicher Kaufkraftanteile angestrebt werden.

1991 wurde der Bebauungsplanentwurf "Ankerschule" mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband Neckar-Alb, der Industrie- und Handelskammer Reutlingen sowie dem Einzelhandelsverband Württemberg e.V., Stuttgart erörtert. Hierbei wurden aus der Sicht des Regionalverbandes, der Industrie- und Handelskammer sowie des Einzelhandelsverbandes keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Der Regionalverband Neckar-Alb hält die Größenordnung von 5.500 - 6.500 m² Verkaufsfläche aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich für möglich. Darüber hinaus ist nach Aussage des Regionalverbandes der Standort städtebaulich integriert und sehr günstig zum Bahnhof gelegen.

Die grundsätzliche Zustimmung des Einzelhandelsverbandes Württemberg e.V. stand unter dem Vorbehalt der konkreten Konzeption für das Einkaufszentrum hinsichtlich der Angebotspalette und Größe.

Das Regierungspräsidium hat aus raumordnerischer Sicht zu erkennen gegeben, daß der vorgesehene Standort in der Kernstadt des Unterzentrums Rottenburg a.N. grundsätzlich für ein Einkaufszentrum geeignet erscheint. Im Entwurf des Regionalplanes 1993 ist Rottenburg a.N. als "Mittelzentrum" dargestellt. Die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens wurde von der konkreten Verteilung und Größe der Verkaufsfläche und Sortimentsbereiche abhängig gemacht; bei der vorgesehenen Aufteilung wird ein solches Verfahren als nicht erforderlich angesehen.

Die Verteilung der Verkaufsflächen und Sortimentsbereiche sieht folgendermaßen aus (Stand: Juni 1994):

Lebensmittel/Metzgerei	3.200 m ²
Textil	580 m ²
Schuhe	250 m ²
Gastronomie	200 m ²
SB-Bank	
Reinigung (Reisebüro)	30 m ²
Tabak/Zeitschriften	40 m ²
Foto	40 m ²
Bäckerei	45 m ²
Blumen	60 m ²

5.2. Städtebauliches Konzept

Im Anschluß an die grundsätzlichen Planungsüberlegungen wurde ein Gutachterwettbewerb durchgeführt. Vor dem Hintergrund einer Reihe städtebaulicher Vorgaben insbesondere zur Erschließung und Andienung wurden mehrere Planungsbüros zur Abgabe von Entwürfen aufgefordert. Die vorliegende Konzeption wurde in einer Reihe von Punkten an spezifische Erfordernisse des vorgesehenen Einkaufszentrums angepasst und weist folgende Schwerpunkte auf:

- **Parkierung**

Die Parkierung erfolgt in oberirdischen und natürlich zu belichtenden und belüftenden Ebenen. Damit soll eine gute Akzeptanz der Parkplätze erreicht werden.

- **Verkaufsbereiche**

Die Verkaufsflächen für Lebensmittel und die Metzgerei werden im Untergeschoß vorgesehen; im Erdgeschoß befindet sich eine "Passage" mit Zugang zum SB-Bereich, den kleinteiligen Konzessionärsflächen sowie dem Textil- und Schuhbereich. Die "Passage" ist mit dem Bochinger Schlössle verbunden, das zu einem Gastronomiebereich sowie für Nebennutzungen (Personal/Verwaltung) umgebaut wird.

- **Andienung/Zufahrt Parkhaus**

Die Andienung des Einkaufszentrums erfolgt über einen überdeckten und abgeschlossenen Betriebshof von der Tübinger Straße her.

Die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen erfolgt über die Bahnhofstraße.

Der Entwurfsverfasser ging von einer "Insel" aus, die sich in das Stadtgefüge hineinschiebt. Dieser Gesamteindruck wird durch die betonten langgestreckten Fassaden und die verschiedenen Auf- und Abgänge insbesondere entlang der Tübinger Straße deutlich herausgearbeitet. Das Einkaufszentrum stellt eine eigenständige zeitgemäße Lösung dar und bildet dadurch einen deutlichen baulichen Kontrast zur umgebenden Bebauung.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

- * **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wurde ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Für diese Festsetzung waren insbesondere die folgenden Gründe ausschlaggebend:

Das Plangebiet und seine Umgebung ist mit den vorhandenen Nutzungen (Bahnhof, Post, Bank, Gastronomie, Apotheke, Arzt, Juwelier ...) bereits jetzt eine bedeutende Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsbereiches um

Rathaus, Fußgängerzone und Königstraße. Die Anbindung an die Innenstadt ist über die Bahnhofstraße zu Fuß problemlos in wenigen Minuten möglich.

Mit dem Einkaufszentrum wird der gesamte Bereich zur wichtigsten innerstädtischen Ergänzung des vorhandenen Versorgungsbereiches um das Rathaus mit besonderer Ausstrahlung auf die südlich des Neckars gelegenen Stadtgebiete (Dätzweg, Kreuzerfeld, Ehingen) sowie die auf der Hochebene liegenden Stadtteile (Weiler, Dettingen, Hemmendorf).

Durch die vorgesehene Branchenverteilung und insbesondere die Größe mit ca. 4.200 m² Verkaufsfläche wird das Plangebiet zu einem Kristallisationspunkt der Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur in Rottenburg a.N. Im Bereich der Bahnhofstraße wird sich ein eigenständiges Wirtschafts- und Geschäftsleben entwickeln. Daher wurde für das Gebiet ein "Kerngebiet" nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet wird künftig durch den Geschäfts- und Straßenverkehr bestimmt sein. Die damit verbundenen Immissionen sind von den Bewohnern in Kauf zu nehmen. Im Kerngebiet kann nicht mit einer ruhigen, d.h. von Lärmstörungen und anderen Belästigungen freien Umgebung gerechnet werden. Bereits heute sind die Tübinger Straße und die Poststraße wichtige innerörtliche und regionale Verbindungen. Die Wohngebäude zwischen Güterbahnhof- und Wilhelmstraße wurden in den Geltungsbereich einbezogen. Es ist davon auszugehen, daß sich dieser Bereich in der Nachbarschaft des Einkaufszentrums verstärkt zu einer Geschäftslage mit Wohn- und Geschäftshäusern wandeln wird.

Das Kerngebiet wurde nach § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 gegliedert. Im Kerngebiet 1 (**MK 1**) wurden die in § 7 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5 und 7 BauNVO allgemein zulässigen sowie die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Vergnügungsstätten sowie Bordellen, Spielhallen, Sexkinos, Sexshops, Peepshows und vergleichbare Einrichtungen.

Die zulässigen Nutzungen und Anlagen sind im MK 1 auf Unter- und Erdgeschoß begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel erreicht werden, die auf attraktive Lagen angewiesenen kleinen Geschäfte (Boutiquen u.ä.) im Erdgeschoß anzusiedeln und den SB-Markt im Untergeschoß. In darüberliegenden Geschossen sind Stellplätze und Nebenräume zulässig. Es wird großen Wert auf offene, mit Tageslicht belichtete und natürlich zu belüftende Stellplätze gelegt. Dies soll die Akzeptanz deutlich erhöhen (insbesondere für Frauen und ältere Menschen !)

Im **MK 2** sind keine geschoßweisen Differenzierungen festgesetzt. Neben den im MK 1 zulässigen Anlagen und Nutzungen sind dort auch die in § 7 Abs. 2 Nr. 3, 4, 6 und 7 genannten Anlagen zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und

gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber sowie Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes). Wohnungen sind im MK 2 in allen Geschossen zulässig; mit dieser Festsetzung soll insbesondere der Wohnungsbestand zwischen Güterbahnhof- und Wilhelmstraße festgeschrieben werden. Neben den unzulässigen Anlagen wie im MK 1 sind im MK 2 auch die in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten sowie Bordellen, Peepshows, Sexshops, Sexkinos und Spielhallen als Sonder- oder Mischformen von oder mit Einzelhandels- oder Gewerbebetrieben bzw. Vergnügungsstätten sollen im Zusammenhang mit einer "ersten Einkaufsadresse" nicht erwünschte Nutzungen aus dem Plangebiet ferngehalten werden. In Rottenburg a.N.-Kernstadt sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Siebenlinden II" entsprechend den dort geltenden Bebauungsplanfestsetzungen zulässig.

*** Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen für das Nutzungsmaß bestehen aus Baugrenzen, Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl bzw. der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) werden nicht überschritten.

In den Bereichen mit der **Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen** darf die zulässige Grundfläche nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden.

In Bereichen mit der Festsetzung einer **Grundflächenzahl** ist eine Festsetzung i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht erforderlich, da die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte "Kappungsgrenze" von 0,8 als höchstzulässiges Nutzungsmaß im Bebauungsplan festgesetzt ist.

*** Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der Festsetzung zur **Bauweise** soll auf die besondere Planungsaufgabe reagiert werden. Für das neue Gebäude des Einkaufszentrums, die Post und das Bochinger Schlössle wurde eine abweichende Bauweise formuliert; vordere, seitliche und hintere Grenzabstände sind nicht erforderlich. In Abhängigkeit von den festgesetzten Baugrenzen sind daneben auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Für den Bereich zwischen Güterbahnhof- und Wilhelmstraße wurde geschlossene Bauweise festgesetzt. Zwar ist dort nicht in allen Fällen an die Grundstücksgrenzen angebaut; um aber für die Zukunft den zeilenartigen und geschlossenen Charakter der Bebauung zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten sowie

Nutzungsveränderungen zu berücksichtigen, ist diese Festsetzung gerechtfertigt.

Die **Wilhelmstraße** wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt und soll im Mischprofil hergestellt werden.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Festsetzungen werden im MK 2 Regelungen zur Dachform getroffen, um eine Einbindung in die typische Dachlandschaft zu erreichen.

5.5. Grünordnung

Das Plangebiet liegt im Stadtgefüge und weist derzeit neben der Parkanlage verschiedene Gehölze, drei ältere Bäume, Hausgärten entlang der Güterbahnhofstraße sowie die begrünte Böschung und Straßenbäume entlang der Poststraße auf.

Mit dem Bebauungsplan kann das Plangebiet fast vollständig überbaut werden. Die Böschung und die Straßenbäume entlang der Poststraße werden erhalten. Der Anteil an nicht versiegelter Fläche wird sich auf die unmittelbare Umgebung am "Bochinger Schlössle" reduzieren.

Aus planerischer Sicht ist der Verlust an Grünbestand im Stadtgefüge zu bedauern. Andererseits würde bei einer Ansiedlung des Einkaufszentrums im Außenbereich ein weit größerer Verlust an Grünbestand und Fläche zu beklagen sein. Mit der Stapelung von Nutzungen (Parkdeck) wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

5.6. Äußere und innere Verkehrserschließung

*** Öffentlicher Personennahverkehr**

Plangebiet und Einkaufszentrum liegen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und einer Bus - Umsteigehaltestelle.

*** Individualverkehr**

Das Plangebiet wird über die K 6921 und die L 370 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Mit der Realisierung des Einkaufszentrums sind Änderungen in der Verkehrsführung insbesondere in der Tübinger Straße und der Bahnhofstraße verbunden. Die Zufahrt/Abfahrt der Stellplätze befindet sich in der Bahnhofstraße. Die Bahnhofstraße wird künftig in beide Richtungen befahren werden können; durch das Wegfallen der heute am Straßenrand befindlichen Kurzparkplätze wird eine zweispurige Verkehrsführung möglich. An der Einmündung der Bahnhofstraße in die Poststraße (L 370) werden keine Veränderungen erforderlich.

* **Lieferverkehr**

Die Andienung des Einkaufszentrums erfolgt über die Tübinger Straße. In den "Betriebshof" des Einkaufszentrums fahren die LKW etwas westlich der Einmündung Wilhelmstraße zu. Es ist mit einem Lieferverkehr von täglich ca. 45 - 50 LKW-Bewegungen zu rechnen. Zur Führung insbesondere des aus dem "Betriebshof" ausfahrenden Verkehrs werden verkehrsrechtliche Maßnahmen erforderlich (Spiegel), da die erforderlichen Sichtbeziehungen aufgrund der vorhandenen baulichen Umgebung nicht eingehalten werden können.

* **Ruhender Verkehr**

Während die vorhandenen Kurzparkplätze entlang der Tübinger Straße und der Bahnhofstraße sowie der Parkplatz in der Mitte des Geltungsbereiches entfallen (zusammen ca. 65 - 70 Stellplätze), werden in den Parkebenen des Einkaufszentrums ca. 220 Stellplätze entstehen. Die Stellplätze werden auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums benutzbar sein.

6. **Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur**

6.1. **Lärmschutz und Verkehr**

Lärmbeeinträchtigungen sind insbesondere durch den Lieferverkehr sowie den PKW-Verkehr der Kunden des Einkaufszentrums zu erwarten.

Die Lärmbelastung durch den **Lieferverkehr** wurde durch das Büro Bender + Stahl untersucht. Bei der vorgesehenen vollständigen Überdeckung des Warte- und Andienungsbereiches für LKW ist bei ca. 46 LKW-Bewegungen mit folgenden Lärmpegeln tags an folgenden Immissionsorten zu rechnen:

- | | |
|--|---------------|
| - Tübinger Straße 11 (Bäckerei Schneider): | 55 - 56 dB(A) |
| - Tübinger Straße 9 (Gasthaus Anker): | 53 dB(A) |
| - Württemberger Hof: | 54 dB(A) |

Damit werden die Orientierungswerte für Kerngebiete nach DIN 18005 von 65 dB(A) tags eingehalten bzw. deutlich unterschritten. In den nächtlichen Ruhezeiten zwischen 22 und 6 Uhr findet kein Lieferverkehr statt.

Der **Kundenverkehr** setzt sich nach Angaben des möglichen Investors wie folgt zusammen:

- Täglich werden im Jahresdurchschnitt ca. 1.600 Kunden erwartet; davon wird der Anteil an mit dem Auto anreisenden Kunden ca. 1.200 betragen.
- Die Verteilung auf die verschiedenen Wochentage wird folgendermaßen aussehen:

Montag	1.459 Kunden, davon 1.094 Autokunden
Dienstag	1.354 Kunden, davon 1.015 Autokunden

Mittwoch	1.344 Kunden, davon 1.008 Autokunden
Donnerstag	1.862 Kunden, davon 1.397 Autokunden
Freitag	1.968 Kunden, davon 1.476 Autokunden
Samstag	1.613 Kunden, davon 1.210 Autokunden

Berücksichtigt ist der Dienstleistungsabend am Donnerstag; an langen Samstagen ist der Anteil entsprechend höher.

Der Kundenverkehr verteilt sich auf die normalen Geschäftszeiten zwischen ca. 8 Uhr und 19 Uhr. Die Zufahrt ins Parkhaus liegt in der Bahnhofstraße; der zu- und abfahrende Verkehr wird über die Poststraße bzw. Tübinger Straße abgewickelt.

Außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums ist mit dem Verkehr der Nutzer des Parkhauses zu rechnen. Dieser dürfte ungefähr in der Größenordnung des heutigen Verkehrs im Bereich der Kurzparkplätze und des Parkplatzes liegen.

6.2. Boden-, Biotop- und Landschaftsschutz

vgl. 5.5.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es werden Umbaumaßnahmen im Bereich der Tübinger Straße und der Bahnhofstraße erforderlich. Die Wilhelmstraße soll im Mischprofil ausgebaut werden. Beabsichtiger Baubeginn ist das Frühjahr 1995.

8. Kosten

Nach einer Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg a.N. vom Juni 1994 entstehen für die geplanten Baumaßnahmen an den in 7. genannten Straßen folgende Kosten:

Eventuelle Kanalauswechslung	ca. DM 200.000 .-
Straßenbau einschließlich Beleuchtung	ca. DM 550.000 .-
Summe	ca. DM 750.000 .-

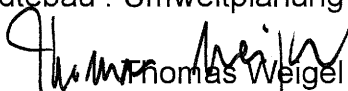
Rottenburg a.N., den 16.08.1994 / 23. Aug. 1994 / 1. Okt. 1994

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar


Gerhard Kuntz
Amtsleiter
Rottenburg/bp_anker/bg_tf/ BG2.WPS



NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung


Thomas Weigel
Diplom-Ingenieur