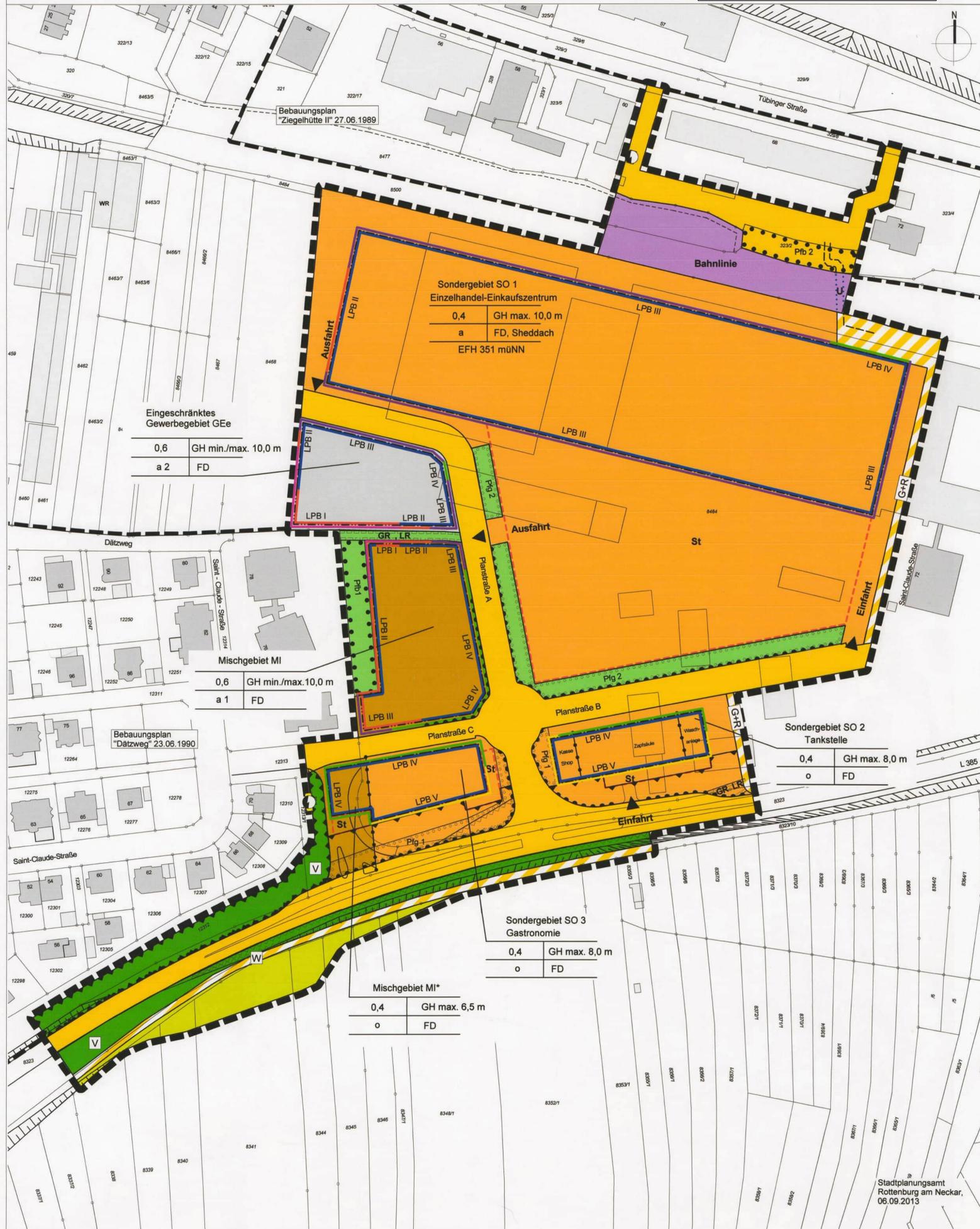


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



## ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 bis 15 BauNVO

- Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete Einzelhandel - Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete Tankstelle § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete Gastronomie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

- Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
- Gebäudehöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 18 BauNVO
- Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

- Abweichende Bauweise / offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Bahnanlagen mit vorhandener Unterführung (nachrichtlich)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: z.B. Geh- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- z.B. Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- oder Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

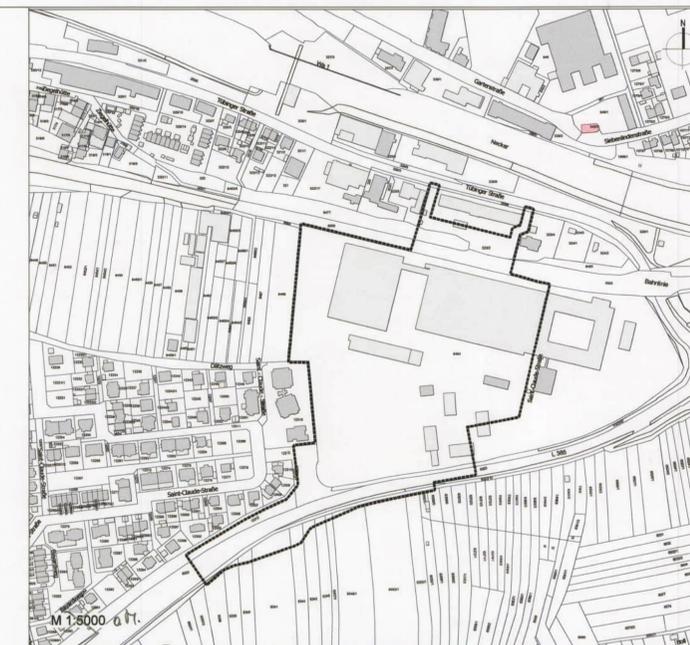
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: z.B. ST - Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
- Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L385) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Lage der bestehenden Unterführung auf öffentlichen Flächen

Dachform und Dachneigung

§ 74 LBO

Flachgeneigte Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

Erdgeschossfußbodenhöhe müNN

## VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss</b> § 2 Abs. 1 BauGB	am	<u>02.09.2011</u>	<b>26.07.2011</b>
Ortsübliche Bekanntmachung			
<b>Auslegungsbeschluss</b> § 3 Abs. 2 BauGB			<b>29.01.2013</b>
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	<u>14.02.2012</u> bis <u>13.03.2012</u>	
Lageplan, gesonderter Textteil	vom	<u>28.12.2012</u>	
Begründung	vom	<u>28.12.2012</u>	
<b>Erneuter Auslegungsbeschluss</b> § 3 Abs. 2 BauGB			<b>23.07.2013</b>
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	<u>05.08.2013</u> bis <u>04.09.2013</u>	
Lageplan, gesonderter Textteil	vom	<u>15.07.2013</u>	
Begründung	vom	<u>15.07.2013</u>	
<b>Satzungsbeschluss</b> § 10 Abs. 1 BauGB			<b>24.09.2013</b>
Lageplan, gesonderter Textteil	vom	<u>06.09.2013</u>	
Begründung	vom	<u>06.09.2013</u>	

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 25.09.2013

Amin  
Bürgermeister



Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 08.10.2013



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR

## BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 06.09.2013 Rechtsverbindlich seit 04.10.2013



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL - KERNSTADT

## BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „GEWERBEPARK DÄTZWEG – 1. BAUABSCHNITT“

Textteil vom 06.09.2013

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



## AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 25.09.2013

gez. T. Weigel  
Bürgermeister

gez. A. Garthe  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

04.10.2013

Rottenburg am Neckar, den 08.10.2013

gez. A. Garthe  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

#### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)“

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **Definition zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Rottenburg am Neckar, Stand Juli 2013**

Für die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird folgende Aufteilung vorgenommen.

### **Innenstadtrelevante Sortimente**

- Akustik- und Optikbedarf
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Briefmarken und -Münzen
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (kleinteilig), Computer (kleinteilig), Kameras, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software.
- Fahrräder und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren
- kleinteiliges Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- kleinteiliges Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Bücher, kleinteilige Büroartikel
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinteilige Sportartikel
- Stoffe, Gardinen, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Uhren, Schmuck

### **Nicht innenstadtrelevante Sortimente**

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Fliesen, Rollläden und Markisen, Gitter, Rollos, Sanitärbedarf
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik (großteilig), Computer (großteilig), Leuchten und Lampen, Haushaltstechnik
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde
- KFZ und Motorräder, Zubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malereibedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
- Pflanzen und Zubehör, Torf und Erde, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartengeräte, Gewächshäuser, Sämereien
- großteilige Sport- und Campingartikel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, „Lebendiges Zentrum 2020“ (Stand: August 2009);  
aktuelle Überprüfung durch die GMA, auf Grundlage der Erhebung 2009 / 2013

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

### 1.1 Sondergebiet "Einzelhandel – Zweckbestimmung Einkaufszentrum"

gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Sondergebiet dient in drei Nutzungsbereichen (SO 1, SO 2, SO 3) als Einkaufszentrum vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vorstehend aufgeführten Sortimentsliste, sowie von die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, einer Tankstelle und einer Gastronomie.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen, Fahrtreppen und Aufzügen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Kassenvorraum (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Windfang, Schaufenster, und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

#### 1.1.1 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 1: Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO:

Dieses Gebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Verkauf an letzte Verbraucher mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 9.245 qm.

Parkieranlagen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Im Einkaufszentrum sind folgende Verkaufsflächenobergrenzen (VK) für die nachfolgend aufgeführten Warensortimente zulässig:

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| • Elektromarkt            | maximal VK 1.900 qm  |
| • Gartenmarkt             | maximal VK 5.000 qm* |
| • Möbel (inkl. Matratzen) | maximal VK 799 qm    |
| • Zoologischer Bedarf     | maximal VK 747 qm*   |
| • Autoteile-/Zubehör      | maximal VK 799 qm    |

\* Das Warensortiment „Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel“ ist für das Einkaufszentrum auf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm Verkaufsfläche begrenzt.

Die Zulässigkeit von **zentrenrelevanten Randsortimenten** als untergeordnete Verkaufsfläche, ist für das Einkaufszentrum auf maximal 800 qm begrenzt.

Die genannten Verkaufsflächenobergrenzen dürfen durch die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente nicht überschritten werden.

#### **Ausnahmsweise zugelassen werden können:**

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich in der Form von Imbissbetrieben mit einer Gastraumgröße von nicht über 50 m<sup>2</sup>.

Ausnahmsweise können auch andere Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Warensortiment (vgl. Sortimentsliste) zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung, insbesondere gegen das Beeinträchtigungsverbot, besteht.

#### **Ausgeschlossen sind:**

Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig.

### 1.1.2 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 2:

Tankstellen mit Verkaufsshop mit einer VK von maximal 200 qm und Autowaschanlage, Parkierungseinrichtungen deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

#### **Ausgeschlossen sind:**

Vergnügungsstätten aller Art sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

### 1.1.3 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 3:

Gastronomie: Café, Schnellrestaurant, Thekenverkauf  
Parkierungseinrichtungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

#### **Ausgeschlossen sind:**

Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig.

## 1.2 Mischgebiet

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

#### MI und MI\*:

Zulässig sind:

- Wohn- und Geschäftsgebäude, Wohnen beschränkt auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – Zweckbestimmung: Wohnheim für Studenten und Auszubildende
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Erdgeschoss ist gemäß § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO Wohnen unzulässig, ab dem 1. Obergeschoss ist Wohnen beschränkt auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Wohnheim für Studenten und andere Auszubildende) zulässig.

#### MI und MI\*:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 auch in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind:  
Insbesondere Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros,  
Automatenspiellhallen, Videospiehhallen, Computerspiellhallen, Spielkasinos,

- Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet** § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- offene Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Bedingte Festsetzung** § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Bebauung im Sondergebiet (SO 1, SO 2 und SO 3) ist erst dann zulässig, wenn die Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe), und in den Mischgebieten (MI/MI\*) so gestaltet oder bebaut sind, dass sie die im Bebauungsplan vorgesehene Schutzfunktion für das bestehende Wohngebiet „Dätzweg“ erfüllen kann.

## **3. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### **3.1 Grundflächenzahl** §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ bleiben Flächen die als private Grünflächen festgesetzt sind unberücksichtigt.

GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze).

### 3.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF) (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

#### Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bebauungsplan ist die minimale und maximale Gebäudehöhe (GH) in m (Meter) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH für SO 2, SO 3, GEe, MI und MI\* gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Gebiet	Maßgebliche Erschließungsstraße
SO 2	Planstraße B
SO 3	Planstraße C
GEe	Planstraße A (Nord)
MI	Planstraße A (Ost)
MI*	Planstraße C

Im SO 1 wird eine Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) von 351,0 m ü NN festgesetzt, diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Für die Gebiete MI, MI\* und GEe sind die vorgegebenen Mindest-Gebäudehöhen zwingend einzuhalten. Die Mindestgebäudehöhe und die maximale Gebäudehöhe sind identisch.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen/ technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

GH, EFH siehe Planeinschrieb

#### 4. Bauweise

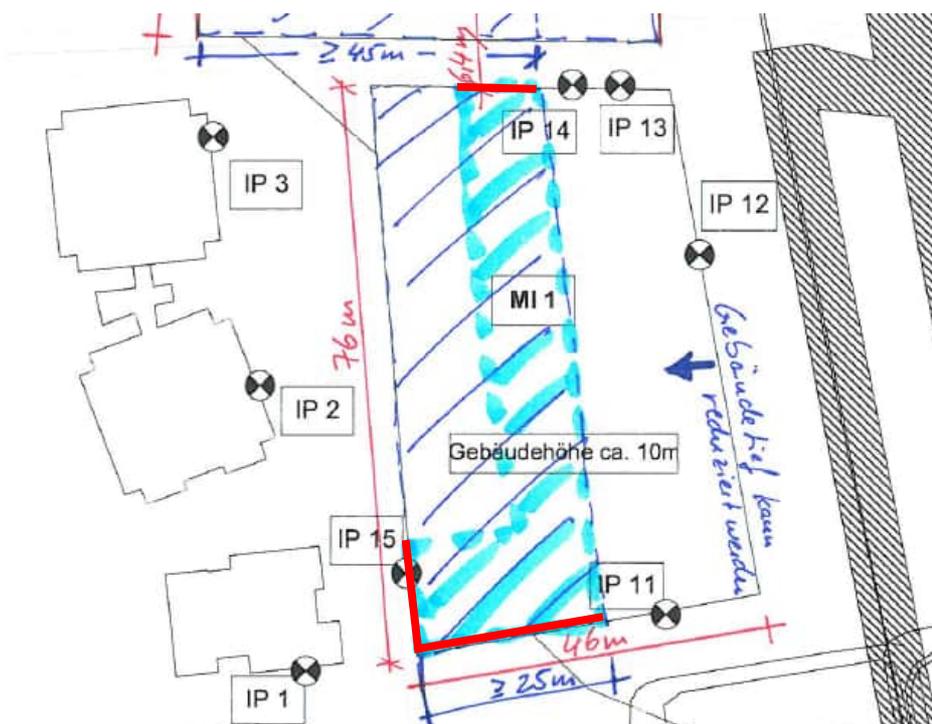
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Schallschutzbebauung im MI/MI\* und GEE (zum Schutz des Wohngebiets Dätzweg)  
Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

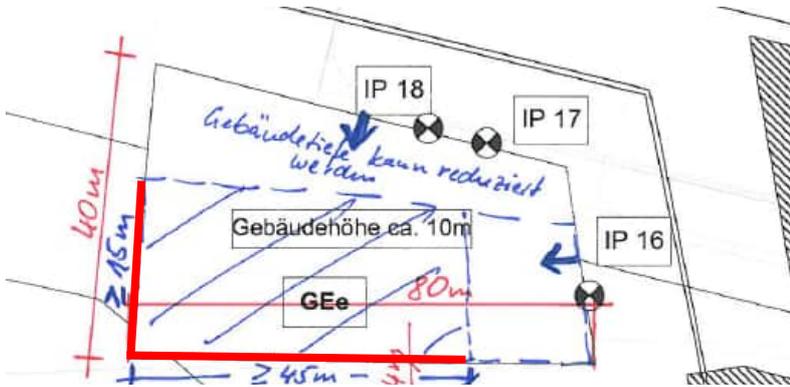
MI: Bei abweichender Bauweise (a1) gilt, dass

- zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der gesamten Länge der im Lageplan festgesetzten Baulinien gebaut werden muss und
- Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung in geschlossener Bauweise zu erstellen sind.
- Ab dem 2. OG muss das Gebäude im Westen (IP 15) auf den gesetzlichen Mindestgrenzabstand zurück genommen werden. Ein weiteres zurückweichen ist unzulässig.



GEE: Bei abweichende Bauweise (a2) gilt, dass

- zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der gesamten Länge der im Lageplan festgesetzten Baulinien gebaut werden muss und
- Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung in geschlossener Bauweise zu erstellen sind.



## 5. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien (vgl. Ziffer I. 3.3) festgesetzt.

## 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO  
Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze (St), Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesene Fläche zulässig.

Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche sind noch folgende Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:

- Parkplatzschranken,
- Einkaufswagenboxen,
- Arkaden bis zu 5,0 m Tiefe südlich der Baugrenze SO 1. Der Verkehrsraum (Planstraße A) darf nicht beeinträchtigt werden. Das freizuhalten Lichtraumprofil (lichte Höhe des Verkehrsraums über Straße min. 4,5 m; Geh- und Radweg 2,5 m, lichte Breite angrenzend an Fahrbahn oder Geh- und Radweg 0,25 m) ist daher zwingend einzuhalten,
- Trafostation,
- unterirdische Anlagen zur Zwischenspeicherung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Im SO 3, MI, MI\* und GEE sind Stellplätze und Garagen und deren Zufahrt nur auf der dem bestehenden Wohngebiet abgewandten Grundstücksfläche zulässig.

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

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

**7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

7.1 Entlang der L 385 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) LBO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig. Werbeanlagen im Anbauverbot bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

7.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

**8. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der L 385 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.  
Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Die dargestellte Gestaltung der Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Für die Stellplatzfläche und die Andienung (Lieferung / Warenverkehr) im SO1 sind Vorgaben für die Zu- und Abfahrten getroffen.

Die Tankstelle im SO 2 kann eine direkte Zufahrt von der Abbiegespur erhalten.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. Ziffer I.18).

Die Bahnanlage ist vom SO 1 bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) entlang der Grundstücksgrenze mit einer dauerhaften Einfriedigung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

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

Öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.  
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei  
Planstraße A: 12,00 m; Planstraße B: 12,00 m; Planstraße C: 9,00 m

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.  
G+R = Geh- und Radweg: 3,0 bzw. 3,5 m; W = Wirtschaftsweg: 3,0 m

## Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

### **10. Versorgungsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizität: Unterbringung Trafostation / Elektrizitätsversorgung

### **11. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### **11.1 Öffentliche Grünflächen** Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

#### **11.2 Private Grünfläche** Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (vgl. Ziffer I.18). Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter IV. Ziffer 5) zu verwenden.

### **12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **12.1 Minderung der Versiegelung** Sicherung bestehender Grünflächen als private Grünfläche bzw. Erhalt von Grünstrukturen mittels Festsetzung Pflanzbindung (vgl. Ziffer I.14).

#### **12.2 Bodenschutz** Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. (vgl. IV. 2 Hinweise Altlasten/Bodenfunde/ Kampfmittel und IV. 4 Bodenschutz)

#### **12.3 Dachbegrünung** Die Dachflächen sind zu mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt wird. Der Zwischenspeicher muss mindestens dasselbe Volumen (Fassungsvermögen wie Dachbegrünung) nachweisen. Zusätzlich zu Ziffer I.12.1 ist pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise IV. 5). Können die zusätzlich zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

#### **12.4 Artenschutz**

##### **Insektenschutz**

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

### **Fledermäuse und Vögel**

Zum Ausgleich der entfallenden möglichen Quartiere sollen im Umfeld des Plangebiets Fledermauskästen angebracht werden.

Zum Ausgleich der entfallenden Nist- und Ruhestätten und zur Überbrückung des Zeitraums, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen wahrnehmen können, sollen an den verbleibenden Bäumen und an Gebäuden Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden. Es wird empfohlen, insbesondere den Hausrotschwanz zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch dem Brutgeschäft der Vögel liegt.

## **13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren Anpflanzungen vorzunehmen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zur Schlussabnahme bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Vorhabens zu pflanzen.

### **13.1 Anpflanzungen von Bäumen**

Unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein groß-/ mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Pflanzenliste siehe Ziffer. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

Das Pflanzbeet für Bäume muss mindestens 12 m<sup>2</sup> und die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen.

Bäume innerhalb der Flächen die mit einem Pflanzgebot oder einer Pflanzbindung belegt sind, sind bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Können zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

### **13.2 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 1: Randpflanzung"**

Die mit "Pfg 1" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher/Gehölze zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig. (vgl. Ziffer I. 6 Anbauverbotsstreifen/Sichtfeld).

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche (Pfg1) sind mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume (Außenkante Stamm) zum äußeren Fahrbahnrand der L 385 muss mindestens 4,5 m betragen.

Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Die Vorgaben für das Sichtfeld sind zu beachten (vgl. Ziffer I. 6.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

### **13.3 Fläche für Anpflanzungen "Pfg 2: Stellplatzeingrünung"**

Die mit "Pfg 2" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung der Stellplatzanlage in das Gebiet. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche (Pfg2) sind mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

In den in der Planzeichnung als "Pfg 2" festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. (Werbeanlagen vgl. II. 2)

### **13.4 Stellplätze**

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 12 m<sup>2</sup> und die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen. Es sind groß-/ mittelkronige, standortgerechte Bäume (Pflanzliste siehe Ziffer. IV. 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

### **13.5 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Ein ausreichend großes Pflanzbeet ist vorzusehen.

## **14. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung für Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor dem Befahren zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1

m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden.

**15. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB**

siehe Planeinschrieb

**16. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

lr Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Stadtentwässerung Rottenburg a.N. GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

gr Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Stadtentwässerung Rottenburg a.N. GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen erstellt werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Eine Lastabtragung der baulichen Anlagen auf den Kanal sowie die bestehenden sonstigen Leitungen ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist im Vorfeld des Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg und der Stadtentwässerung Rottenburg GmbH (SER) abzustimmen.

**17. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**Gewerbelärm**

Grundlage für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 12-229/21 vom 19.12.2012 sowie Ergänzung vom 18.06.2013.

**Parkplatz (SO 1)**

Sind auf dem Gelände Regenrinnen vorgesehen, sind diese entsprechend lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

Stellplätze im SO 3, MI, MI\* und GEe siehe Ziffer 6.

**Tankstelle (SO 2)**

Anordnung der Nutzungen Kasse/Shop, Zapfsäulen und Waschanlage von West nach Ost.

siehe Planeinschrieb

**Grundrissgestaltung**

An den Fassaden im Mischgebiet (MI), die den Sonderbauflächen zugewandt sind, wird der Immissionsrichtwert „nachts“ überschritten. Sollte eine Wohnnutzung realisiert werden, so muss eine entsprechende Grundrissgestaltung erfolgen, d. h. die Schlaf- und Aufenthaltsräume sind zwingend zur lärmabgewandte Seite hin zu orientieren/ anzuordnen bzw. ist die Ausführung von geschlossenen Laubengängen zwingend erforderlich. Die Vorgaben für die Grundrissgestaltung gelten auch für etwaige Betriebswohnungen die im Gewerbegebiet (GEe) ausnahmsweise zugelassen werden können.

**Verkehrslärm**

Lärmschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz)

Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn- und Bürogebäude bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen die unten genannten Geräuschpegel nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher gestellt werden kann, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 12-229/21 vom 19.12.2012 sowie Ergänzung vom 18.06.2013.

Aus den berechneten Außenlärmpegeln ergeben sich nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche:

DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher“ Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches *
erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 \*\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109 /O/ werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereich zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende „maßgebenden Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 sind die Schalldämmung der Fassade und das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu ermitteln.

Laut DIN 18005 /L/ 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.

Anmerkung:

Aber einer erforderlichen Schalldämmung von  $R'_{w} = 35$  dB (außer Lärmpegelbereich I) wird gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg ein Nachweis erforderlich. Desweiteren ist bei einem resultierend Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 50$  dB ein messtechnischer Nachweis der Außenbauteile erforderlich.

Lärmpegelbereiche und Lärmschutzmaßnahmen siehe Planeinschrieb

**18. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

**18.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Bauherr bis zu einer Tiefe von 1 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

**18.2 Flächen für Aufschüttungen**

Es ist ein Wall mit einer Böschungsneigung max. im Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge/Tiefe) aufzuschütten.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbepark Dätzweg 1. Bauabschnitt“**

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### **Rechtsgrundlage**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO

#### **1.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sowie Sheddächer. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste siehe Ziffer IV. 5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie in Ziffer I.3.3 beschrieben und Solaranlagen.

Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen sind zulässig und müssen nicht begrünt werden. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

### **2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude sollen nicht höher als 2,0 m und nicht länger als höchstens die Hälfte der Fassade sein.

Je Baugrundstück ist jeweils eine Werbeanlage an der Grundstückszu- und -ausfahrt bis zu 2,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Weiterhin ist für das Gebiet eine gemeinschaftliche Werbeanlagen als Orientierungs- und Hinweisschild bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Breite von 1,0 m an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen zulässig. Der Standort ist im Einvernehmen mit der oberen Straßenbaubehörde (RP Tübingen – Referat 45) festzulegen. Werbeanlagen in der Anbauverbotszone sind unzulässig. Für Anlagen die dem Verkehr dienen, kann im Einvernehmen mit der oberen Straßenbaubehörde (RP Tübingen – Referat 45), eine Ausnahme erteilt werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht-, Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

### **3. Einfriedigungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Bahnanlage siehe Ziffer 8

### **4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

### **5. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten oder Verwenden von Niederschlagswasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden des Niederschlagswassers von Dachflächen und von gering verschmutztem Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken geschaffen werden (z.B. begrünte Dächer, Zisternen). Diese Anlagen sind mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Anmerkung:

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bindigen Böden und der punktuell vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung nicht möglich. (vgl. Ziffer IV. 2 Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel und IV. 3 Baugrundgutachten)

### **6. Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

### **7. Ordnungswidrigkeiten**

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

#### **Bahnflächen und Lage der bestehenden Unterführung (Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG)**

### IV. HINWEISE

#### 1. **Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### 2. **Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel**

Generell können Kampfmittel im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde für das Gewerbegebiet Dätzweg eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Baden-Württemberg, veranlasst. Diese ergab für den Untersuchungsbereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern (Aktenzeichen-Nr. 62-1115.8/TÜ-1552, 25.02.2013). Dies stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit dar, nach Kenntnisstand des KMBD sind jedoch insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Nordöstlich der Bahnlinie bis zum Neckar, besteht nach Angaben des KMBD Blindgängergefahr.

Durch die langjährige gewerbliche Vornutzung bestehen Verunreinigungen im Untergrund. Die vielfältigen Altlastenuntersuchungen der vergangenen Jahre wurden von der HPC AG ausgewertet und zusammenfassend bewertet. Danach besteht am Standort keine schädliche Bodenveränderung(SBV)/Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Im Untergrund sind jedoch entsorgungs-/verwertungsrelevante Bodenverunreinigungen vorhanden, die bei Erdbaumaßnahmen zu Mehrkosten gegenüber unbelasteten Böden führen können. Darüber hinaus können durch die geologischen Schichten des Gipskeupers geogene Belastungen, insbesondere durch Sulfat bestehen, aus denen sich Einschränkungen bei der Verwertung von Aushubmassen ergeben können.

Auszug aus den Orientierenden Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehem. DHL-Logistikzentrums in Rottenburg am Neckar (Saint-Claude-Straße 72), HPC AG, Rottenburg am Neckar, Gutachten Nr. 2101027 vom 21.05.2010.

#### 7.2 **Abfallrechtliche Bewertung**

Unabhängig von der Gefährdungsabschätzung (vgl. Kap. 7.1) führen Überschreitungen der Vorsorge- oder Z 0-Werte zu einer Entsorgungsrelevanz des Bodenmaterials, was im Falle von Baumaßnahmen mit Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden verbunden sein kann.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen abschnittsweise Verunreinigungen vor allem der Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einzelner Schwermetalle. Zudem bestehen vereinzelt Hinweise auf erhöhte Chlorid- und Sulfatgehalte (vgl. Kap. 6.2).

In folgender Tabelle ist die abfallrechtliche Deklaration der festgestellten Verunreinigungen zusammengefasst.

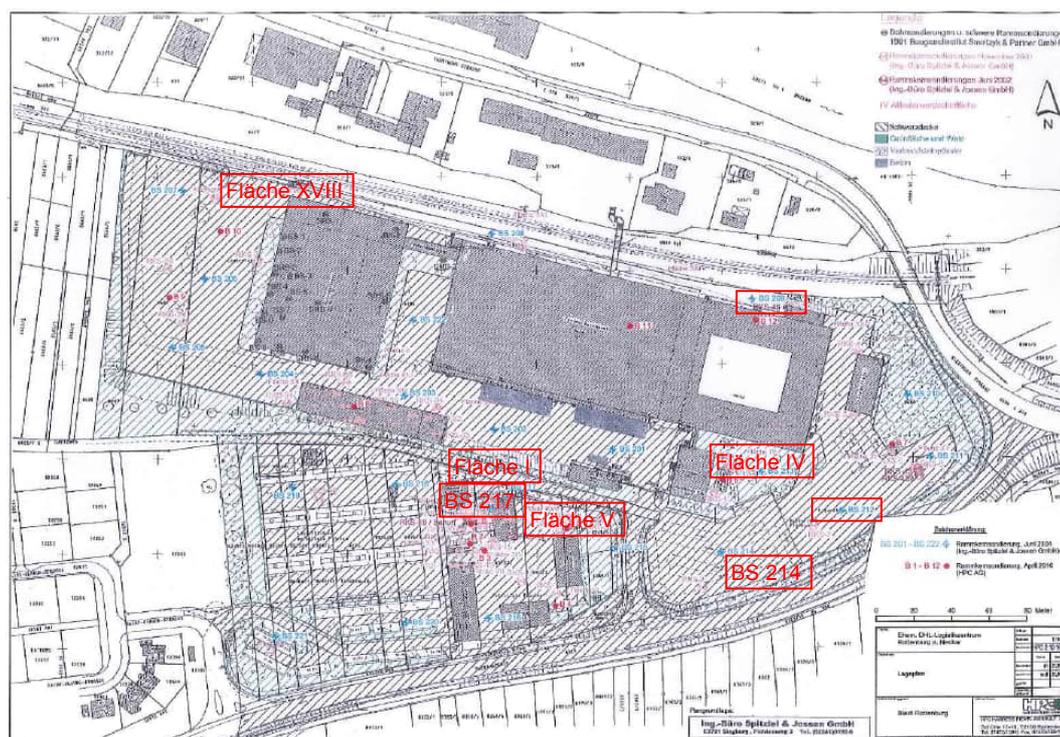
Bereich	Angesetzte Fläche	Tiefe Verunreinigungen	Angesetztes Volumen der Verunreinigungen	Deklarationsrelevante Schadstoffe	Deklaration gem. VwV Bodenverwertung [7]
I Tankstelle	150 m <sup>2</sup>	1 m	150 m <sup>3</sup>	MKW	Z 1.1
IV Heizöltanks	100 m <sup>2</sup>	2 m	200 m <sup>3</sup>	MKW	Z 1.2
V Altöltank	100 m <sup>2</sup>	2 m	200 m <sup>3</sup>	Chrom (Eluat), MKW	Z 2
XVIII Ehem. Schrottplatz/Lager	400 m <sup>2</sup>	0,8 m	320 m <sup>3</sup>	PAK	Z 1.2
XVII Salzlager	150 m <sup>2</sup>	1 m	150 m <sup>3</sup>	Chlorid (Eluat) (Annahme aufgrund Nutzung und Feststoffgehalten)	> Z 2, DK I
Freiflächen (Bereich BS 214)	1 000 m <sup>2</sup>	0,7 m	700 m <sup>3</sup>	PAK	Z 1.2
Freiflächen (Bereich BS 217)	300 m <sup>2</sup>	0,8 m	240 m <sup>3</sup>	PAK	Z 1.2
Sonstige Freiflächen	1 000 m <sup>2</sup>	0,5 m	500 m <sup>3</sup>	SM 8	Z 0*

**Tabelle 14:** Abfallrechtliche Einstufung Bodenproben

Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen ist bei evtl. Baumaßnahmen in den o. g. Abschnitten mit verunreinigtem Bodenaushub entsprechend den Zuordnungswerten Z 0\* bis oberhalb Z 2 gem. VwV Bodenverwertung zu rechnen.

Bei Erd- und Aushubarbeiten ist daher eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Seite 29 und 30



Entsorgungsrelevante Mehrkosten für Bodenaushub siehe Kapitel 8 (ab Seite 30 ff.).

**Fachgutachterliche Begleitung** für Aushubüberwachung bei den Tiefbauarbeiten inkl. Hinweise zur Separierung unterschiedlich verunreinigter Materialien, Mischprobeentnahmen von separierten Aushubchargen, Laboranalytik, Klärung des Entsorgungswegs, Schlussdokumentation der Maßnahme ist **erforderlich**.

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen im Untergrund vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind. Es wird empfohlen, die abzufahrenden Böden auf der Baustelle in Zwischenmieten bereitzustellen, repräsentative Mischproben zu entnehmen, diese auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Für baubegleitende Deklarationsanalysen sind Analysezeiten von vier bis fünf Werktagen einzuplanen.

Im Anhang 3 sind die Ergebnisse der Orientierenden Bausubstanzerkundung dargestellt.

Im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung wurden untergeordnet nutzungsbedingte Verunreinigungen festgestellt. Es bestehen jedoch in verschiedenen Gebäudeteilen baustoffbedingte Kontaminationen. So wurden in mehreren Gebäuden asbesthaltige Materialien in Form von Welleternitplatten vorgefunden. Außerdem sind in verschiedenen Gebäuden Dichtmaterialien und Isolierungen (künstliche Mineralfasern, Dachabdichtungen, Styrodure) vorhanden (siehe Kapitel 5, Seite 19 ff.).

Die beschriebenen Materialien bedingen bei unverändertem baulichen Zustand keine unmittelbaren Gefährdungen (z.B. für die menschliche Gesundheit), so dass auch hier keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Fall von evtl. Rückbaumaßnahmen, sind die entsprechenden Rückbaumassen aber teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen (Kapitel 5.3, 5.4 und 6, Seite 22 ff.). Daher ist im Fall von Baumaßnahmen von Mehrkosten durch den getrennten Materialausbau, Arbeitsschutzmaßnahmen und bei der Materialentsorgung auszugehen (Kapitel 7, Seite 25 ff.).

Die **Entsorgung der gefährlichen Abfälle** ist bei der Sonderabfallagentur (SAA), Stuttgart, anzumelden (**Bauherr hat die Nachweispflicht**). Die **ordnungsgemäße Entsorgung** der Materialien **muss** auf Grundlage der erforderlichen Nachweise (Entsorgungsnachweise, Transportgenehmigung, Begleit-, Übernahmen-, Wiegescheine etc.) gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise **dokumentiert werden**.

### 3. Baugrundgutachten

Für die Erschließung des Gewerbeparks wurde eine Baugrundunteruntersuchung beauftragt. HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013.

Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen, Löss-, Aue-, Verwitterungslehm, Fließerdien, älteren Hochterrassenschotter und Neckarkiesen. Diese Lockerböden werden von den Schichten des Lettenkeupers und Oberen Muschelkalks unterlagert.

### Lage, Schichtaufbau des Untergrunds

Der nördliche Geländeteil liegt auf ca. +340 m ü. NN, südlich der Bahnlinie liegt das Geländeniveau nach einem Geländesprung zwischen ca. +349 m ü. NN an der Bahnlinie und ca. +354 m ü. NN weiter im Süden.

Im Bereich der Grünflächen ist mit ca. 20 bis 40 cm Oberboden zu rechnen. Bis ca. 1 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK), in kleineren Teilbereichen bis ca. 4 m unter GOK bestehen Auffüllungen. Darunter folgt Lehm, Schluff, mit variierenden Ton- und Sandgehalten, teilweise mit Pflanzenresten, was auf Auelehm schließen lässt, teilweise mit Tonstein- und Mergelsteinbröckchen, teilweise als Lösslehm erhalten. Die Mächtigkeit schwankt zwischen ca. 1 bis 2 m und ca. 9 m. Als Tendenz ist von Norden nach Süden eine Zunahme der Mächtigkeit dieser Lehmböden erkennbar. In diese Lehmböden eingeschaltet sind im südlichen Bereich ab ca. 3 bis 4 m unter GOK (Unterhalb ca. 336 m ü NN) die älteren Hochterrassenschotter.

Zur Tiefe gehen diese Böden über in den Lettenkeuper (ku), felsartig. Der Übergang wird gekennzeichnet durch eine geringmächtige Übergangszone von bröckelig-festem Mergelstein. Darunter folgen zunehmend felsartig Lagen des Lettenkeupers. Diese Schichten konnten durch die Rammkernsondierungen nicht erschlossen werden. Der Übergang zu den sogenannten Grünen Mergel im oberen Lettenkeuper liegt nach den Kernbohrungen auf ca. + 343 m ü NN.

Der Übergang zum Oberen Muschelkalk (OK Trigodonusdolomit) liegt bei ca. +322 m ü NN.

### 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.

Im Gips- und Lettenkeuper können sulfathaltige Böden angetroffen werden, wobei der Gips zumindest oberflächennah größtenteils ausgelaugt wurde (Residualböden). Für erdberührte Bauteile wird als Mindestexpositionsklasse XA1 empfohlen (gegen schwachen Sulfatangriff resistenter Beton).

Die obersten bindigen Auffüllungen und Lehmböden weicher Konsistenz haben eine eingeschränkte Tragfähigkeit. Ab ca. 2 bis 3 m unter GOK nimmt die Tragfähigkeit in den Lehmböden mindestens steifer Konsistenz etwas zu. Höher tragfähig sind Lehmböden halbfester Konsistenz bzw. Hochterrassenschotter und verlehmt Neckarkiese. Der Übergang zu den gut tragfähigen Lettenkeuperschichten liegt südlich der Eisenbahnlinie bei ca. 6 bis 0 m unter GOK, nördlich der Eisenbahnlinie bei ca. 2 m unter GOK.

Vorschläge zur Gründung von Bauwerken und die Gründungsempfehlung sind im Kapitel 10 aufgeführt. Für das konkrete Baufeld sind ergänzende Detailuntersuchungen erforderlich.

Im Kapitel 11 (Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung) wird ausgeführt, dass erdberührende Bauteile und Untergeschosse gegen aufstauendes Sickerwasser (z. B. nach DIN 18 195-6) abzudichten sind.

#### 4. Bodenschutz

Bodenarbeiten sind entsprechend der Regelwerke und Richtlinien durchzuführen (z.B. Bodenschutzverordnung, Bodenschutzgesetz, DIN-Normen).

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen im Untergrund vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind (s.o.).

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernäßen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein "Baugrundgutachten" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

#### 5. Pflanzlisten

Entsprechend den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die geforderten Anpflanzungen aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen:

<b><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></b>		<b><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></b>	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Hängebirke	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus domestica	Zwetschge
Fagus sylvatica	Rotbuche	Pyrus communis	Wildbirne
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus glabra	Bergulme		
Ulmus minor	Feldulme		



dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden. Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben des Landratsamtes bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt vorgenommen werden.

**9. DIN Normen/ Einsehbarkeit**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

**10. Lärmschutz**

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bebauungsplan sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 385, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Rottenburg am Neckar, den 06.09.2013

Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**

# ZEICHENERKLÄRUNG

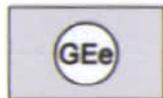
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 bis 15 BauNVO



Mischgebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO



Eingeschränktes Gewerbegebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO



Sonstige Sondergebiete  
Einzelhandel - Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO



Sonstige Sondergebiete  
Tankstelle  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO



Sonstige Sondergebiete  
Gastronomie  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO



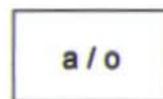
Gebäudehöhe als Höchstgrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 18 BauNVO



Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



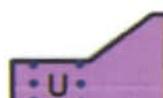
Abweichende Bauweise / offene Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO



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



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



Bahnanlagen mit vorhandener  
Unterführung (nachrichtlich)

**Öffentliche Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



**Straßenverkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



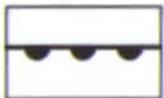
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**  
z.B. Geh- und Radweg  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



z.B. Wirtschaftsweg  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Ein- oder Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Verkehrsgrün**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 BauGB

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



**Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

**Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



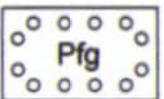
**Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

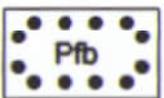


**Flächen für die Landwirtschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



**Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

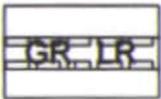


**Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: z.B. ST - Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
GR, LR zugunsten der Gemeinde, SER und Versorgungsunternehmen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsgesetz (Lärmschutzwall)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

PB I  
PB III  
PB V



LPB II  
LPB IV

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109  
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsgesetzes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



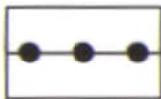
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen  
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L385)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



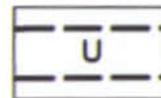
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO

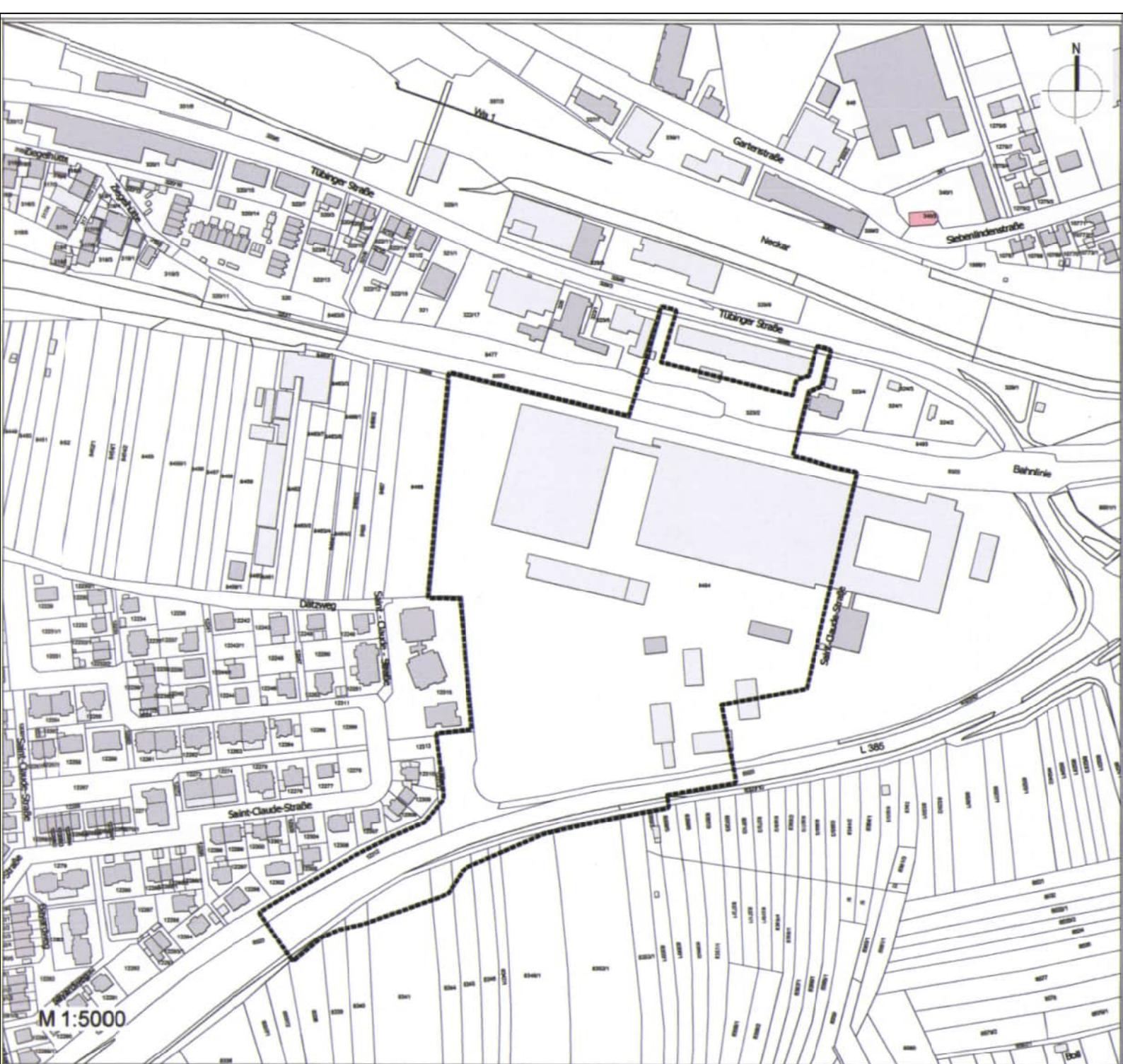


Lage der bestehenden Unterführung auf öffentlichen Flächen

## Dachform und Dachneigung § 74 LBO



Flachgeneigte Dächer  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



# NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

Erdgeschossfußbodenhöhe müNN

# VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss** § 2 Abs. 1 BauGB

26.07.2011

Ortsübliche Bekanntmachung

am 02.09.2011

**Auslegungsbeschluss** § 3 Abs. 2 BauGB

29.01.2013

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14.02.2012 bis 13.03.2012

Lageplan, gesonderter Textteil

vom 28.12.2012

Begründung

vom 28.12.2012

**Erneuter Auslegungsbeschluss** § 3 Abs. 2 BauGB

23.07.2013

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 05.08.2013 bis 04.09.2013

Lageplan, gesonderter Textteil

vom 15.07.2013

Begründung

vom 15.07.2013

**Satzungsbeschluss** § 10 Abs. 1 BauGB

24.09.2013

Lageplan, gesonderter Textteil

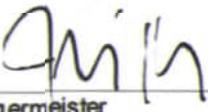
vom 06.09.2013

Begründung

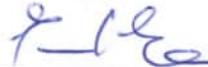
vom 06.09.2013

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 25.09.2013

  
Bürgermeister

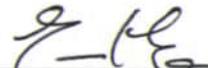


  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten** § 10 Abs. 3 BauGB

04/10/2013

Rottenburg am Neckar, den 08/10/2013

  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR

1. FERTIGUNG

## BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 06.09.2013

Rechtsverbindlich seit 04/10/2013



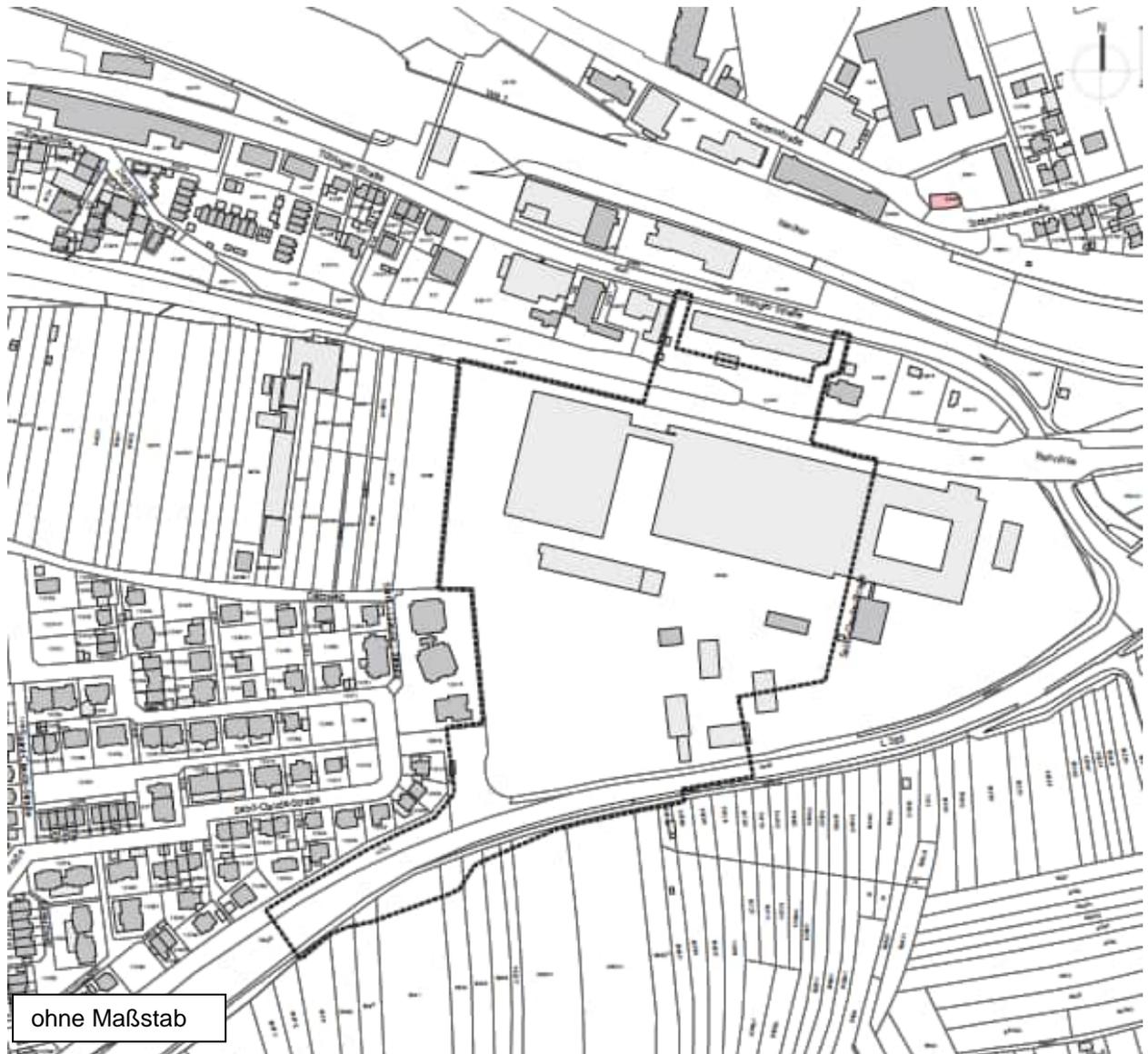
KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL KERNSTADT

## BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEPARK DÄTZWEG – 1. BAUABSCHNITT“

### BEGRÜNDUNG

vom: 06.09.2013



ohne Maßstab

## **Inhalt**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **2. Übergeordnete Planungen**

2.1 Regionalplan Neckar-Alb 2009

2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar

2.3 Raumordnung

2.4 Flächennutzungsplan

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung / Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG

### **3. Beschreibung des Planbereiches**

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **5. Verfahrensart**

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

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

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

6.1 Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz

6.2 Baugrunduntersuchung

6.3 Kampfmittelbelastung

6.4 Habitatsstrukturanalyse

6.5 Schalltechnisches Gutachten

6.6 Verkehrsuntersuchung

### **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

7.5 Konzeption Klima/Luft

7.6 Konzeption Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung

7.7 Konzeption Verkehrserschließung

7.8 Konzeption Entwässerung

7.9 Konzeption Lärmschutz

### **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Aufschiebend bedingtes Baurecht

8.3 Maß der baulichen Nutzung

- 8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
- 8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Verkehrsgrün
- 8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8.11 Flächen für Versorgungsanlagen
- 8.12 Lärmschutzmaßnahmen
- 8.13 Landwirtschaftliche Flächen
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

## **A. Städtebauliche Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Auflassung des DHL-Standorts am Dätzweg ergaben sich für die Stadt Rottenburg am Neckar in der Kernstadt innenstadtnah Entwicklungsmöglichkeiten für einen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort. Das Plangebiet ist direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (L 385) angebunden und eignet sich daher sehr gut für diese Nutzungen. Zur Neuordnung und Entwicklung des Geländes wurde für das Areal ein Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Der Gemeinderat, der Ortschaftsrat Ergenzingen und die Stadtverwaltung haben sich im Zuge einer Klausurtagung im Oktober 2009 intensiv mit dem Thema einer strategischen Gewerbeflächenentwicklung befasst. Eine eindeutige Mehrheit der TeilnehmerInnen favorisierte am Ende der Tagung eine Weiterentwicklung des Standorts Ergenzingen-Ost in Kombination mit der Aktivierung des ehemaligen DHL-Areals in der Kernstadt.

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat sich frühzeitig darum bemüht, den Gewerbepark Dätzweg als Ergänzungsstandort für Einzelhandel zu entwickeln. Es wurden dazu im Plangebiet Bereiche festgelegt, die einer großflächigen Handelsnutzung zugeführt werden können. Damit sollte der Tatsache Rechnung getragen werden, dass im unmittelbaren Innenbereich der Kernstadt solche Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die verbleibenden Flächen sollen gewerblich genutzt werden.

Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung werden große brachliegende Flächen wieder nutzbar gemacht und dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Der östliche Bereich des Plangebiets – angrenzend an das Wohngebiet Dätzweg – ist für das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen, u.a. für kleinere Handwerksbetriebe. Im westlichen Plangebiet ist im Zuge der weiteren Planung noch zu prüfen, inwieweit dort in der Zukunft gewerbliche Nutzungen geeignet sind. Die Überplanung erfolgt mit einem gesonderten Bebauungsplanverfahren.

Mit der Ausweisung von Bauflächen für großflächigen Einzelhandel kann das bestehende Defizit an Verkaufsflächen in der Stadt Rottenburg am Neckar vermindert und ein stadtnaher Einzelhandelsstandort realisiert werden. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WTG) Rottenburg am Neckar verfügt über eine Gewerbeflächenbörse, in der freie Gewerbeflächen erfasst und im Internet angeboten werden. Aktuell werden im Zentralen Versorgungsbereich einzelne private Handelsflächen um 100m<sup>2</sup> VK angeboten.

Die Erfahrung der WTG der letzten 10 Jahre bei der Begleitung der Vermittlung von Gewerbeflächen hat gezeigt, dass insgesamt 80 Flächen vermittelt wurden, die aber alle eine Verkaufsflächen Größe von 30 m<sup>2</sup> bis max. 250 m<sup>2</sup> aufwiesen. Generell kann gesagt werden, dass die Fluktuation in der Rottenburger Handelslage als eher gering einzustufen ist, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass in den nächsten Jahren potenzielle Einzelhandelsflächen zur freien Verfügung stehen.

Die einzige Entwicklungsfläche befindet sich östlich des Bahnhofs hinter einer vorhandenen Tankstelle (Areal „StadtGasse“). Hier wurde bereits vor Jahren geplant, ein Einkaufszentrum anzusiedeln. Zwischenzeitlich ist die Fläche mit einer Option belegt, ein Ärztezentrum zu errichten, welches jedoch nicht erfolgreich realisiert werden konnte. Aktuell wird vom Investor des DHL-Areals erneut versucht, dieses Areal mit Einzelhandelsnutzungen zu belegen.

In Rottenburg am Neckar ist am Standort Dätzweg die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 9.245 m<sup>2</sup> vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig. Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO analysiert. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Als konkreter Standort ist ein ehemaliges und seit Jahren brach liegendes Gewerbegebiet (DHL-Areal; Dätzweg) vorgesehen, welches derzeit eine Zwischennutzung erfährt. Das Gebiet ist durch hervorragende standortbezogene Rahmenbedingungen gekennzeichnet (insbesondere Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit, Nähe zum Bevölkerungsschwerpunkt in Rottenburg am Neckar; Ausweisung als Ergänigungsstandort Einzelhandel).
- Das **Einzugsgebiet** der geplanten Märkte umfasst im Wesentlichen den raumordnerisch relevanten **Mittelbereich der Stadt Rottenburg am Neckar** (also Neustetten, Hirrlingen und Starzach). Hier leben derzeit insgesamt ca. 53.410 Einwohner.
- Das Mittelzentrum Rottenburg am Neckar verfügt in allen vorgesehenen Sortimenten aktuell über eine **deutlich unterdurchschnittliche** bzw. über **keine Ausstattung**. In der Konsequenz liegt auch die Zentralität auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau. Bereits seit langem kann das Mittelzentrum Rottenburg am Neckar daher seine zugewiesene Versorgungsfunktion, insbesondere im mittel- bis langfristigen Bedarfssegment nicht nachkommen. Mit der Betriebsaufgabe des einzigen größeren Elektromarktes (Gewerbegebiet Ergenzingen) hat sich die Situation in jüngster Zeit noch weiter verschlechtert. Diese Entwicklungen werden auch durch das Regionale Zentren- und Märktekonzept der Region Neckar-Alb von 2011 beschrieben und analysiert, in dessen Konsequenz Flächenpotenziale von 13.900 m<sup>2</sup> VK (vorsichtige Schätzung, aktuell) bis hin zu 27.700 m<sup>2</sup> VK (optimistische Schätzung bis 2015) als Entwicklungsorientierung ermittelt wurden. Bis heute ist eine deutliche Außenorientierung in den relevanten Sortimenten insbesondere in Richtung der Oberzentren Tübingen und Reutlingen, aber auch an die umliegenden Standorte (z. B. Mössingen) festzuhalten.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplan Neckar-Alb

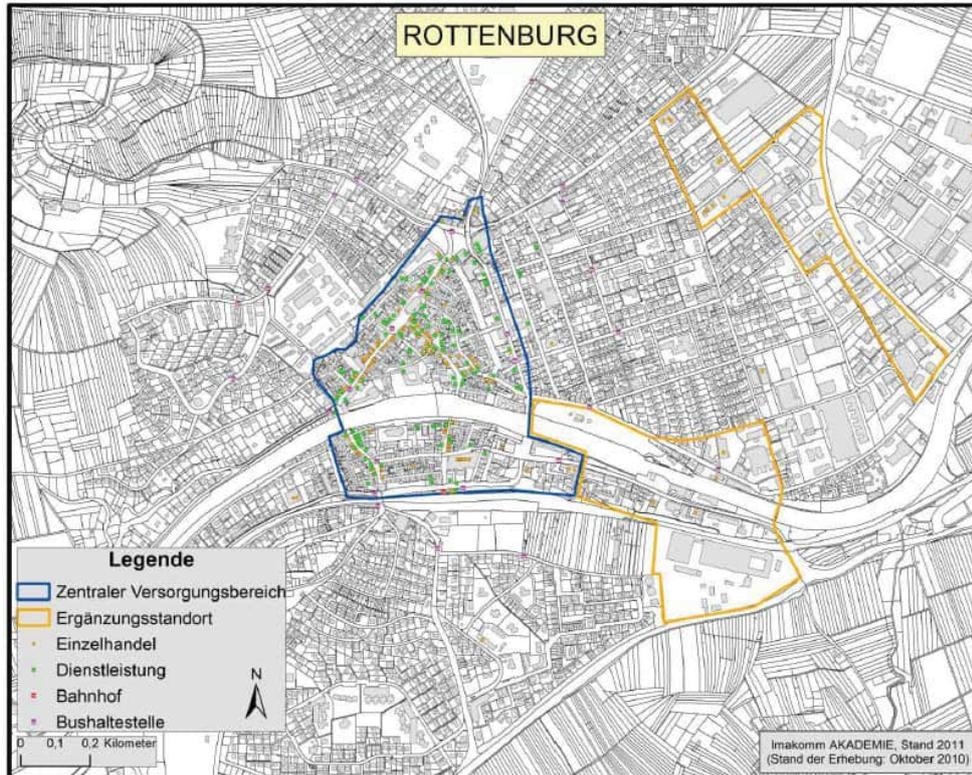
Im Regionalplan-Entwurf ist das Plangebiet als Standort für nicht zentrenrelevante Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe auf der Basis des Regionalen Märkte- und Zentrenkonzept ausgewiesen.

Das Regionale Märkte- und Zentrenkonzept der Region Neckar-Alb wurde von der Verbandsversammlung am 18.10.2011 beschlossen. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Mittelzentrum Rottenburg am Neckar deutliche Defizite bei den langfristigen Sortimenten festzustellen sind. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion ist nur bedingt erfüllt. Daher wurde im Regionalen Märkte- und Zentrenkonzept und auch im Regionalplan-Entwurf der östliche Bereich der Tübinger Straße einschließlich des **Gewerbeparks Dätzweg** sowie das Gewerbegebiet Siebenlinden I/ Fachmarktzentrum Graf-Wolfegg-Straße als **Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** festgelegt.

Die Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb definiert Einzelhandelssortimente, die stets als zentrenrelevant oder aber nicht zentrenrelevant einzustufen sind. Diese Zuordnung ist von den Kommunen zu übernehmen. Die regionale Sortimentsliste gibt zudem aber auch Sortimente an, die in der Regel zentrenrelevant sind, die jedoch ortsspezifisch auch nicht zentrenrelevant sein können. Die konkrete Zuordnung liegt bei den einzelnen Kommunen

und kann dort im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten auf Basis der Vor-Ort-Situation individuell ausgestaltet werden. Rottenburg am Neckar verfügt bereits seit 2001 über ein Einzelhandelskonzept (Lebendiges Zentrum 2010), welches 2009 sowie 2013 (Lebendiges Zentrum 2020) fortgeschrieben wurde.

Die Stadt Rottenburg am Neckar verfügt im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich nach dem Regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb über keine freien Einzelhandelsflächen, die größer als 150 m<sup>2</sup> sind.



Da sich die Rottenburger Altstadt durch sehr kleinteilige Grundrisse auszeichnet, sind die möglichen Einzelhandelsflächen beschränkt. Die Zusammenlegung mehrere benachbarter Grundstücke zu Nutzungseinheiten ist zwar ausgesprochenes Ziel im städtischen Einzelhandelskonzept „Lebendiges Zentrum 2020“, die bisherigen Bemühungen zeigen aber, dass sich so gut wie keine Entwicklungspotenziale in der Kernstadt befinden.

Die vorhandenen Eigentümerstrukturen behindern dieses Vorhaben zusätzlich. In Einzelfällen war es aber möglich, dass Einzelhändler nach langen Beratungen mit den Nachbarn, kleinere zusätzliche Flächen erweitern können (siehe z.B. Müller Markt in der Königstraße). Lediglich eine Einzelhandelsfläche stand in den letzten 12 Jahren mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Neubau zur Verfügung, die von der Firma C&A angemietet wurde.

In der Regionalen Sortimentsliste Neckar-Alb sind Möbel, Bau-, Heimwerker-/ Gartenbedarf sowie sonstige großteilige Sortimente wie bspw. Auto / Zubehör als typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente der Kategorie (c) deklariert. Die Kategorie (d) beinhaltet i.d.R. zentrenrelevante Sortimente, deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll.

Im Falle der Entwicklung Dätzweg handelt es sich um die Sortimente Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und großteilige Elektrowaren.

## 2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar

### 2.2.1 Makrostandort Rottenburg am Neckar

Im Hinblick auf die Einzelhandelsfunktion der Stadt Rottenburg am Neckar sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Die Stadt Rottenburg am Neckar ist **Mittelzentrum** für die dem **Mittelbereich** zugeordneten Gemeinden Hirrlingen, Neusielten und Starzach. Die Stadt Rottenburg am Neckar ist optimal sowohl an den Individualverkehr (A 81, B 28) sowie an den ÖPNV (Bahnlinie Richtung Stuttgart- Tübingen- Horb am Neckar) angebunden.
- Rottenburg am Neckar verfügt über eine **kompakte Siedlungsstruktur** der Kernstadt sowie 17 ländlich geprägte Stadtteile mit z. T. hoher Distanz zur Kernstadt.
- Die Stadt Rottenburg am Neckar durchlebte in der vergangenen Dekade einen deutlichen **Bevölkerungsanstieg** um ca. 2,8 %. Die größten Aktivitäten fanden dazu in der Kernstadt selbst (v. a. Wohngebiet Dätzweg) statt.
- Mit einem **negativen Pendlersaldo** von - 7.262 Personen im Jahr 2010 wird die Funktion der Stadt Rottenburg am Neckar auch als Wohnstandort für die Region deutlich.
- Eine ebenfalls hohe Außenorientierung findet bei den **Einkaufsaktivitäten** statt. Mit einer Zentralität von 54% (Tendenz abnehmend) wird die Stadt Rottenburg am Neckar **ihrer mittelzentralen Funktion nach wie vor nicht gerecht**.
- Die **Einzelhandelsstruktur** ist neben dem **innerstädtischen Hauptgeschäftsbe- reich** durch eine Vielzahl an verstreut liegenden Einzelhandelslagen, insbesondere in der Kernstadt, geprägt.
- Die **Rottenburger Innenstadt** weist eine hohe städtebauliche Qualität auf. Damit verbunden ist jedoch auch eine **kleinteilige Struktur, die eine Weiterentwicklung mit zeitgemäßen Angebotsformen nicht in allen Segmenten ermöglicht**. Diese Aussagen decken sich mit den Aussagen des reZuM in Bezug auf die Stadt Rottenburg am Neckar.
- Die Stadt Rottenburg am Neckar weist dabei nicht nur in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, sondern über nahezu alle Warengruppen des Einzelhandels hinweg, deutlich **unterdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale** auf. In der Folge kann das Mittelzentrum Rottenburg am Neckar seine Attraktivität und Zentralität im Einzelhandelssegment bei weitem nicht erfüllen. Konsequenterweise leitet sowohl das Sortimentskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar als auch das reZuM Ansätze für eine Aufwertung der quantitativen Ausstattung ab (= Ansiedlungspotenzial).

Hierzu führt das Regionale Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb weiterhin aus:

*„In Rottenburg sind deutliche Defizite bei den langfristigen Sortimenten festzustellen. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion ist hier nur bedingt erfüllt. Als Ergänzungsstandorte sind neben dem Fachmarktzentrum östlich der Graf-Wolfegg-Straße, der Bereich des Gewerbegebietes Siebenlinden I einzubeziehen, die bereits heute einen gewissen Handelsbesatz aufweisen, sowie der östliche Bereich der Tübinger Straße inkl. dem Gewerbepark Dätzweg vorgesehen. Da in Rottenburg aktuell keine größeren dezentralen Einzelhandelsagglomerationen bestehen, sind so auch Potenzialstandorte für eine Stärkung des Gesamtstandortes berücksichtigt. Diese weisen ne-*

*ben einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit z. T. aber auch noch eine größtmögliche Innenstadt Nähe (auf Bereiche Tübinger Straße) ....“*

- Das **Sortiments- und Zentrenkonzept** der Stadt Rottenburg am Neckar zielt auf eine deutliche Aufwertung der Gesamtstadt Rottenburg am Neckar als Einzelhandelsstandort ab. Eine mögliche Weiterentwicklung des Gesamtstandortes hat jedoch insbesondere vor dem Ziel einer attraktiven Weiterentwicklung der Innenstadt von Rottenburg am Neckar zu erfolgen. Hierzu wurde der zentrale Versorgungsbereich entsprechend definiert und abgegrenzt sowie das Sortimentskonzept formuliert. Das aktuell gültige Konzept ist im Weiteren für die vorhabenrelevanten Sortimente im Hinblick auf das reZuM zu überprüfen. Darüber hinaus werden Ergänzungsstandorte im reZuM bzw. im Zentrenkonzept der Stadt Rottenburg am Neckar konkretisiert.

Im reZuM wird eine Flächenprognose für die Stadt Rottenburg am Neckar entwickelt. Demnach besteht bereits aktuell ein Flächenpotential bzw. ein Nachholpotenzial über den gesamten Einzelhandel hinweg zwischen 13.900 und 27.200 qm Verkaufsfläche und prognostisch bis zum Jahr 2015 nochmals von ca. 14.200 und 27.700 qm Verkaufsfläche. Aufgeteilt auf die unterschiedlichen Sortimente des Planobjekts ergeben sich folgende Orientierungswerte gemäß reZuM:

- Elektrowaren: ca. 2.200 qm VK bis ca. 3.000 qm VK
- Haushalt, Einrichtung, Möbel: ca. 5.100 qm VK bis ca. 7.200 qm VK
- Sonstiger Einzelhandel (Hierunter Gartenbedarf sowie Zoologie): bis zu 2.300 qm VK

Zweifelsfrei tendiert ein Großteil der Rottenburger Kundschaft bzw. der Bevölkerung aus dem ihr zugeordneten Mittelbereich an Standorte außerhalb des Mittelzentrums. Somit kommt das Mittelzentrum Rottenburg am Neckar in fast keinem Segment des Einzelhandels, aber v. a. den für ein Mittelzentrum wichtigen Sortimentsbereichen aus dem mittel- und langfristigen Bedarf seiner mittelzentralen Funktion nach. **Das Projekt ist daher zumindest in Teilen dazu geeignet, auf eine Stärkung der mittelzentralen Handelsfunktion der Stadt Rottenburg am Neckar abzuheben.**

### 2.2.2 Branchenmix – GMA-Gutachten 2009<sup>1</sup>

Um für die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes objektive Daten zu erhalten, beauftragte die Stadtverwaltung im Herbst 2009 die GMA mit der Erhebung des aktuellen Einzelhandelsbestandes. Ziel dieser Untersuchung war, aus den bestehenden Daten und daraus eventuell resultierenden Defiziten in bestimmten Branchen und Handelsbereichen Empfehlungen für den zukünftigen Branchenmix zu erhalten. Die Daten sollten, so umfasste es der Auftrag, in die Überprüfung und Neuerstellung der Abgrenzung von innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten fließen.

### 2.2.3 Defizite in der Branchenstruktur<sup>2</sup>

Im Hinblick auf die Überarbeitung des aktuellen Sortimentskonzeptes für die Stadt Rottenburg wurden die möglichen Entwicklungspotenziale für die von der Planung Dätzweg betroffenen Sortimente wie folgt zu beurteilt:

- In der Warengruppe **Blumen, zoologischer Bedarf** ist insgesamt ein gutes Angebot im Hinblick auf die Einwohnerzahl festzuhalten. Dabei spielen z. T. auch größere Gartenmärkte (z. B. Geiger's Pflanzenwelt) eine wichtige Rolle. Ein mögliches Entwick-

<sup>1</sup> Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat (Hrsg.), Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar „Lebendiges Zentrum 2020“ – Entwicklungskonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt und in den Stadtteilen, Broschüre Nr. 30, März 2010

<sup>2</sup> GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Sortimentskonzept für den Einzelhandel der Stadt ROTTENBURG am Neckar als Bestandteil des „Entwicklungskonzeptes zur Stärkung des Einzelhandels in Rottenburg am Neckar“, Januar 2010

lungspotenzial lässt sich in diesem Segment allenfalls für das Thema „Zoologie“ festhalten, wo neben dem entsprechenden Angebot in den Lebensmittelmärkten nur ein Fachanbieter ansässig ist (Bahnhofstraße). (Anmerkung: Das Ladengeschäft wurde zwischenzeitlich aufgegeben.)

- Das Segment **Elektrowaren, Medien, Foto** ist aktuell als deutlich entwicklungsfähig einzuordnen. Aktuell ist im gesamten Mittelbereich Rottenburg kein Elektromarkt mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung vorhanden. Dabei dominieren klein strukturierte Fachgeschäfte mit einer hohen Dienstleistungs- und Handwerksorientierung. Im Umland hingegen (insbesondere Tübingen und Reutlingen) sind zahlreiche, v. a. leistungsfähige Fachmärkte vorhanden. Im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung ist hier grundsätzlich ein Entwicklungspotenzial auch in Form von Neuansiedlungen (Elektromarkt z. B. Expert, Euronics) denkbar.

Im Bereich Einrichtungsbedarf / Möbel ist in Rottenburg kein adäquater Anbieter festzuhalten. So sind auch hier die Ausstattungswerte unterdurchschnittlich im Vergleich zu den Werten in Baden-Württemberg. Dabei ist auf die großen Möbelhäuser in der Region zu verweisen (z. B. Reutlingen mit Möbel Rieger, Möbel Roller, Möbel Braun; Haigerloch mit Möbel Schick; Böblingen / Sindelfingen mit den Einrichtungshäusern Ikea und Gamerding und Möbel Rogg in Balingen sowie Wohnzentrum Vogt in Mössingen). Vor diesem Hintergrund ergibt sich grundsätzlich Entwicklungspotenzial im Sinne von Neuansiedlungen. Dies gilt jedoch v. a. für den spezialisierten Bereich (z. B. Betten- / Matratzenfachmärkte, Küchenstudios).

Die Ausstattung im sonstigen Einzelhandel ist in Rottenburg ebenfalls als unterdurchschnittlich und entwicklungsfähig zu bewerten. Neben einer relativ guten Präsenz des innenstadtrelevanten, kleinteiligen Optik-, Schmuck- und Akustiksegmentes, sind entsprechende Entwicklungspotenziale v. a. für das Segment Bau- und Heimwerker, sowie Teppiche / Bodenbeläge auszumachen.

Auf Basis der ermittelten Defizite in den Branchenstrukturen in qualitativer und quantitativer Hinsicht lassen sich verschiedene Entwicklungspotenziale für das Mittelzentrum Rottenburg ableiten. Eine Weiterentwicklung ist schwerpunktmäßig bei folgenden Segmenten vorstellbar:

- Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere mittel- bis hochwertiger Vollsortimenter)
- Textil- und insbesondere Schuhmärkte (discountierendes Angebot)
- Elektromarkt
- Spezialanbieter im Möbelsegment (z. B. Bettenmarkt, Küchenmarkt)

Insgesamt ist jedoch nochmals darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandelsstandort Rottenburg stark von den Einzugsgebieten insbesondere der Zentren Tübingen und v. a. Reutlingen überlagert wird. Darüber hinaus ist auf starke Überschneidungen in den Randbereichen der Stadt Rottenburg (insbesondere weiter abgelegene Rottenburger Stadtteile) zu Gunsten benachbarter kleinerer Städte und Gemeinden hinzuweisen. In diesem Zusammenhang ist jedoch festzuhalten, dass in Rottenburg aufgrund der verfolgten Standortpolitik der Vergangenheit eine funktionsfähige Innenstadtlage mit einer relativ intakten Haupteinkaufslage bewahrt werden konnte (qualitatives vor quantitativem Wachstum). Allerdings ist nunmehr für die Zukunft auch ein Ausbau der Angebotsstruktur mit dem Ziel zumindest des Erhalts der heutigen Marktbedeutung (= Zentralität) erforderlich. Dies ist auch im Rahmen der Überarbeitung des Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen.

### 2.2.3 Überprüfung und Anpassung des Sortimentskonzeptes 2013

Zur Überprüfung und Anpassung des Sortimentskonzeptes für Rottenburg gilt es zunächst festzuhalten, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur in Rottenburg heute den zentralen Lagen zugeordnet werden können. Da sich auf dem Vorhandensein dieser Sortimente und deren

Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der zentralen Lagen (u. a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als innenstadt- oder zentrenrelevant bezeichnet. Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hingegen stellt auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. In gewerblich genutzten Gebieten (Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete) sind nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit i. d. R. grundsätzlich zulässig. Bei diesen Betrieben sind ausnahmsweise zentrenrelevante Randsortimente, die unmittelbar dem Hauptsortiment des Betriebes zugeordnet werden, bis zu einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig, soweit hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Lagen ausgehen. Die folgende Tabelle führt für beide Sortimentsgruppen die jeweiligen Warengruppen, bezogen auf Rottenburg, auf. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur am derzeitigen Bestand orientiert, sondern auch an den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten in Rottenburg. Der Gemeinderat hat am 23.07.2013 die Inhalte des „Lebendigen Zentrums 2020“ einschließlich der umseitig aufgeführten Sortimentsliste als Teil eines kommunalen Zentren- und Märktekonzeptes beschlossen.

### **Innenstadtrelevante Sortimente**

- Akustik- und Optikbedarf
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Briefmarken und -Münzen
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (kleinteilig), Computer (kleinteilig), Kameras, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software.
- Fahrräder und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren
- kleinteiliges Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- kleinteiliges Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Bücher, kleinteilige Büroartikel
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinteilige Sportartikel
- Stoffe, Gardienen, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Uhren, Schmuck

### **Nicht innenstadtrelevante Sortimente**

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Fliesen, Rollläden und Markisen, Gitter, Rollos, Sanitärbedarf
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik (großteilig), Computer (großteilig), Leuchten und Lampen, Haushaltstechnik
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde
- KFZ und Motorräder, Zubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malereibedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
- Pflanzen und Zubehör, Torf und Erde, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartengeräte, Gewächshäuser, Sämereien
- großteilige Sport- und Campingartikel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

## 2.3 Raumordnung

Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Stadt Rottenburg die raumordnerische Beurteilung für den Gewerbepark Dätzweg vom 02. Juli 2013 (Az. 21-10/2437.5/Rottenburg) zugestellt.

### Tenor der Entscheidung

Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird festgestellt:

1. Unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen stehen dem geplanten „Gewerbepark Dätzweg“ in Rottenburg am Neckar keine verbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.
  - Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> angeboten werden.
  - Abweichend von den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren sind die Sortimente Unterhaltungselektronik (Kleingeräte) sowie Computer, Navigationsgeräte, Zubehör (Kleingeräte) ebenfalls als zentrenrelevant anzurechnen. Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente des geplanten Einkaufszentrums ist entsprechend zu reduzieren.
  - Das Sortiment Tiere, Tiernahrung, Zooartikel ist auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu reduzieren.
  - Die mit dem Antrag auf Raumordnungsverfahren vorgelegten Unterlagen vom Dezember 2012 und die dort definierten und untersuchten Sortimente sind Grundlage und in der Form dieser Entscheidung Bestandteil der Entscheidung.
2. Die Planung ist unter diesen Voraussetzungen und bei Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßgaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt.

### Maßgaben

Die raumordnerische Beurteilung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Im Bebauungsplan ist die maximal zulässige Verkaufsfläche sowohl für zentrenrelevante Sortimente als auch für nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend den Vorgaben der Auswirkungsanalyse der GMA vom Dezember 2012/März 2013 mit Ergänzung vom Mai 2013 unter Beachtung der in dieser raumordnerischen Beurteilung vorgenommenen Änderungen verbindlich fest zu setzen.
2. Im Bebauungsplan sind die zulässigen Sortimente im Rahmen dieser Entscheidung zu definieren und verbindlich festzuschreiben.
3. Im Rahmen des Antragsgegenstands sind folgende Sortimente als zentrenrelevant im Bebauungsplan dazustellen:
  - Weiße Ware (Kleingeräte)
  - Unterhaltungselektronik (Kleingeräte)
  - Tonträger, Bildträger
  - Computer, Navigationsgeräte, Zubehör (Kleingeräte)
  - Telekommunikation und Zubehör
  - Foto und Zubehör

Der Umfang dieser Sortimente sowie der in allen Einzelgeschäften vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

4. Das Sortiment Tiere, Tiernahrung, Zooartikel ist auf maximal 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen und so im Bebauungsplan festzuschreiben

### **Gesamtbetrachtung**

Die für das geplante Einkaufszentrum relevanten Ziele - Konzentrations- bzw. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot - sind als eigenständige Ziele der Raumordnung jedes für sich einzuhalten. In der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen des Vorhabens sind daher alle drei Ziele einzuhalten. Dies hat zur Folge, dass das geplante Einkaufszentrum nur dann innerhalb des so gesteckten Rahmens bleibt, wenn folgende, vom beantragten Umfang abweichende, Maßgaben eingehalten sind:

- Gegenstand dieser Entscheidung ist das Vorhaben, wie es von der Stadt Rottenburg am Neckar beantragt und in der dem Antrag beigefügten Auswirkungsanalyse beschrieben und begutachtet wurde. Diesen Rahmen darf die nachfolgende Bauleitplanung nicht überschreiten.
- Die Sortimente „Unterhaltungselektronik (Kleingeräte)“ und „Computer, Navigationsgeräte, Zubehör (Kleingeräte)“ sind als zentrenrelevant in die Auswirkungsanalyse einzubeziehen.
- Unter Beachtung dieser Einordnung dürfen die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Das Sortiment „Tiere, Tiernahrung, Zooartikel“ ist auf 800 m<sup>2</sup> entsprechend der Empfehlung des Gutachters zu reduzieren.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend überarbeitet, so dass er nun im Einklang mit den verbindlichen Zielen der Raumordnung steht.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt (siehe 5.1).

## **2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob ein Vorhaben geplant wird, für das nach der Anlage zu § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Durch das EAG Bau 2004 ist die nach dem UVP erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung auf eine Umweltprüfung nach dem BauGB umgestellt worden (§ 17 UVPG). UVP-pflichtige Bebauungspläne i. S. des § 2 Abs. 3 UVPG i.V. mit der Anlage 1 zum UVPG „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ werden ausschließlich nach dem Verfahren der Bauleitplanung im BauGB einschließlich der Umweltprüfung aufgestellt (§ 17 Abs. 1 UVPG). Die Regelungen des UVPG sind daher für die Bauleitplanung weitgehend durch die Vorschriften des BauGB ersetzt worden. Allerdings hat das Prüfungsraster der §§ 3a bis 3 f UVPG noch für die Frage Bedeutung, ob bei einer Änderung eines Bauleitplans ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Das vereinfachte oder beschleunigte Verfahren scheidet aus, wenn durch die Planänderung ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen ausgewiesen werden soll.

Da für das geplante Einkaufszentrum eine Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, wurde für die Bebauungsplanänderung nach § 3c/Anlage 1 Punkt 18.8 des Gesetzes

über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltverträglichkeit erarbeitet. Die UVP-Vorprüfung erfolgte nach den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien. Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg wurde beauftragt, die UVP-Prüfung durchzuführen. Das Landratsamt Tübingen wurde als zuständige Behörde für Umweltbelange beteiligt. Das Ergebnis wurde im Gutachten vom 21.07.2011, Projekt -Nr. 2101504 (2), dokumentiert.

Gemäß Anlage 2 ist die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, auf mögliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu prüfen. Die UVP umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf

- (1) Menschen, Tiere und Pflanzen,
- (2) Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- (3) Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- (4) die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im April 2013 wurde die Planungsgesellschaft HPC AG damit beauftragt, die Ergebnisse der mittlerweile vorliegenden Untersuchungen, mit denen die Beurteilung der Auswirkungen auf das empfindliche Wohnumfeld und damit die Aktualisierung der UVP-Vorprüfung gemäß UVPG Anlage 2, einzuarbeiten. Es handelt sich um die folgenden Unterlagen:

- Bebauungsplanentwurf „Gewerbepark Dätzweg – 1. BA“ vom 28.12.2012
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbilddauswertung Rottenburg Gewerbegebiet „Dätzweg“ vom 25.02.2013
- Verkehrsgutachten Nov. 2012 und gutachterliche verkehrliche Einschätzung des Anschlussknotens Gewerbepark Dätzweg vom 17.01.2013
- Schalltechnisches Gutachten vom 19.12.2012
- Baugrundgutachten vom 21.05.2010
- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse vom Mai 2011

#### 6.2.1 Methodik des Gutachtens

Die Merkmale/Schutzgüter wurden erhoben und bewertet.

#### 6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellungen der Vorhabens- und Standortmerkmale auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Wesentlichen nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Ortsbegehung, der Lage des Gebiets in einem anthropogenen bereits erheblich überformten Siedlungsbereich, und des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die zu beachtende Schutzgüter des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild auszuschließen. Zur weiteren Minderung von Auswirkungen wird empfohlen:

- Verbesserung der Versiegelungsbilanz durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Parkierungsflächen.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, z.B. durch Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen.
- Fällen der z.T. älteren Gehölze nur im notwendigen Maß, wenn möglich, Beachten der zeitlichen Vorgaben des § 43 NatSchG Baden-Württemberg
- Beachten von Sicherheitsmaßnahmen bei Abriss von Gebäuden (schadstoffhaltige Baumaterialien). Bei derartigen Abbrüchen empfiehlt es sich grundsätzlich, eine Fachbauleitung einzusetzen (Prüfung der Konzepte zum Ausbau kontaminierter Materialien sowie der Entsorgungswege, Kontrolle der Separierung der anfallenden Ma-

aterialien, Überwachung der Einhaltung arbeits- bzw. gesundheitsspezifischer Regelungen etc.).

In Bezug auf das Schutzgut Mensch von einer erhöhten Empfindlichkeit auszugehen. Das schalltechnische Fachgutachten stellt im Mischgebiet teils erhebliche bzw. stark störende Auswirkungen durch anlagen- und verkehrsbedingte Lärmimmissionen fest. Diese können durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Im Bebauungsplanentwurf wird dies aufgegriffen und es werden entsprechende Maßnahmen formuliert.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des LUVPG durchzuführen.

Die Anlage 2 zum § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB weist dieselben Kriterien aus, die auch im Rahmen der allgemeine Vorprüfung zu prüfen sind. Da der Bebauungsplanentwurf nunmehr eine zu versiegelnde Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 qm vorsieht und keine Veranlassung gesehen wird, eine förmliche UVP im Sinne des LUVPG durchzuführen, erfüllt der Bebauungsplan die klassischen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Auch bei eine zu versiegelnde Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO über 20.000 qm unter 70.000 qm, wäre kein anderes Ergebnis zu erwarten. Der durch den Bebauungsplan nicht überplante Bereich des Areals ist bis auf die Randbereiche (überwiegend Böschungen) bebaut und versiegelt. Hinsichtlich des Störgrads auf das Schutzgut Mensch werden geringere Anforderungen gestellt, da hier eine gewerbliche Nutzung beibehalten werden soll. Die Verkehrsbelastung für den zweiten Bauabschnitt ist schon im Verkehrsgutachten berücksichtigt und die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz werden bereits im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Auch die Raumordnungsbehörde hat nun in ihrer Entscheidung festgestellt, dass von einer förmlichen raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann. Die Umweltaspekte bzw. die verkehrlichen Auswirkungen, sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 6ff.

### 3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Kernstadt und grenzt im Norden an die Bahnfläche und im Süden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist über die L 385 an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst. Nr. 8484, 12312, 12313, 12313/1, 70/1, 8323/47, 8323, 8323/10, 8348/1, 8347/1, 8346, 8345, 8344, 8341, 8340 und 8339.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im **Norden** durch die Tübinger Straße und die Bahnfläche
- im **Osten** durch Tübinger Straße (L 370) (Teilfläche des Flst. Nr. 323/2 entfällt – sog. Nufer-Areal)
- im **Süden** durch die Landesstraße L 385
- im **Westen** durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Dätzweg“.

Das Bebauungsplanverfahren beschränkt sich auf den westlichen Bereich des ehemaligen DHL-Areals. Der östliche Bereich wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren überplant.

Der Geltungsbereich wurde um das sogenannte Nufer-Areal verkleinert. Es wurden lediglich die notwendigen Flächen für die geplante Fuß- und Radwegeverbindung im Bebauungsplan

als Verkehrsfläche gesichert. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ziegeläcker II“ bestimmen weiterhin die Bau- und Nutzungsmöglichkeit des Nufer-Areals.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehenden **Bebauungspläne** „Gewerbegebiet Dätzweg“ und „Ziegeläcker II“ müssen geändert werden, um die Handelsnutzung realisieren zu können. Der Aufstellungsbeschluss zur **Änderung des Bebauungsplans** wurde am 26.07.2011 gefasst.

Für das Plangebiet hat der Gemeinderat am 15.11.2011 eine **Sanierungssatzung** beschlossen, die am 23.12.2011 bekannt gemacht wurde.

#### 5. Verfahrensart

##### 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

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 m<sup>2</sup>; 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).

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet 1-3	38.957 qm	0,4	15.583 qm
Mischgebiet	3.663 qm	0,6	2.198 qm
Mischgebiet*	920 qm	0,4	368 qm
eingeschränktes Gewerbegebiet	2.704 qm	0,6	1.622 qm
		Summe	<b>19.771 qm</b>

Durch den Bebauungsplan wird zudem 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. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 2.5.

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

Die Erforderlichkeit der Vorprüfung des Einzelfalls ist nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs nicht mehr gegeben. Die zulässige Grundfläche liegt nunmehr unter 20.000 qm, daher greift nun der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Selbst wenn eine Vorprüfung durchgeführt würde, ergäbe sich daraus die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens.

Nach Anlage 2 zum BauGB sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Kriterien anzuwenden. Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die überschlägige Prüfung der genannten Kriterien die Einschätzung zulässt, dass die Änderungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die nach § 2 Abs.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>		
1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des UVPG setzt	<i>Rahmen für Baugenehmigungen für Hochbauten, Erlaubnis für Bau von Straßen und Erschließungseinrichtungen; allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG kommt zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.</i>
2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<i>Raumordnungsverfahren für die Einzelhandelsnutzung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen; Ergebnis: „Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, welches an leistungsfähige Straßen angebunden ist, können die Umweltaspekte bzw. die verkehrlichen Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen werden. Die raumordnerische Beurteilung beschränkt sich daher auf die siedlungs- und versorgungsstrukturellen Belange. Von einer förmlichen raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung kann vorliegend abgesehen werden.“</i>
3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<i>Der Bebauungsplan bezieht bereits in seiner Ursprungsfassung von 1999 umwelt- und gesundheitsbezogene Kriterien ein (z.B. Vorgaben für den Grundwasserschutz oder den ökologischen Ausgleich) und fördert eine nachhaltige Entwicklung z.B. Nachnutzung einer Gewerbebrache.</i>
4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<i>Entfall von Grünflächen</i>
5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<i>Bei Umsetzung der Planung sind keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu erwarten.</i>

<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<i>Auswirkungen bereits vorhanden, da Gebiet überwiegend bebaut/versiegelt; Verkehrsbelastung steigt an, Umkehrbarkeit nach Erschließung nur durch Aufgabe der Siedlungsfläche und Entsiegelung</i>

2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<i>keine</i>
3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<i>Havariefälle im Fahrzeugverkehr; vernachlässigbar</i>
4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<i>begrenzt auf Plangebiet</i>
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;	<i>gering</i>
6	folgende Gebiete:	
6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BauGB des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	<i>keine</i>
6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	<i>keine</i>
6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst	<i>keine</i>
6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG	<i>keine</i>
6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG	<i>keine</i>
6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	<i>keine</i>
6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<i>keine</i>
6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	<i>keine</i>
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.	<i>keine</i>

Das Landratsamt wurde zu einer Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB sowie der Einzelfall bezogenen Vorprüfung nach § 3c UVPG aufgefordert.

„(...) Die Kriterien (jeweils Anlage 2 BauGB bzw. UVPG) überschneiden sich, sind aber nicht deckungsgleich. HPC kommt zum Ergebnis, dass keine UVP benötigt wird. Basis für die Einschätzung bilden die den Einzelfallprüfungen zugrunde liegenden Gutachten, die dem Landratsamt vorgelegt wurden.

Das Landratsamt kann diese Resultate mittragen, so dass weitergehende Untersuchungen oder gar eine UVP nicht erforderlich sind.“

Im Rahmen der Vorgespräche und dann im Raumordnungsverfahren lagen dem Regierungspräsidium die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbepark Dätzweg“, der GMA, vor. Inhaltlich wurden die Angaben zum Bedarf, Größe, Standort, Beschaffenheit und Betriebsbedingungen des Vorhabens (§ 14b Abs. 3 UVPG) abgehandelt. Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens kann von einer förmlichen raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden. Die Prüfung der Umweltaspekte bzw. die verkehrlichen Auswirkungen werden auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen. (siehe dazu Ziffer 6 ff)

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

Es wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz<sup>3</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Kapiteln 6 und 7 zusammengefasst. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten<sup>4</sup> mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung<sup>5</sup> abgefragt.

Die Habitatsstrukturen<sup>6</sup> im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen des Lärmschutzes wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Schalltechnisches Gutachten<sup>7</sup> erarbeitet, um die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden mittels einer Verkehrsuntersuchung<sup>8</sup> ermittelt und die Erschließungskonzeption darauf abgestimmt.

### **6.1 Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz**

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Durchführung von orientierenden Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz und der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

---

<sup>3</sup> HPC AG, Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz im Bereich des ehemaligen DHL-Logistikzentrums in Rottenburg a.N. (Saint-Claude-Straße 72), Projekt -Nr. 2101027, Rottenburg am Neckar, 21.05.2010

<sup>4</sup> HPC AG, Baugrundgutachten – Erschließung Gewerbepark Dätzweg in Rottenburg am Neckar, Projekt -Nr. 2123721, Rottenburg am Neckar, 26.04.2013

<sup>5</sup> Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung für das Gewerbegebiet „Dätzweg“ (...) in Rottenburg a.N., AZ. 62-1115.8/TÜ-1552, Stuttgart, 25.02.2013

<sup>6</sup> HPC AG, Habitatsstrukturanalyse das Baugebiet "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg a.N., Projekt -Nr. 2111436, Rottenburg am Neckar, 21.07.2011

<sup>7</sup> Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg“, Rottenburg am Neckar, 19.12.2012; Ergänzung vom 18.06.2013

<sup>8</sup> ptv, Planungs Transport und Verkehr AG, Verkehrsuntersuchung Erschließung Gewerbepark „Dätzweg“ in Rottenburg am Neckar, Oktober und November 2012 und Ergänzung vom 17.01.2013

### 6.1.1 Methodik des Gutachtens

Die HPC AG hat die bisherigen Altlastenuntersuchungen (Untergrund) gesichtet und ausgewertet. In den nicht oder bisher nicht ausreichend erkundeten Geländeabschnitten wurden im April/Mai 2010 ergänzende Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

### 6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Bei der Mehrzahl der insgesamt knapp 100 Bodenaufschlüsse (inkl. der Untersuchungen der HPC AG) ergaben sich keine auffälligen Schadstoffgehalte. Lokal wurden aber (zumeist schwach) erhöhte Konzentrationen v.a. der Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie einzelne Schwermetalle festgestellt (z.B. an den Tankstandorten und in Auffüllungsschichten).

Schadstoffbedingte Gefährdungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch oder Boden – Grundwasser ergaben sich durch die festgestellte Schadstoffsituation nicht. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Entsprechende Kosten bei der Flächennutzung fallen daher nicht an.

Dagegen ist bei evtl. Tiefbaumaßnahmen abschnittsweise mit schadstoffbedingten Mehrkosten zu rechnen. Diese ergeben sich im Wesentlichen durch Mehraufwendungen beim Aushub und bei der Entsorgung von Bodenmaterial.

Im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung wurden untergeordnet nutzungsbedingte Verunreinigungen festgestellt. Es bestehen jedoch in verschiedenen Gebäudeteilen baustoffbedingte Kontaminationen. So wurden in mehreren Gebäuden asbesthaltige Materialien in Form von Welleternitplatten vorgefunden. Außerdem sind in verschiedenen Gebäuden Dichtmaterialien und Isolierungen (künstliche Mineralfasern, Dachabdichtungen, Styrodure) vorhanden.

Die beschriebenen Materialien bedingen bei unverändertem baulichen Zustand keine unmittelbaren Gefährdungen (z.B. für die menschliche Gesundheit), so dass auch hier keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Fall von evtl. Rückbaumaßnahmen, sind die entsprechenden Rückbaumassen aber teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen. Daher ist im Fall von Baumaßnahmen von Mehrkosten durch den getrennten Materialausbau, Arbeitsschutzmaßnahmen und bei der Materialentsorgung auszugehen.

## **6.2 Baugrundgutachten**

### 6.2.1 Methodik des Gutachtens

Die HPC AG hat im Februar 2013 ergänzende Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Zu den Untergrunduntersuchungen wurden die Ergebnisse von Sondierungen und Bohrungen aus den vergangenen Jahren ausgewertet und ergänzende drei Rammkern- und drei Rammsondierungen ausgeführt.

### 6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Das Gelände fällt teilweise nach Norden ein und ist überwiegend versiegelt und bebaut. Aus der gewerblichen Nutzung in den vergangenen Jahren bestehen entsorgungs-/verwertungsrelevante Bodenverunreinigungen, die bei der Abfuhr von Aushubmaterial zu Mehrkosten führen. Der Baugrund besteht aus Löss-, Aue- und Verwitterungslehm, oberflächennah gering tragfähig und mit der Tiefe zunehmend tragfähig, mit eingeschalteten Hochterrassenschotter und verlehnten Neckarkiesen, unterlagert von den Schichten des Lettenkeupers und Oberen Muschelkalks. Mit Grundwasser ist ab ca. 12 m u Geländeoberkante zu rechnen.

Die oberflächennahen Böden sind gering durchlässig. Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Zeitweise ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Die Lasten einfacher Bauwerke können über Einzel- und Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte in den tragfähigen Lehmböden, teilweise mit vertieften Fundamenten flach gegründet werden. Höhere Lasten können in den Hochterrassenschottern und Neckarkiesen, gegebenenfalls durch entsprechend vertiefte Fundamente oder durch Pfähle o. Ä. abgetragen werden, objektbezogene Detailerkundungen sind erforderlich.

Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums werden im Bereich der Lehmböden Zusatzmaßnahmen wie Bodenverbesserung oder Bodenaustausch erforderlich.

### **6.3 Kampfmittelbelastung**

#### 6.3.1 Methodik der Auswertung

Für das Gewerbegebiet Dätzweg wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Baden-Württemberg, durchgeführt.

#### 6.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Luftbildauswertung

Diese Luftbildauswertung ergab für den Untersuchungsbereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern (Aktenzeichen-Nr. 62-1115.8/TÜ-1552, 25.02.2013). Dies stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit dar, nach Kenntnisstand des KMBD sind jedoch insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Nordöstlich der Bahnlinie bis zum Neckar, besteht nach Angaben des KMBD Blindgänger Gefahr.

### **6.4 Habitatsstrukturanalyse**

#### 6.4.1 Methodik des Gutachtens

Die Nutzungs- und Habitatsstrukturen des Vorhabengebiets und seines Umfelds wurden im Mai 2011 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Das Fachgutachten wurde von der HPC AG, Rottenburg erarbeitet.

#### 6.4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln, welche in den Gehölzstrukturen im Gebiet Brut- und Ruheplätze finden. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötung von Vögeln oder der Zerstörung ihrer Gelege sind ggf. erforderliche Rodungsarbeiten im Gebiet außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen und auf die Monate Oktober bis Februar zu begrenzen. Werden Gehölze in größerem Umfang entfernt, so sind als Ersatz der entfallenden Gehölzstrukturen entsprechende Ersatzpflanzungen im Gebiet vorzunehmen. Ggf. kann es sinnvoll sein, in größeren verbleibenden oder neue geschaffenen Grünflächen Nistkästen für Vögel anzubringen, um die Attraktivität des Gebiets für auf Höhlen angewiesene Vogelarten (z.B. Meisen) zu erhöhen. Dies sollte geprüft werden, wenn konkrete Planungen für das Gebiet vorliegen.

Werden die vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt, so ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG von der Umsetzung des Untersuchungsgebiets betroffen werden.

## **6.5 Schalltechnisches Gutachten**

### 6.5.1 Methodik des Gutachtens

Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Einkaufszentrums wurden hinsichtlich der anlagenbedingten Lärmsituation in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Konkret wurden die Auswirkungen möglicher gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplangebiet auf relevante Bereiche innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und erforderliche Maßnahmen erarbeitet. Außerdem wurden die Auswirkungen des übergeordneten Verkehrs und der Bahn auf das Gelände geprüft. Das Gutachten wurde von Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf erstellt.

### 6.5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Es wird davon ausgegangen, dass im Nachtzeitraum – mit Ausnahme der Tankstelle – keine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Die Grundrisse der Gebäude sind zwingend so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zur Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert (Lärmquellen: Bahntrasse, L 385, Parkplatz Einzelhandel) bzw. die Ausführung von geschlossenen Laubengängen erforderlich werden. Zusätzlich sind zwingende Gebäudestellungen, die der Abschirmung des bestehenden Wohngebiets vor Gewerbelärm dienen, festgelegt.

Das SO 2 (Tankstelle) ist zu gliedern. Das Gebäude mit Kassenraum und Shop ist im Westen anzuordnen, es folgen die Zapfanlagen und die Waschanlage in Richtung Osten. Auf diese Weise werden die Lärmentwicklung in Richtung der geplanten Mischgebietsflächen und des bestehenden Wohngebiets gemindert. Zudem erfolgt die Zufahrt direkt aus der Abbiegespur der L 385 zum Gebiet, so dass lediglich der ausfahrende Verkehr über die Planstraßen B und A abgewickelt wird.

Aufgrund des Verkehrslärms müssen Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dachflächen etc.) von Aufenthaltsräumen mit einem Schalldämmmaß ausgeführt werden. Dabei ist die schallmindernde Wirkung von ggf. vorgelagerten Gebäudeteilen wie Wintergärten, Laubengänge etc. zu berücksichtigen. Die genauen Anforderungen können dem Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle entnommen werden.

Nach Einschätzung des Gutachters hebt sich der Effekt Abschirmung und Reflexion, welcher durch das geplante Gebäude  $MI^*$  zu erwarten ist, annähernd auf, so dass keine wesentliche Veränderung des Immissionspegels durch den Straßenverkehr auf der L 385 für die bestehende Wohnbebauung am Dätzweg zu erwarten ist.

## **6.6 Verkehrsuntersuchung**

### 6.6.1 Methodik des Gutachtens

Zur Ermittlung der Bestandssituation wurden im 2011 und 2012 Verkehrszählungen durchgeführt. Auf der Basis der berechneten Knotenstrombelastung werden für die Morgen- und Abendspitze die sich einstellenden Verkehrsqualitäten entsprechend der Kriterien des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) bestimmt.

Abschließend wurden Mikrosimulationen für die Knotenpunktausbildungen als

- Kreisverkehrsplatz,
- teilsignalisierter Knotenpunkt und
- vollsignalisierte Knotenpunkt

beauftragt, um die beste verkehrstechnische Lösung für die Anbindung des Gewebeparks an das überörtliche Verkehrsnetz zu ermitteln. Das Gutachten wurde von der ptv group aus Karlsruhe erstellt.

## 6.6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden mittels einer **Verkehrsuntersuchung** (Berechnung und Mikrosimulation) ermittelt. Folgende Schlussfolgerungen sind aus dem Gutachten abzuleiten:

- Signalisierung bietet deutliche Vorteile im Vergleich zur Kreisverkehrslösung
  - Höhere Kapazitätsreserven
  - Koordinierung mit benachbarten Knotenpunkten
- Teilsignalisierung bietet für den Hauptstrom aufgrund geringerer Sperrzeiten Vorteile im Vergleich zur Vollsignalisierung
- Für Nebenstrom keine Nachteile erkennbar

**Hinsichtlich Verkehrsablauf und Leistungsfähigkeit stellt eine Teilsignalisierung die beste Lösung dar.**

Da das Plangebiet an eine übergeordnete Straße L 385 angebunden wird, ist die Gestaltung des Knotenpunkts (KP) mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium) abzustimmen.

## **7. Ziele und Zwecke der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Bebauung des Plangebietes stellt eine Nachnutzung des ehemaligen DHL-Areals dar. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität der Stadt Rottenburg am Neckar weiter zu verbessern und vorhandene Defizite in bestimmten Sortimenten auszugleichen (siehe dazu Ausführungen unter Ziffer 2ff).

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ergänzung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots der Stadt Rottenburg am Neckar, um überhaupt der Versorgungsfunktion der Bevölkerung als eingestuftes Mittelzentrum angemessen nachkommen zu können.
- Ergänzung und Erweiterung des im Umfeld vorhandenen Angebots an gemischt und gewerblich genutzten Flächen.
- Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärmimmissionen und Gewährleistung eines gerechten Interessenausgleiches zwischen den lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung, insbesondere dem Wohnen, und den anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen.
- Angemessene Gestaltung von Baukörpern und Freiflächen mit Blick darauf, dass insbesondere die bauliche Gestaltung entlang der Landesstraße 370 und 385 den östlichen Stadteingang von Rottenburg am Neckar stark prägen und die Ausbildung des südlichen Plangebietsrandes der den Übergang in die freie Landschaft bilden wird.
- Erhalt bzw. Ausbau der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen.

Im Bebauungsplan wird besonders großer Wert gelegt auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung und eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Besondere Berücksichtigung finden auch ökologische Aspekte, wobei insbesondere auch die Solarnutzung gefördert werden soll.

Das Plangebiet wird in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Der erste Bauabschnitt wird überwiegend als Sondergebiet nach § 11 BauNVO und in kleinen Teilen als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie als Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelt. In einem gesonderten Bebauungsplanverfahren soll dann der zweite Bauabschnitt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entwickelt.

Generelle Voraussetzung für die Ansiedlung des Gartenmarktes, des Elektromarktes, des Zoomarktes, des Möbelmarktes, des Autoteile-/Zubehörhandels ist eine Festsetzung als "Sonstiges Sondergebiet" mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Das Regionale Märkte- und Zentrenkonzept der Region Neckar-Alb kam zu dem Ergebnis, dass im Mittelzentrum Rottenburg am Neckar deutliche Defizite bei den langfristigen Sortimenten festzustellen sind. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion ist nur bedingt erfüllt. Mit der Ausweisung von Bauflächen für großflächigen Einzelhandel kann das bestehende Defizit an Verkaufsflächen in der Stadt Rottenburg am Neckar vermindert und ein stadtnaher Einzelhandelsstandort realisiert werden. Bezug nehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar (Lebendiges Zentrum 2020) sind zentrenrelevante Randsortimente auf maximale Verkaufsflächen begrenzt.

Es werden zudem weitgehend die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“ übernommen, so dass sich auch der städtebauliche Charakter des Areals nicht wesentlich verändern wird.

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ sind entlang der Erschließungsstraßen überwiegend großflächige Baufenster vorgesehen, so dass die geplante Einzelhandelsnutzung umgesetzt und im Bereich der gemischten Bauflächen auf Bauanfragen flexibel reagiert werden kann. Der südwestliche Bereich ist aufgrund der Lage und im Hinblick auf die vorhandene Bebauung vor allem für kleinere gewerbliche Ansiedlungen und Wohnen geeignet.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Nachbarschaft zum Wohngebiet Dätzweg erfolgt eine differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. In den zentral gelegenen Bereichen sind höhere Gebäude zulässig, zu den Rändern des Baugebiets erfolgt hingegen eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und die freie Landschaft.

## **7.2 Konzeption Bodenschutz**

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

- Rodung von Gehölzstrukturen im Zeitraum von Oktober bis Februar.

## **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 zur Planung 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.

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**

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop (Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen.

Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden u.a. mit folgenden Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen:

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen
- Ausbringung von Nisthilfen
- Vorgaben hinsichtlich Gebäudehöhe und äußerer Gestaltung der Gebäude

- Vorgaben zur Dachbegrünung
- Empfehlungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Schutz von Bäumen während der Baudurchführung nach DIN 18920

## 7.5 Konzeption Klima/Luft

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

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

## 7.6 Konzeption 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 rechtskräftigen 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: In den Randbereichen des Gewerbeparks wird die zulässige Höhe von 10 m auf 8 m oder reduziert.
- Die Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Der Gewerbepark wird nach Osten und Süden mit einer durchgehenden Eingrünung aus Wiesenflächen mit Laubbäumen und Sträuchern sowie ergänzenden Rahmenpflanzungen versehen.

## 7.7 Konzeption Verkehrserschließung

Die städtebauliche Konzeption sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bau einer zentralen inneren Erschließungsstraße vor, von der eine Anbindung nach Westen in das Wohngebiet Dätzweg erfolgt und nach Osten hin den östlichen Bereich des Gewerbeparks Dätzweg erschließt.

Im Zuge einer möglichen Erschließung der geplanten gemischten Bauflächen im Osten, kann die Haupteerschließungsstraße in östlicher Richtung verlängert werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 385. Eine weitere Anbindung an die Landesstraße ist aus Sicht des Regierungspräsidiums nicht möglich.

Entsprechend der gutachterlichen Beurteilung wurde ein teilsignalisierter Knotenpunkt mit Bedarfsanforderung durch die Ströme im Gewerbepark geplant. Die Bedarfsanforderung durch den Nebenstrom wird nur in wenigen Fällen den Verkehrsfluss des Hauptstroms unterbrechen. Bezüglich der Teilsignalisierungsvariante besteht Konsens.

Die Einfahrt wird als separate Rechtsabbiegespur ausgeführt, deren Länge ca. 70 m beträgt. Die Rechtsabbiegespur wird hinter der LSA baulich von der Hauptfahrbahn (Ausführung mit Hochbord) getrennt, um eine Umfahrung der LSA zu verhindern. In Verbindung mit der Rechtsabbiegespur ist eine separate Zufahrt zur Tankstelle möglich.

Für die Ausfahrt aus dem Gewerbepark ist eine zweistreifige Ausfahrt mit jeweils einer Spur für den Rechts- und den Linksabbieger vorgesehen.

Der Beschleunigungsstreifen hat ebenfalls eine Länge von 70 m, die letzten 15m werden als Sperrfläche markiert.

Der benachbarte Verteilerknoten nördlich des Anschlusses an die L 385 soll als Minikreislauf ausgeführt werden, welcher für den Schwerverkehr ein Überfahren der Mittelinsel zulässt. Diese Lösung bietet vor allem, im Falle von Rückstaus über den Knotenpunkt hinaus die leistungsfähigere Abwicklung von Linksabbiegern (Wohngebiet Dätzweg). Auf allen Zufahrten zum Kreisverkehr werden für die Fahrzeugerkennung Induktionsschleifen eingerichtet, um die Freigabezeit der Ausfahrt aus dem Gewerbepark auf die L 385 so zu bemessen, dass sämtliche aufgestauten Verkehre abfließen können.

Auf den Parkplatz des Einkaufszentrums kann nur von Osten zugefahren werden, die Ausfahrt erfolgt im Nordosten. (Entflechtung der Verkehrsströme).

Die bestehende Unterführung (Bahn) wird in das Fuß- und Radwegkonzept der Stadt eingebunden und der Gewerbepark somit an die Innenstadt angebunden. Es ist geplant, die Treppenanlage umzubauen und die Höhendifferenz mittels einer Rampe zu überwinden. Die Grunderwerbsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Projekt „Unser Neckar“ sollen weitere Maßnahmen umgesetzt werden, die das Fuß- und Radwegenetz weiter aufwerten werden und folglich die einzelnen Quartiere besser verbinden.

In der Tübinger Straße besteht auf Höhe der Unterführung eine Haltestelle für den ÖPNV. Derzeit wird geprüft, ob eine weitere Haltestelle im Gewerbepark realisiert werden kann.

Die HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE des Plangebietes (Planstraße A) erhält 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.

#### Fußgänger/ Radfahrer

Die HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE ist als Verkehrsflächen mit einem begleitenden kombinierten Rad- und Gehweg von 2,50 m und die untergeordneten Straßen mit begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m geplant.

Entlang des Gebiets wurde der bestehende Radweg 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.

Südlich der Handelsnutzung SO1 ist ein Parkplatz mit 400 Stellplätzen vorgesehen. Der Parkplatz wird durch Baumreihen gegliedert und in den Randbereichen durch Grünflächen zur Straße abgegrenzt.

#### Wirtschaftsweg

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

### Bahnflächen

Die Bahnflächen sind lediglich nachrichtlich übernommen.

## **7.8 Konzeption Entwässerung**

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

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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

Der vorhandene Kanal auf der SO 1-Fläche wird in die geplante Erschließungsstraße verlegt.

## **7.9 Konzeption Lärmschutz**

Die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung „Einkaufszentrum“ mit geplanten 400 oberirdischen Stellplätzen und die ergänzenden Nutzungen „Gastronomie“ sowie „Tankstelle“ auf dem ehemals gewerblich genutzten DHL-Gelände und das bestehende Wohngebiet „Dätzweg“ verfügen über eine gemeinsame Gebietszufahrt. Die Gebietszufahrt wird nach Osten verlegt, um das Wohngebiet „Dätzweg“ hinsichtlich der Lärmsituation zu entlasten. Zusätzlich wird das bestehende Wohngebiet „Dätzweg“ durch die zu errichtenden Gebäude auf den geplanten Mischgebietsflächen sowie Flächen für eingeschränktes Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, abgeschirmt. Die Wohnbebauung ist gemäß Bebauungsplan mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig, die zulässige Höhe wurde ausgeschöpft. Daher muss die abschirmende Lärmschutzbebauung in mindestens gleicher Höhe umgesetzt werden.

Sowohl bei der Tankstelle als auch bei der Gastronomie werden Maßnahmen, z. B. Anordnung von Stellplatzflächen, Zufahrt/Abfahrten, Lage/Anordnung Kasse/Shop, Zapfsäulen und Waschanlage, um die Lärmwirkungen auch auf das bestehende Wohngebiet als auch die geplanten Mischgebietsflächen zu mindern. Es wird davon ausgegangen, dass im Nachtzeitraum – mit Ausnahme der Tankstelle – keine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Hinsichtlich des Gewerbelärms müssen Aufenthaltsräume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sowie Schlafräume auf die der Lärmquelle (Parkplatz SO1, L 385, Bahnanlage) abgewandten Seite hin orientiert werden oder zwingend geschlossenen Laubengänge umgesetzt werden.

Für den Verkehrslärm sind an den Fassaden der geplanten Wohn- und Bürogebäude bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden, aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen die zulässigen Geräuschpegel nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in großen Teilen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO fest, welches in drei Bereiche (SO 1 bis 3) gliedert wird. SO 1 lässt die Errichtung eines **Einkaufszentrums** überwiegend für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf der Grundlage der Rottenburger Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts „Lebendiges Zentrum 2020“ zu.

Geplant ist ein Einkaufszentrum (SO1) mit einer Verkaufsfläche von 9.245 qm.

Folgende Handelsbereiche sollen mit folgender Verkaufsflächenobergrenze (VK) verwirklicht werden:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Gartenmarkt   | 5.000 m <sup>2</sup> VK |
| - Elektromarkt  | 1.900 m <sup>2</sup> VK |
| - Möbeldiscounter   | 799 m <sup>2</sup> VK   |
| - Tierbedarfshandel/Zoomarkt  | 747 m <sup>2</sup> VK   |
| - Autoteile/-Zubehör  | 799 m <sup>2</sup> VK   |
| - Tankstelle (mit Verkaufsshop)   |                         |
| - Gastronomie (wahrscheinlich die Bäckerei Padeffke)*<br>Café und Thekenverkauf |                         |

Generelle Voraussetzung für die Ansiedlung des Gartenmarktes, des Elektromarktes, des Zoomarktes, des Möbelmarktes, des Autoteile-/Zubehörhandels ist eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Baugebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Absatz 2 des § 11 BauNVO gibt eine beispielhafte Auflistung möglicher Sondergebiete und nennt dabei auch Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

- „Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Negative Auswirkungen wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu erwarten. Dieses Maß ist mit der Gesamtverkaufsflächengröße von 9.245 m<sup>2</sup> deutlich überschritten.

Da im Falle einer Sondergebietsfestsetzung die BauNVO die Art der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht exakt definiert, enthält die Festsetzung zum Sondergebiet einen entsprechenden Nutzungskatalog, der die zulässigen Nutzungen im Sinne

einer Positivliste wiedergibt. Ein Ausschluss anderer Nutzungen, wie bei den Festsetzungen nach §§ 2 - 9 BauNVO üblich, erübrigt sich daher.

Infolge der Sortimentszusammensetzung, die teilweise auch aus innenstadtrelevanten Warengruppen besteht, sind Kaufkraftabflüsse und Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels zu befürchten. Dies hätte gleichzeitig negative Folgen für die zentralörtliche Einzelhandels- und Versorgungsstruktur der Innenstadt von Rottenburg am Neckar sowie die städtebauliche Struktur und Entwicklung der zentralen Kernbereiche anderer betroffener zentraler Orte im Umfeld.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Stadt Rottenburg die raumordnerische Beurteilung für den Gewerbepark Dätzweg vom 02. Juli 2013 (Az. 21-10/2437.5/Rottenburg) Der Anteil der innenstadtrelevanten Warensortimente wird auf einen aus raumordnerischer Sicht vertretbaren Anteil auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Das Warensortiment „Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel“ ist im Einkaufszentrum aus diesem Grund ebenfalls auf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm Verkaufsfläche begrenzt. Die Sortimentsliste wurde ebenfalls angepasst. Siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 2.2 und 2.3.

Auf Anregung der Raumordnungsbehörde wurde zudem die Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum auf 9.245 qm begrenzt. Diese Fläche ergibt sich aus den Verkaufsflächenobergrenzen der zulässigen Warensortimente (Gartenmarkt, Elektromarkt, Möbeldiscounter, Tierbedarfshandel/Zoomarkt, Autoteile/-Zubehör) und hat lediglich einen klarstellenden Charakter.

In der Festsetzung war bisher vermerkt, dass die zentrenrelevanten Randsortimente lediglich als untergeordnete Verkaufsfläche realisiert werden dürfen. Die zulässigen 800 qm zentrenrelevanten Randsortimente sind somit in der Gesamtverkaufsfläche inkludiert. Zur Klarstellung wurde nun eine Ergänzung dahingehend vorgenommen, dass die genannten Verkaufsflächenobergrenzen für die zulässigen Warensortimente (Gartenmarkt, Elektromarkt, Möbeldiscounter, Tierbedarfshandel/Zoomarkt, Autoteile/-Zubehör) durch die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente nicht überschritten werden dürfen.

Als Verkaufsfläche gelten hierbei alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschließlich Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

Für die Teilflächen SO 1 des Bebauungsplangebiets wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets wird im Sinne der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu dieser Thematik (vgl. dazu die grundlegenden Entscheidungen: BVerwG, Urteile vom 3. April 2008 –4 CN 3/07 –, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 2008, S. 478, und –4 CN 4/07 –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2008, S. 902 ff., sowie nachfolgende Entscheidungen) ein (einziges) Einkaufszentrum als zulässig festgesetzt. Eine funktionale Aufteilung der vorhandenen Anlage in zwei oder mehr baulich bzw. organisatorisch voneinander vollständig getrennte Einzelhandelsbetriebe – in welcher Form auch immer – ist damit unzulässig. Eine solche Regelung ist erforderlich, da nur auf diese Weise der Entwicklung einer "wilden" Agglomeration von miteinander nicht kooperierenden Einzelhandelsbetrieben dauerhaft ausgeschlossen werden kann. Dies steht einer – für die Zukunft nicht auszuschließenden – Aufteilung der Anlage in unterschiedliches Eigentum nicht entgegen, soweit eine einheitliche Betreuung des Einkaufszentrums gesichert ist.

Ausnahmsweise können sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gastraumgröße von nicht über 50 m<sup>2</sup>. Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die typischerweise innerhalb von Einkaufszentren vorhanden sind, sind u.a. z.B.

Friseurläden, Bäckereibetriebe, chemische Reinigungen oder Nagelstudios. Imbissbetriebe stehen häufig in einem engen Funktionszusammenhang zu Einkaufszentren. Eine mögliche Ansiedlung solcher Betriebe soll indes durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Andere Schank- und Speisewirtschaften (Cafés und Restaurants mit Bedienung, "Kneipen" o.Ä.) sollen in dem Einkaufszentrum jedoch nicht angesiedelt werden, um bauplanungsrechtlich zulässig schädliche Auswirkungen auf die bestehende gastronomische Struktur, z.B. in der Rottenburger Altstadt, zu vermeiden. Eine Zulässigkeit von Bordellbetrieben, Dirnenunterkünften und vergleichbaren gewerblichen Einrichtungen wird durch die Festsetzung definitiv nicht begründet, da in Sondergebieten nur ausdrücklich positiv festgesetzte Nutzungen zulässig sind, während darüber hinaus nicht benannte Nutzungen nicht in Frage kommen. Derartige vorstehend zuletzt als nicht zulässig benannten Nutzungen bleiben demzufolge ebenso wie Vergnügungsstätten für das gesamte Sondergebiet ausgeschlossen.

Sie sind insbesondere auch geeignete Nachnutzungen für evtl. leer stehende Ladenlokale. Die Zulässigkeit sonstiger Geschäfts-, Verwaltungs-, Praxis- und / oder Büroräume betrifft z.B. Maklerbüros oder Kundenzentren von Versorgungsunternehmen, Büros für Verwaltungstätigkeiten ohne Kundenverkehr sowie Arztpraxen.

In Ergänzung zum Einkaufszentrum wird im Bereich der Zufahrt im Osten eine Tankstelle mit Verkaufsshop und Waschstraße als Sondergebiet Tankstelle (SO 2) und im Westen eine Gastronomie (Café, Schnellrestaurant, Thekenverkauf; voraussichtlicher Betreiber ist eine ortsansässige Filialbäckerei) als Sondergebiet Gastronomie (SO 3). Diese Handwerks- und Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor stehen typischerweise in einem engen Funktionszusammenhang mit dem Einkaufszentrum. Sowohl für die Betreiber der Einzelhandelseinrichtung als auch für die Kunden ergeben sich Synergieeffekte, die zum einen durch den Verbund und zum anderen durch die Lagegunst gegeben sind.

Im flächenmäßig deutlich untergeordneten Bereich wird ein „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt, das in MI und MI\* gegliedert wird. Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Wohnheim für Studenten und Auszubildende, s. u.), Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Forstfachhochschule hat einen großen Zuwachs an Studierenden und deckt diesen mit zusätzlichen Raumkapazitäten. Das Wohnraumangebot soll mit dieser Entwicklung Schritt halten. Im MI und MI\* wird daher das Wohnen auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Studenten und anderen Auszubildenden beschränkt, um den Bedarf und die große Nachfrage nach Wohnraum für diese Personengruppen zu decken. Aus diesem Grund wurde die Zweckbestimmung Wohnheim für Studenten und andere Auszubildende festgesetzt. Mit Festsetzung der Zweckbestimmung „Wohnheim“ wird sichergestellt, dass nicht eine schleichende Umnutzung in allgemeine Wohnungen erfolgt. Aufgrund der großen Nachfrage nach Studentenunterkünften, auch aus Nachbarkommunen, ist davon auszugehen, dass das gebotene Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe in den Mischgebieten gewahrt bleibt. Der Gewerbepark Dätzweg liegt zudem verkehrsgünstig, eine Busverbindung zum Bahnhof / Innenstadt ist in Planung; zudem wäre bei Realisierung des Regionalbahnhalt punkts das Gebiet auch bahntechnisch gut erschlossen.

Die vertikale Gliederung gem. § 1 Abs. 7 BauNVO im MI und MI\* soll sicherstellen, dass die gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen im ersten Vollgeschoss (EG-Zone) untergebracht werden. Diese Nutzungen bilden dann den Übergang zur gänzlichen gewerblichen Nutzung und zum Einkaufszentrum. Das Wohnen (Wohnheim) ist auch aufgrund der Lärmthematik erst ab dem 1. OG möglich.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Be-

triebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig. Die Einschränkung der Gewerbebetriebe erfolgt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Wohngebiet. Dies kann auf bestimmte Anlagen für sportliche Zwecke wie Fitnessstudios übertragen werden, die typischerweise im Zusammenhang mit Einkaufszentren betrieben, daher sind diese nur als geschlossene bauliche Anlage zulässig.

Durch eine weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen gem. § 6 bzw. § 8 i. V. m. § 1 BauNVO wird die strukturelle Qualität des Misch- und Gewerbegebiets gesichert. So sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Fremdwerbung, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 und § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO). Tankstellen sind unzulässig, da bereits eine im Funktionszusammenhang mit dem Einkaufszentrum realisiert wird, die zudem insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung deutlich besser situiert ist. Gartenbaubetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar, die mit den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur nicht vereinbar sind. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, die in das vorhandene Strukturgefüge nicht integriert werden können und die Gefahr beinhalten, sich kontraproduktiv auf die vorhandenen Nutzungen auszuwirken. 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.

Vergnügungsstätten bergen aufgrund ihrer Eigenart die Gefahr, die Nutzungsvielfalt eines Mischgebiets aber auch Gewerbegebiete in starkem Maße zu beeinflussen und zu beeinträchtigen. Dies führt, längerfristig betrachtet, zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Zu befürchten ist dann als Folge davon eine Niveauabsenkung bestehender Strukturen. 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.

Als Nutzungen, die geeignet sind, die Wohn-, Arbeits- und Einkaufsattraktivität Rottenburgs zu mindern, sind zuerst zu nennen Sexshops und Vergnügungsstätten 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, hat die problematischen Nutzungen aus dem klassischen Kerngebiet/ Versorgungsbereich „verbannt“. 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.

**Vergnügungsstätten** sind wirtschafts- und gewerblich eine Art von Gewerbebetrieben, bei denen – in unterschiedlicher Weise – die Unterhaltung der Besucher, bzw. Kunden im Vordergrund steht. Sie sind durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet. Sie dienen der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem geselligen Beisammensein und/oder der Bedienung der Spielleidenschaft sowie der erotisch/sexuellen Interessen des Menschen.

Zu den Vergnügungsstätten, die in diesem Bebauungsplan reguliert werden sollen zählen AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-

Kinos. Es handelt sich bei diesen Arten (auch) um kerngebietstypische Vergnügungsstätten, deren Zulässigkeit jedoch aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt werden kann, weil diese nicht das Wesen eines Misch- oder Gewerbegebiets ausmachen. Die vorgenannten Vergnügungsstätten bedürfen keiner näheren Beschreibung, da deren Anlageart allgemein bekannt ist. Nicht so die **Swinger-Clubs**, deren Sinn und Zweck nicht mit ihnen befassten Bevölkerungsgruppen oft nur undeutlich bekannt ist. Dies sind spezielle, genannte (heterosexuelle) Swinger gegen eine üblicherweise gestaffelte Eintrittsgebühr (Männer, Frauen, Paare) Geschlechtsverkehr mit wechselnden Partnern praktizieren können. Die bauplanungsrechtliche Einordnung eines Swinger-Clubs ist rechtlich umstritten: Diese Anlage wird unseres Erachtens als Vergnügungsstätte einzuordnen, da sie der o. a. Definition der Vergnügungsstätten entspricht.

Die Unterscheidung dieser Anlagen zu Bordellen ist zu beachten. Gemäß der Rechtsprechung handelt es sich hierbei um einen Gewerbebetrieb eigener Art, da hier das Gewinnstreben im Vordergrund steht, während dies bei Swinger-Clubs im Einzelfall durchaus auch untergeordnet sein kann, da das Vergnügen im Vordergrund stehen kann und eine solche Anlage auch vereinsmäßig betrieben werden kann. Letztendlich sind aber die städtebaulichen Auswirkungen von Bordellen und Swinger-Clubs vergleichbar, da in der Auffassung und Bewertung dieser beiden Anlagearten durch weite Bevölkerungskreise keine generelle Unterscheidung getroffen wird.

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. Generell treten alle Arten von Bordellen nicht offensichtlich zutage (meist von außen nicht erkennbar). Sie befinden sich meist auch nicht in Erdgeschossen, zumindest nicht in stark frequentierten Bereichen, da die Freier es meist scheuen, allzu öffentlich aufzutreten. Trotzdem besteht aber die Gefahr der Ansiedlung solcher Nutzungen in den oberen Etagen, selbst, bzw. gerade im Mischgebiet, das sich ja den Regeln der Baunutzungsverordnung folgend einer Vielzahl von Nutzungen öffnet, mithin auch derartigen Anlagen, sofern sie der Kategorie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugeordnet werden kann. Eine Unzulässigkeit in einem nicht gegliederten Mischgebiet wäre somit nur dann gegeben, wenn durch diese Betriebe das im Mischgebiet übliche Maß an Störungen überschritten würde und sie sich somit auf die übrigen zulässigen Nutzungen störend auswirken würden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, die den Ausschluss der o. a. Nutzungen erfordern sind, dass städtebaulichen Fehlentwicklungen von vornherein entgegenzutreten ist. Diese Anlagen können Dienstleistungsbetriebe aus den Misch- und Gewerbegebiets der Innenstadt verdrängen, da sie möglicherweise höhere Mieten zahlen als andere zulässige Betriebe. Sie sind auch geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Bereiche abzusenken und einen Trading-down-Effekt auszulösen. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung.

Ganz besonders negativ wirken sich Bordelle auch auf das städtebaulich erwünschte Wohnen aus, das auch dieser Bebauungsplan (Wohnheim) fördern will, da er das Wohnen ab einem bestimmten Geschoss zulässt. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld und der geplanten Einzelhandelsnutzung sind auch Beteiligte (Kinder und Jugendliche) betroffen, die nicht mit der Prostitution konfrontiert werden sollen. Aber auch andere Beteiligte werden nur ungern mit diesem Milieu und dem daraus möglicherweise entstehenden Umfeld konfrontiert. Diese Nutzungen könnten zu einem ausdrücklich nicht gewünschten Wegzug der Wohnbevölkerung führen.

**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 Erotiksorbitment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme auf Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™ (Universal Media Disk) und auch noch auf herkömmlichem

Filmmaterial und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben. 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.

## **8.2 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten und die Konfliktbewältigung mit dem Immissionsschutz sicherzustellen, wird für die im Bebauungsplan dargestellten Sondergebietsflächen (SO 1-3), ein bedingtes Baurecht mit aufschiebender Wirkung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Demnach sind Nutzungen im Sondergebiet erst dann zulässig, wenn die Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe), und in den Mischgebieten (MI/MI\*) so gestaltet oder bebaut sind, entsprechend der in Punkt 3.3, 4 und 5 ausgeführten Festsetzungen und der zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan erstellt wurde.

Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts ist städtebaulich notwendig. Nur durch die Erfüllung der Bedingung (Lärmschutzwand) ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets möglich. Daher kann nur durch die Umsetzung der Maßnahme das Baugebiet seiner Zweckbestimmung gemäß genutzt werden.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen definiert, orientiert an den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiets Dätzweg“.

Für die festgesetzten Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 gilt einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe bzw. der maximalen Traufhöhe i.V. der maximalen Firsthöhe festgesetzt, Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Für das SO 1 ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN festgesetzt, da die Baukörper nicht direkt an der Erschließungsstraße liegt und deshalb die gewünschte maximale Höhenentwicklung nicht hinreichend bestimmt wäre.

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

In zentralen Bereichen des geplanten Misch- und Gewerbegebiets wird die Höhe der baulichen Anlagen auf zwingend 10 m festgesetzt. Während in den Randbereichen, zur L 385 und zur freien Landschaft eine Höhe von maximal 6,5 m (MI\*) bzw. maximale Höhe von 8 m (SO 2/ SO 3) zulässig ist. Die zwingend festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) sind aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzt.

Die Gebäudehöhe im MI\* wurde aufgrund von Einwendungen (Verschattung) im Rahmen der Auslegung reduziert, da die Abstufung der Gebäudehöhe zum Gebietsrand hin aus städ-

tebaulicher Sicht zu befürworten und die Gebäudehöhe aus Gründen des Lärmschutzes nicht erforderlich ist.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden im geplanten MI überschritten. Das MI liegt an der Schnittstelle zwischen der Sondergebiet und bestehendem Wohngebiet Dätzweg (WA).

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**zu 1. (...) besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, (...)**

Zum Zwecke der Neuordnung des aufgelassenen DHL-Geländes wurde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für das Gesamtareal eingeleitet. Es liegen nicht nur Substanzschwächen sondern auch Funktionsschwächen im Gebiet vor. Die gemeinsame Zufahrt zum Wohngebiet Dätzwegs und zum Gewerbegebiet (ehem. DHL-Gelände) direkt angrenzend an das Wohngebiet sowie die an die DHL-Erfordernisse angepasste Bebauung des Areals erschwert die Nachnutzung. Derzeit nutzt die Post das Areal und immer wieder kommt es zu Beschwerden bzgl. des Lärms resultierend aus der Verkehrsbelastung durch Lkw/Fahrzeuge der Post. Für die Nachnutzung des Areals ist die Verlegung der gemeinsamen Zufahrt dringend geboten, ansonsten ist aufgrund der „Vorbelastung/Einschränkung“ nicht davon auszugehen, dass das Gebiet wieder mit einer gewerblichen Nutzung aufgesiedelt werden kann. Die künftigen Nutzer, insbesondere die Gewerbetreibenden erwarten neben der Verkehrsgunst auch, dass sie ihrem Gewerbe ohne Einschränkungen nachgehen können. Dies macht die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bestand, in einer Gemengelage, besonders schwierig. Die Sanierungsmaßnahme soll dazu beitragen, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung anzugehen.

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat zudem, als im Landesentwicklungsplan ausgewiesenes Mittelzentrum, auch eine Versorgungsfunktion/-auftrag für den definierten Verflechtungsbereich. Die Lagegünstigkeit des Areals an der übergeordneten Verkehrsachse (L 385) eignet sich für die Unterbringung von Handelsnutzungen. Im Regionalplan-Entwurf ist daher auch ein Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Die quantitativen Anforderungen an Versorgungseinrichtungen aller Art und Verkehrseinrichtungen haben in den letzten Jahrzehnten deutlich zugenommen. Für diese Anlagen wird im städtischen Bereich immer mehr Raum benötigt, der vorzugsweise im Innenbereich befriedigt werden sollte. Der Einzugsbereich für das geplante Vorhaben ist definiert, die Zugänglichkeit des Standorts mit Lagegünstigkeit am überörtlichen Verkehrsnetz ist gegeben. Im Interesse einer bestmöglichen Versorgung und Befriedigung ist es daher notwendig, dass Rottenburg seiner Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nachkommt. Die Einzelhandelsnutzung soll auch mit dem ÖPNV erreichbar sein, daher soll ein Bushaltepunkt im Gewerbepark Dätzweg eingerichtet werden. Zudem ist die Stadt schon seit Jahren darum bemüht, einen Regionalbahnhaltepunkt im Gebiet einzurichten. Das vorhandene Industriegleis könnte zu diesem Zweck herangezogen werden.

Zum Schutz der sensiblen Wohnnutzung im Bestand (Z = II / III) wird eine Lärmschutzmaßnahme (Gewerbelärm) erforderlich. Eine Lärmschutzwand in Höhe von 9 – 10 m direkt am Übergang zum WA ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Daher soll der Lärmschutz in dieser Höhe über eine Bebauung hergestellt werden. Die bisherigen Konflikte zwischen der bestehenden Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung sollen entschärft werden; deswegen wäre eine gemischte Nutzung als Pufferzone aus städtebaulicher Sicht prädestiniert. Aufgrund der notwendigen Höhe der Bebauung, ergibt sich im MI die Überschrei-

tung der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Im MI\* sind die Vorgaben eingehalten, die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt und es ist künftig lediglich eine zweigeschossige Bebauung realisierbar.

MI*-Fläche	GRZ	GFZ	zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO	zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 3 BauNVO
920 qm	0,4	1,2	368 qm	1.104 qm

Tatsächlich beträgt die überbaubare Grundstücksfläche  $20 \text{ m} * 17,5 \text{ m} = 350 \text{ qm}$  (GRZ = 0,38; GFZ = 0,76)

**zu 2.** (...) die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, (...)

Die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung wird im § 17 BauNVO für Mischgebiete (MI) mit einer GRZ = 0,6 und einer GFZ = 1,2 vorgegeben.

MI-Fläche	GRZ	GFZ	zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO	zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 3 BauNVO
3.663 qm	0,6	1,2	2.198 qm	4.396 qm

Eine Reduzierung der GRZ ist aufgrund der erforderlichen Abmessungen Schallschutzbebauung nicht möglich. Bei Ausschöpfung des gemäß Bebauungsplan zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet, läge die maximale Geschossfläche bei 6.594 qm. Würde das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss (sog. Staffeldachgeschoss) ausgeführt, läge die maximale Geschossfläche < 6.044 qm. § 20 Abs. 3 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung würden sozusagen 1.648 qm Geschossfläche „erlassen“. Zwischen dem nicht Vollgeschoss und dem Vollgeschoss liegt eine Differenz von 550 qm. Diese Differenz wäre durch die Zurechnung des Flächenanteils der später zum Baugrundstück gehörenden privaten Grünfläche von 872 qm gedeckt. Die private Grünfläche - teilweise mit Pflanzbindung - wurde festgesetzt, um einerseits vorhandene Grünstrukturen bzw. die bestehende Kanaltrasse zu sichern sowie andererseits eine Überbauung dieser Flächen zu unterbinden und somit den Freiflächenanteil in diesem Bereich zu erhöhen. Die Gebäude sollen zudem nicht nur über die nach der Landesbauordnung erforderlichen gesetzlichen Abstandflächen von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden; nur im südlichen Bereich muss die Bebauung aus Lärmschutzgründen zwingend auf die gesetzlich vorgegebene Abstandfläche heranrücken (EG + 1. OG bis auf 2,5 m und ab dem 2. OG bis auf 4,0 m). Zusätzlich wurde die Höhenentwicklung im Bereich MI\* reduziert, so dass die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für diesen Bereich bei weitem nicht ausgeschöpft werden kann (> 400 qm). Daher kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung als ausgeglichen angesehen werden kann. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da die Dächer extensiv begrünt werden müssen und somit das Mikroklima im Gebiet verbessert werden kann.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung gegeben. Diese können auf dem Grundstück bzw. der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Für das Wohnen im Gebiet sind Auflagen für die Grundrissgestaltung vorgegeben. Aufenthalts-/Schlafräume müssen auf die von der Lärmquelle abgewandte Seite orientiert werden. Es sind auch städtebauliche Lösungen denkbar, wie beispielsweise eine klassische Blockrandbebauung oder auch eine Ost-West ausgerichtete Zeilenbebauung, die die Zwischenräume mittels einer (verglasten) Wand/vorgeblendeten Lochfassade schließt und somit ruhige In-

nenbereiche schafft. Die abschließende Beurteilung, hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist gegeben. Mittels Verkehrsgutachten wurde die Erschließung (Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz/Knotenpunkte) und Gewährleistung der Stetigkeit des Verkehrsflusses auf der L 385 geprüft. Zudem wurde die Lage der Zu- und Abfahrten für die Stellplatzanlage und den Lieferverkehr im SO 1 festgesetzt, um einen optimalen Verkehrsfluss innerhalb des Gebietes auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Wohngebiets Dätzweg sicher zu stellen. Für die Tankstelle ist eine direkte Zufahrt aus der Abbiegespur geplant, so dass lediglich der ausfahrende Verkehr im Gebiet relevant ist.

**zu 3.** (...) *sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine öffentlichen Belange bekannt, die einer positiven Beurteilung entgegen stehen.

#### Maßgebende Grundstücksfläche

Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sollen die Flächen von Garagen, 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, bestehende Grünstrukturen gesichert und die Eingrünung der Stellplatzanlage des SO 1 sichergestellt werden.

#### **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ sind entlang der Erschließungsstraßen überwiegend großflächige Baufenster festgesetzt, damit auf spätere Bauanfragen flexibel reagiert werden kann. Der südwestliche Bereich ist aufgrund der Lage und Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung vor allem für kleinere Ansiedlungen geeignet.

Unter Beachtung der übergeordneten Bedeutung des Gewerbepark Dätzweg für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen und in Anlehnung an vorhandene 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. Für die gemischten Bauflächen wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Körnung der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung aufgenommen wird.

Im GEE und MI sind Baulinien in Verbindung mit der abweichenden Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäude/baulichen Anlagen müssen zwingend auf die Baulinien in entsprechender Länge gebaut werden. Die Festsetzung der sogenannten Schallschutzbebauung ist erforderlich, um das bestehende Wohngebiet Dätzweg vom Gewerbelärm abzuschirmen.

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der Auslegung, hinsichtlich der durch die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche möglichen Gebäudetiefe, wurde eine Zonierung der überbaubaren Grundstücksfläche im MI\* vorgenommen. Bisher waren sowohl die Hauptbauanlage(n) als auch sämtliche Nebenanlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde nun auf eine Tiefe von 20 m be-

grenzt; im südlichen Bereich wurde zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die Baulinien im MI\* wurden durch Baugrenzen ersetzt, da das Gebäude für die Einhaltung der gesetzlich zulässigen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet Dätzigweg nicht erforderlich ist. Auch die abweichende Bauweise wurde daher konsequenterweise durch die offene Bauweise ersetzt.

## **8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

Der ruhende Verkehr wird direkt auf den gewerblich genutzten Grundstücken untergebracht. Im unmittelbaren Bereich zu den Erschließungsstraßen ist eine Gliederung durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt.

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

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

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

Die verkehrliche Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über die Planstraße A. Bei einer Gesamtbreite von 10,25 m sind neben der Fahrbahn von 6,5 m Breite, einseitig ein 2,5 m breiter kombinierte Fuß- und Radweg, getrennt durch einen Pflanzstreifen mit einer Breite von 1,0 m vorgesehen. Die Stichstraße und die Anbindung des Wohngebiets erhalten jeweils einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite neben einer Fahrbahnbreite von 6,5m.

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

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

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

Die Zu- und Abfahrtsvorgaben für den Kundenparkplatz SO 1 und die Anlieferung SO 1 dienen der Verbesserung des Verkehrsflusses.

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

Im Einmündungsbereich wurde die Fläche für das von Bepflanzungen und Anlagen freizuhalten-  
tende Sichtfeld festgesetzt.

Die Bahnanlage ist vom SO 1 bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) entlang der Grundstücksgrenze mit einer dauerhaften Einfriedigung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Festsetzung dient dazu, dass keine wilden Bahnübergänge entstehen können auf den Personen (Anwohner, Arbeitnehmer, Kunden etc.) zu Schaden kommen könnten.

### **8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

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

### **8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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 minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden. Es handelt sich dabei um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, um Pflanzbindungen und um die Ausführung von Dachbegrünungen.

Ziel ist eine Begrünung der Baugrundstücke, eine Durchgrünung entlang der Erschließungsstraßen sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets.

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

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

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

## 8.11 Flächen für Versorgungsanlagen

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

## 8.12 Schallschutzmaßnahmen

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes überschritten. Seitens des Gutachters werden folgende Maßnahmen zur Umsetzung vorgeschlagen, welche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden.

### Parkplatz (SO 1)

Sind auf dem Gelände Regenrinnen vorgesehen, sind diese entsprechend lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

### Stellplätze

Im SO 3, MI, MI\* und GEE sind Stellplätze und Garagen und deren Zufahrt nur auf der dem bestehenden Wohngebiet abgewandten Grundstücksfläche zulässig.

### Tankstelle (SO 2)

Die Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche für bestimmte Nutzungen wurde vorgenommen, um die bestehende und geplante Wohnnutzung vor lärmintensiven Nutzungen bestmöglich abzusichern.

### Grundrissgestaltung

An den Fassaden im Mischgebiet, die den Sonderbauflächen zugewandt sind, wird der Immissionsrichtwert „nachts“ überschritten. Wird eine Wohnnutzung realisiert, so muss eine entsprechende Grundrissgestaltung erfolgen, d. h. Schlaf- und Aufenthaltsräume dürfen nur auf lärmabgewandte Seite angeordnet werden bzw. die Ausführung von geschlossenen Laubengängen zwingend erforderlich.

### Schallschutzbebauung

Das bestehende Wohngebiet „Dätzweg“ muss vor den Immissionen aus dem angrenzenden Gewerbepark Dätzweg abgeschirmt werden. Dies erfolgt über eine Schallschutzbebauung in den direkt angrenzenden Bereichen mit einer Höhe von zwingend 9,5 m (MI\*) und 10 m (MI und GEE). Die Stellung der Gebäude wird mit Baulinien und der abweichenden Bauweise i.S. der geschlossenen Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben.

### Lärmschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz)

Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn- und Bürogebäude bei Neuplanungen oder bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei dürfen die unten genannten Geräuschpegel nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

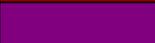
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauunterlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Gerlinger und Merkle Nr. 12-229/21 vom 19.12.2012 und der Ergänzung vom 18.06.2013.

Die genauen Anforderungen können dem Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle entnommen werden. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen

ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen.

Aus den berechneten Außenlärmpegeln ergeben sich nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche:

**Tabelle 10:** Anforderungen nach DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm

Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außenlärmpegel	Farbliche Zuordnung zu den Lärmkarten <small>im Gutachten</small>	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherb.stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume <sup>1)</sup> o.ä.
	dB(A)		erf. $R'_{w}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55		35	30	-
II	56 bis 60		35	30	30
III	61 bis 65		40	35	30
IV	66 bis 70		45	40	35
V	71 bis 75		50	45	40
VI	76 bis 80		<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80		<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109 /O/ werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 sind die Schalldämmung der Fassade und das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu ermitteln.

Laut DIN 18005 /L/ 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.

Anmerkung:

Ab einer erforderlichen Schalldämmung von  $R'_{w} = 35$  dB (außer Lärmpegelbereich I) wird gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden – Württemberg ein Nachweis erforderlich. Desweiteren ist bei einem resultierend Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} \geq 50$  dB ein messtechnischer Nachweis der Außenbauteile erforderlich.

### 8.13 Landwirtschaftliche Flächen

Die ursprünglich im Bebauungsplan „Dätzweg“ geplante Brücke für Fußgänger und Radfahrer wird planerisch nicht weiter verfolgt, daher wird diese Fläche entsprechend ihrer heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

## 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 sowie zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser soll einerseits ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden und andererseits eine ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt werden.

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

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

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

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

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

### Bodenordnung

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

## 11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 6,9 ha	100,0%
Sondergebiet	ca. 3,9 ha	57%
Mischgebiet	ca. 0,5 ha	7%
Gewerbegebiet	ca. 0,3 ha	4%
Erschließungsflächen	ca. 1,3 ha	19%
Verkehrsgrün	ca. 0,3 ha	4%
Grünflächen (privat)	ca. 0,2 ha	3%
Landwirtschaft	ca. 0,2 ha	3%
Bahn (nachrichtlich)	ca. 0,2 ha	3%
Versorgungsflächen	38 qm	0%

## 12. Planungs- und Erschließungskosten

### Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 33.000,00 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

### Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca. 122.900 €
Erschließungsplanung (L 385: ca. 22.000 €)	ca. 109.000 €
Schalltechnisches Gutachten	ca. 3.700 €
Verkehrsgutachten	ca. 10.000 €
Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst	ca. 200 €

### Kosten für die Erschließung

<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	162.000 €
Lichtsignalanlage	101.700 €
Grundstücksanschlüsse	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 (Datum) 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 06.09.2013

Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**