



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BV 2024/039 – Anlage 4
ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Schadenweiler“

Begründung vom 10.01.2024

Teil A: Städtebauliche Begründung
Teil B: Umweltbericht (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

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

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die in Rottenburg ansässige Hochschule für Forstwirtschaft möchte expandieren. Dazu wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das den Anforderungen eines künftigen Forschungsstandorts mit Verwaltung, Laboren, Lehrveranstaltungen und Werkstätten wie auch einer gestalterischen Einfügung in die vorhandene Bebauung gerecht wird. Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

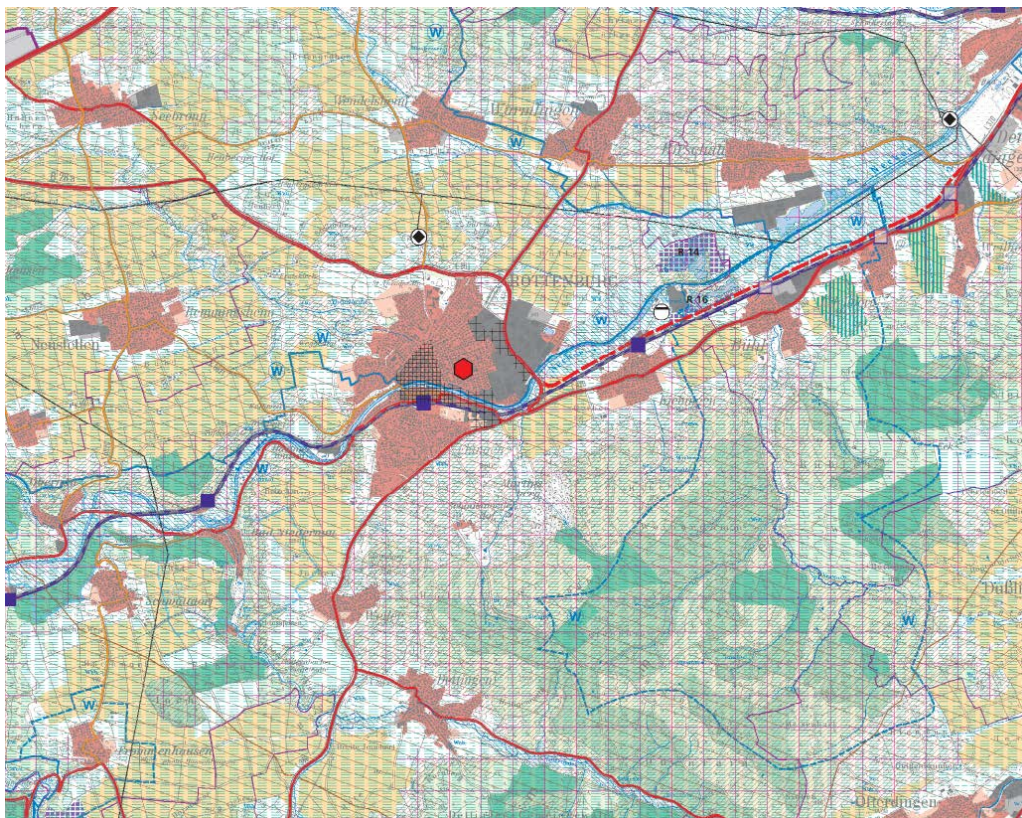
2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Rottenburg am Neckar liegt an der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes Horb – Rottenburg a.N. – Reutlingen/Tübingen.

2.2 Regionalplan

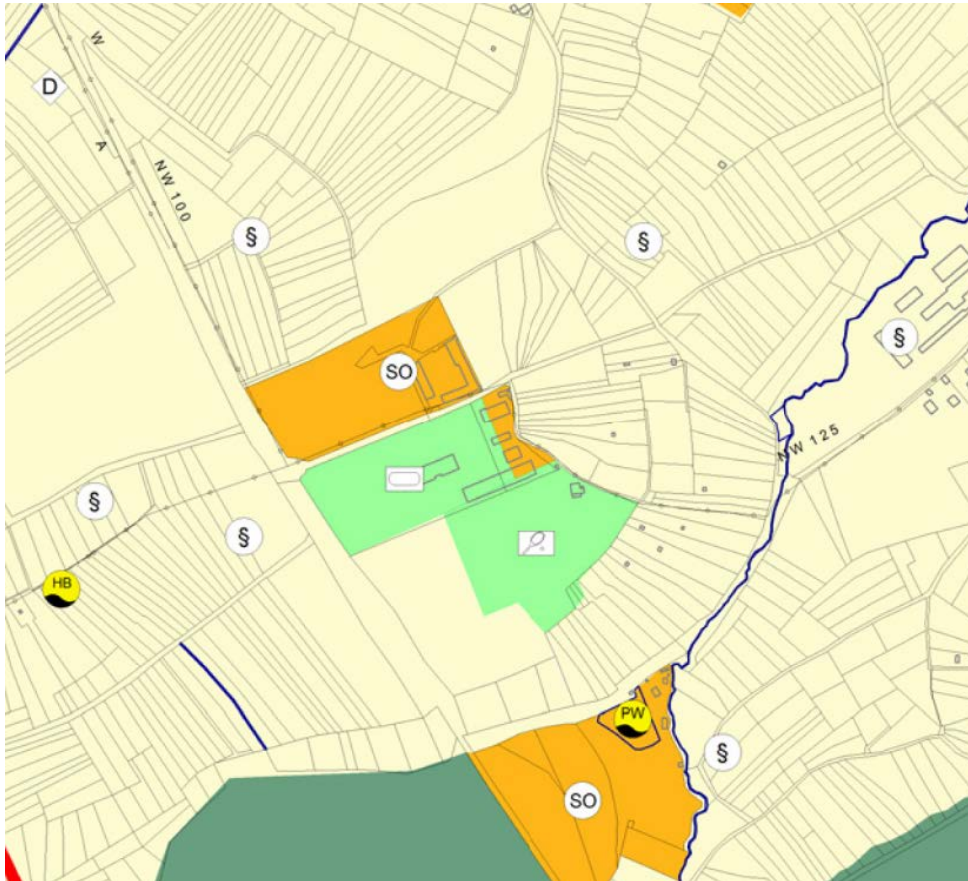
Im Regionalplan ist die Stadt Rottenburg als Mittelzentrum ausgewiesen.



Quelle: Regionalplan Neckar-Alb 2013

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet teils als bestehendes Sondergebiet, teils als bestehende Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und in als bestehende landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



Quelle: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinde Hirrlingen, Neustetten und Starzach, Stand 27.03.2020

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (2) BauGB erforderlich. Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses am 06.07.2021 beschlossen.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Rottenburg am Neckar. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an und liegt zwischen ca. 419 m und ca. 421 m über NN.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 2,97 ha und wird

- im Norden und Westen durch die Schadenweilerstraße,
- im Süden durch die Parzelle Flst.Nr. 8860 und das Tennisgelände,
- im Osten durch die Wegparzelle Flurstück Nr. 8888/1.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): 8323/4, 8845/2, 8847, 8847/1, 8847/2, 8845/1 (teilweise), 8860, 8941/2

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der Standort der Hochschule für Forstwirtschaft liegt abseits der bebauten Ortslage. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Vereinsgelände des Tennisclubs Rottenburg mit mehreren Sandplätzen. Nördlich des Planbereichs liegt der denkmalgeschützte Dreiseithof Schadenweiler, daran westlich grenzt das Arboretum an.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich bestehende Gebäude der Hochschule und eine Kleinwindkraftanlage. Weite Teile werden als Grünfläche, Parkierungsflächen und landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die L 385 und die Schadenweiler Straße erschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet mit 1 Buslinie (Linie Nr. 5)

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über eine bisher vorhandene Wasser-, Abwasser- und Strominfrastruktur erschlossen.

3.5 Altlasten

Auf dem Plangebiet liegt eine ehemalige Tankstelle.

3.6 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, der Stadt Rottenburg am Neckar und der Hospitalstiftung Rottenburg.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungsplan

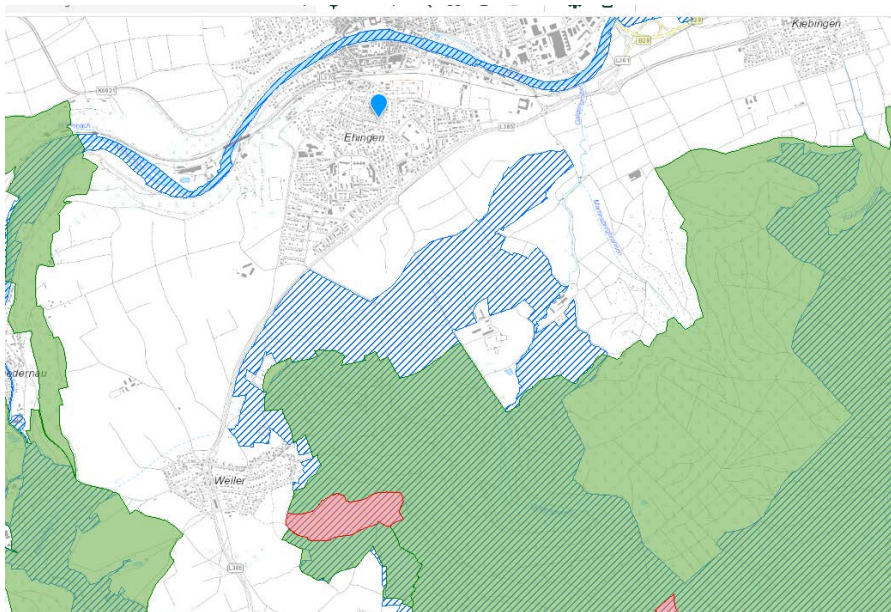
Für den Planbereich liegt für den südlichen Teilbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Tennisplätze Schadenweiler“ vor.



Quelle: Bebauungsplan „Tennisplätze Schadenweiler“, rechtskräftig seit 26.11.1981

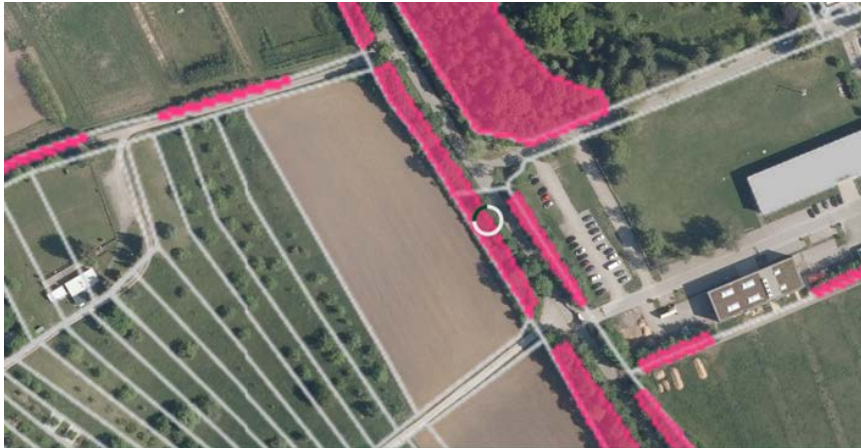
4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird umgrenzt von einem FFH-Gebiet (blau schraffiert). Im Westen schließt ein Landschaftsschutzgebiet (grün) an.



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand Juni 2021

Im Westen des Plangebietes liegt das Biotop Nr. 175 194 160745 Feldhecken am Schadenweiler Hof mit einer Fläche von 0,1843 ha auf Flurstück Nr. 8941/2.



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand Juli 2021

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Es wird gemäß § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse zu Umweltauswirkungen im Umweltbericht dargestellt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in zwei Schritten, der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung und der förmlichen Beteiligung nach Billigung des Entwurfsbeschlusses. Die Beteiligung der Behörden erfolgt parallel hierzu.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 30.06.2020 in öffentlicher Sitzung gefasst, ebenso wie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans/Umweltbericht

Folgende Gutachten wurden/werden erstellt:

6.1 Baugrund- und Gründungsgutachten für geplanten Neubau der Mensa:

Das Büro für angewandte Geowissenschaften, Dr. H. Gerweck und S. Potthof hat mit einem Baugrund- und Gründungsgutachten von 13.01.2020 einen Teilbereich des Plangebietes – die Fläche für den geplanten Neubau der Mensa an der Hochschule für Forstwirtschaft untersucht. Der Schichtaufbau des Untergrunds ergab unter humosem Oberboden und einem Asphaltbelag mit Schotterunterbau die Schichten des Lettenkeupers in unterschiedlichen Verwitterungsstufen. Diese Böden entsprechen nach den Kriterien der DIN 18196 der Einstufung der Bodengruppe TL und TM.

Bei der Schichtaufnahme wurden keine direkten Wasserzutritte festgestellt. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel lag somit unterhalb der Aufschlusstiefen. Die Untersuchung hinsichtlich der Verwertung des Aushubmaterials ergab durch die Werte von Arsen und Cadmium eine Einstufung in die Entsorgungskategorie Z 1.1.

Im Gutachten wurden weitere Aussagen zu Gründung, Tragfähigkeit des Untergrunds, Schutz des geplanten Gebäudes gegen Durchfeuchtung, Fußbodenauflagerung, Baugrubengestaltung, Verfüllung der Arbeitsräume getroffen.

6.2 Baugrund- und Gründungsgutachten für das geplante Laborgebäude:

Das Büro für angewandte Geowissenschaften, Dr. H. Gerweck und S. Potthof hat mit einem Baugrund- und Gründungsgutachten von 30.04.2008 einen Teilbereich des Plangebietes – die Fläche für das damals geplante modular erweiterbare Laborgebäude der Hochschule für Forstwirtschaft, Schadenweiler Hof, untersucht.

Der Schichtaufbau des Untergrunds ergab zuoberst künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit, darunter die Schichten des Lettenkeupers.

Bei den damaligen Schürfgruben wurden keine direkten Wasserzutritte festgestellt, jedoch wird darauf verwiesen, dass in Abhängigkeit von Jahreszeit und Witterungsverlauf in den anstehenden Schichten mit gelegentlicher Schickt- und Sickerwasserführung zu rechnen ist, ebenso mit Wasseraustritten aus den Auffüllungen. Es wurden weitere spezifische Ausführungen zur Tragfähigkeit des Untergrunds, zu Gründung, zum Schutz des geplanten Bauwerks gegen Durchfeuchtung, zur Baugrubengestaltung und zur Verfüllung der Arbeitsräume getroffen.

6.3 Luftbildauswertung zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Schreiben vom 17.02.2021 bestätigt, dass für das Plangebiet eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt wurde. Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Daher wurden auch keine weiteren Maßnahmen als für erforderlich gesehen.

6.4 Brandschutztechnische Kurzstellungnahme

Bedarf der Löschwassermenge in Bestand und Planung wurde im Rahmen einer Brandschutztechnischen Kurzstellungnahme von Sinfiro, Brandschutzingenieure geprüft. Die vorhandene Löschwassermenge ist ausreichend. Siehe Ziffer 7.3.

6.5 Umweltbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Neben einer Analyse der vorkommenden Schutzgebiete, wurden die einzelnen Schutzgüter Fläche, Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser Klima-Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Umweltauswirkungen durch die Planung beschrieben.

Die daraus resultierenden Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden nachstehend bei den einzelnen Konzeptionen und Maßnahmen beschrieben.

Eine angegliederte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergab ein noch verbleibendes Restdefizit von 39.347 Ökopunkten, die durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden.

Diese befinden sich in der Abstimmung und werden bis zum Satzungsbeschluss mit der UNB abgestimmt und festgesetzt.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine notwendige Erweiterung des Hochschulcampus ermöglicht werden. Es sollen sämtliche Einrichtungen ermöglicht werden, von Laboren über Hörsäle bis hin zu Verwaltungsbüros, Mensa und Werkstätten.

Am bisherigen Standort der Hochschule soll festgehalten und mit der Erweiterung der Standort für die Zukunft gerüstet und insgesamt gestärkt werden.

7.1 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

Städtebauliche Ziele und Konzeption

Die städtebauliche Konzeption basiert auf zwei Säulen. Die am Standort bestehende Hochschule für Forstwirtschaft soll für die Zukunft mit einem erweiterten Platzangebot gerüstet werden. Gleichzeitig soll sich diese bauliche Erweiterung in den umgebenden Landschaftsraum einfügen, der aufgrund seiner Schutzwürdigkeit (FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet) von hoher Bedeutung ist.

Ein zentraler Punkt ist der Campus, der als Fläche von dauerhafter Bebauung freizuhalten ist, aber sehr wohl Raum für Schauobjekte, die interimweise aufgestellt werden, für Veranstaltungen und für Platznutzungen wie zum Beispiel Verweilbereiche mit entsprechender Möblierung und Gestaltung, Treffpunkte, etc. dienen soll. Diese unbebaute Fläche ist gleichzeitig ein Verbindungsglied zwischen dem historischen Dreiseithof im Norden und den technischen Gebäuden der Hochschule im Süden und verschafft so dem historischen Gebäude den nötigen Wirkungsraum.

Die bauliche Entwicklung der Hochschule erstreckt sich vom bisherigen Bestand im Osten des Plangebietes in drei Baukorridoren nach Westen. Zwischen diesen Baufeldern ist ein breites Platzangebot, das sowohl als Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden als auch für den ruhenden Verkehr genutzt werden soll.

Mit der Staffelung der Gebäudehöhen wird der benötigte Raumbedarf der Hochschule aber gleichzeitig das Verzahnen der Baukörper mit der freien Landschaft berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung

Die externe Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz (Schadenweiler Straße, L 385). Das Plangebiet wird darüber hinaus vom öffentlichen Nahverkehr bedient; von der Haltestelle Schadenweilerhof führt eine Buslinie an den Bahnhof und in die Innenstadt von Rottenburg am Neckar. (Buslinie 5)

Die interne Haupteerschließung für das Plangebiet ist die südliche Straße auf dem Hochschulareal. Die öffentliche nördliche Straße soll lediglich dem Busverkehr sowie für die Anlieger (Kleingärten) dienen.

Die innere Erschließung für die Hochschule erfolgt zum einen über die öffentlichen Straßen und im zentralen Bereich über private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Platz und Straße.

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Wie unter Ziff. 8.4 ausgeführt, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Bodenschutz festgesetzt. Diese reichen von der Minimierung der Flächenversiegelung bis hin zum bodenschonenden Bodenarbeiten. Darüber hinaus wird ein Massenausgleich angestrebt, der eine Verwendung des anfallenden Oberbodens auf die vorgesehenen Grünflächen und Pflanzgebote vorsieht. Siehe Umweltbericht.

Durch die Planung ist in den neu versiegelten und teilversiegelten Bereichen unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Ein Teil des Oberflächenwassers kann in den angrenzenden unversiegelten Flächen von Stellplätzen und Wegen versickern. Die tatsächlich der Grundwasserneubildung neu entzogene Fläche liegt daher in der Größenordnung von ca. 0,5 ha. Im Verhältnis zur wirksamen Fläche des Grundwasserleiters ist die als nicht maßgebliche Beeinträchtigung zu werten.

7.3 Konzeption Ver- und Entsorgung/Löschwasser

Energie:

Im Plangebiet befinden sich bereits eine Kleinwindkraftanlage und eine Trafostation. Darüber hinaus ist zur Wärmeerzeugung ein zentrales Gebäude für die Energieversorgung geplant. Derzeit laufen noch Untersuchungen zum Standort und zum Energieträger. Daher ist der

Standort für dieses Gebäudes als Nebenanlage noch nicht definiert und kann in allen Bereichen des Geltungsbereichs realisiert werden. Der Standort kann auch in den privaten Grünflächen realisiert werden, sofern eine Größe von 20 cbm nicht überschritten wird.

Abwasser:

Die bestehenden Kanäle wurden im Zuge der Eigenkontrollverordnung EKVO mittels einer optischen Inspektion untersucht und bewertet.

Es ergab sich die Besonderheit, dass fast mittig durch das Gelände eine Isohypse verläuft, die das Gebiet in zwei Bereiche aufteilt. Im ersten Teil, welcher Richtung Nord-Westen zeigt, fließt das Abwasser normal durch Freispiegelkanäle ab, im zweiten Teil der Richtung Süd-Osten zeigt, muss das Abwasser mittels Pumpen in den ersten Teil gepumpt werden um den topografischen Höhenunterschied zu überwinden. Es ist geplant, die vorgesehenen Erweiterungen und Neubauten an die bestehenden Schmutzwasserkanäle anzuschließen. Dabei müssen Sanierungen vorgenommen und Kanalverläufe angepasst werden. Um eine Freispiegelentwässerung des südlichen Teils bis zum neu herzustellenden und auf die Gesamtschmutzwassermenge auszulegenden Pumpwerks zu gewährleisten, müssen in einzelnen Bereiche Kanäle tiefer ausgeführt werden.

Löschwasser:

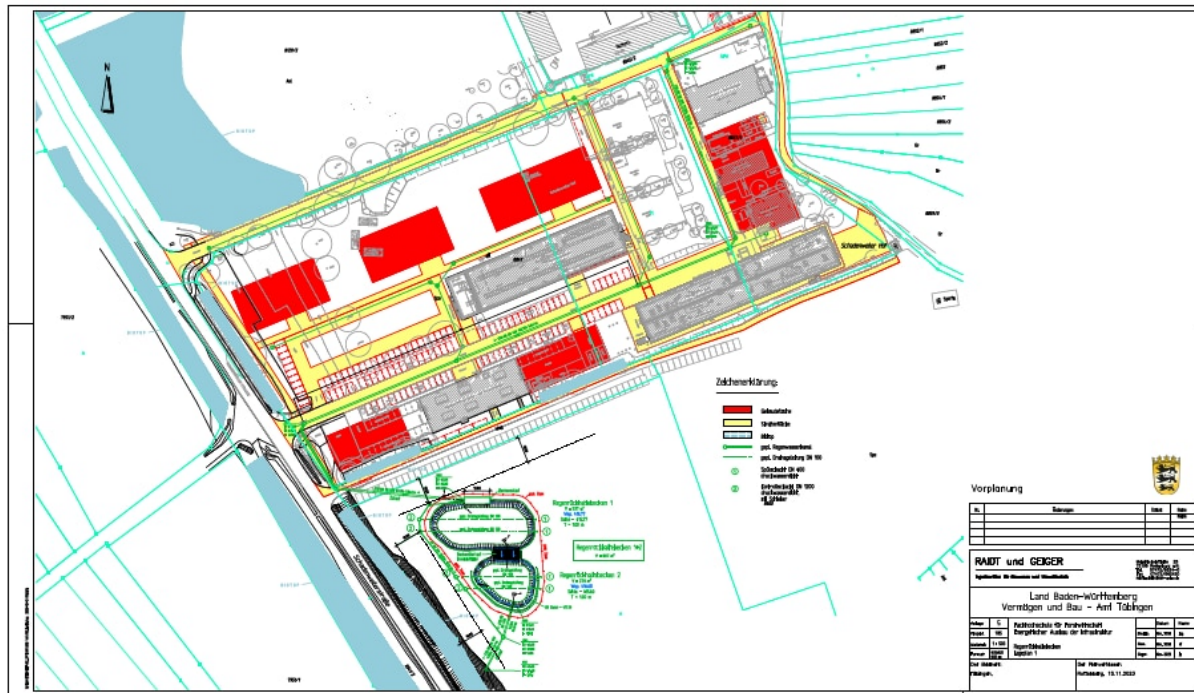
In einer Brandschutztechnischen Stellungnahme für der bestehende und zukünftige Bedarf an Löschwasser untersucht. Der Löschwasserbedarf für die bestehenden Gebäude beträgt 96 m³/h über ein Zeitraum von 2 Stunden. Für die neuen Gebäude kommt ein zusätzlicher Bedarf ab 48 m³/h für 2 Stunden hinzu. Der Löschwasserbedarf sowohl des Bestandes als auch der Planung kann über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (96 m³/h) und die Bevorratung in 2 Behältern mit insgesamt 160 m³ abgedeckt werden. Weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden nicht notwendig.

7.3 Konzeption Oberflächenwasserbehandlung

Zur Pufferung des Abflusses bei Regen, muss der natürliche Abfluss auf eine Spende von 10l/s/ha begrenzt werden. Der Drosselabfluss liegt unter Zugrundelegung des anschließbaren Gesamtbereichs bei einer Menge von 26 l/s. Das erforderliche Volumen wurde mit einer Jährlichkeit von $n=0,1$, 10 Jahre, zu rund 800m³errechnet. Dies wird durch ein offenes Erdbecken im südlichen Teil des Plangebietes realisiert.

Das Regenrückhaltebecken wird über einen Schieberschacht gesteuert. Auf der Sohle wird eine 30 cm starke Sandschicht mit 30% Carbonat-Anteil gebaut. Über Drainage wird dieser Filter entwässert. Oberhalb der Sandschicht wird eine ca. 20 cm dicke Humus-Schicht aufgebracht und mit ortsüblichem Rasensamen begrünt. Das Rückhaltebecken ist mit einer max. Einstautiefe von 1,0 m geplant. Die Anlage ist durch einen Zaun vor dem Betreten unbefugter Personen abzuschirmen.

Insgesamt ist der Bau von ca. 770 m Regenwasserkanal DN 200 bis 400 erforderlich. Für die Einleitung des Wassers in den Graben muss ein Biotop gequert werden. Hier ist die grabenlose Ausführung durch eine Bohrung ca. 25 m vorgesehen.



8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt über die Festsetzung eines Sondergebietes (SO 1 und SO 2).

Die zulässige Nutzungen umfassen alle für einen reibungslosen Betrieb der Hochschule notwendigen Einrichtungen, von Gebäuden bis hin zu Interimsbauwerken und Ausstellungsobjekten der Forschungseinrichtung.

Auf der Sondergebietsfläche 2 ist ein Werkhof mit Abstellflächen für Materialcontainer zulässig, der im Rahmen des Hochschulbetriebes erforderlich ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die überbaubare Grundstücksfläche und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Ausdehnung der Baufenster variiert, um eine gelockerte städtebauliche Struktur der streng Ost-West ausgerichteten Gebäude zu erzielen.

Trotz der fehlenden Obergrenzen für ein Sondergebiet entsprechend § 17 BauNVO wird eine GRZ von 0,45. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 (Kappungsgrenze) überschritten werden, in begründeten Ausnahmefällen bis zu einer GRZ von 0,8, um der Lage der Hochschule inmitten einer ländlich geprägten Umgebung gerecht zu werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche des Geltungsbezirks maßgebend, zudem ist die Hinzurechnung der im Lageplan als öffentliche Verkehrsflächen und die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsstraße/Platz und als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandene Baustrukturen und das Landschaftsbild unter Beachtung des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit Festsetzung mit Meter (m ü.NN.) absolut begrenzt.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Gebäudehöhe und der maximalen Grundflächenzahl ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

8.3 Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise wird im Plangebiet von der Gebäudelängenbegrenzung von 50 m abgesehen und dafür die Länge der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche, die sich am städtebaulichen Entwurf orientiert, als Begrenzung eingeführt. Damit wird die notwendige Kubatur für spezifische Einrichtungen der Hochschule des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept. Sie orientiert sich an den Maßstäben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie auch der erforderlichen Kubatur für Einrichtungen einer zukunftsfähigen Hochschule.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Versorgungsanlagen

Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsfläche und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Nebenanlagen zulässig. Damit wird ein optimaler Rahmen für Abläufe und Betrieb der Hochschule geschaffen. Was den ruhenden Verkehr betrifft so sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze/Carports (Kfz und Fahrräder) zusätzlich noch innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Somit wird eine Bündelung des ruhenden Verkehrs geschaffen und einer ungeordneten Parkierung im Plangebiet entgegengewirkt.

8.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurden die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen als solche festgesetzt. Die daran anschließenden – heute bereits bestehenden geschützten Biotopflächen werden als Verkehrsgrünflächen gesichert. Zur inneren Erschließung wurden private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung a) Platz und b) Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Verkehrsfläche „Platz“ dient als Aufenthaltsfläche, als Campus für die Hochschule. Hier sind daher neben dem motorisierten und ruhenden Verkehr auch Ausstellungsobjekte und temporäre Bauten der Hochschule zugelassen, so dass insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität und Charakteristika der Hochschule entstehen können.

Die private Verkehrsfläche „Erschließungsstraße“ dient ausschließlich der internen Erschließung. Die private Verkehrsfläche Erschließungsstraße Tennisplätze dient der Erschließung der Tennisplätze wie auch der Zufahrt der Stellplätze für die Hochschule.

8.7 Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt. Querende Fußwege sind in den Grünflächen möglich, um eine Kurzanbindung von den Institutsgebäuden zum Arboretum zu ermöglichen. Im Südlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünfläche festgesetzt, in der sich die Retentionsflächen befinden. Hier sind neben den Retentionsbecken alle technisch erforderlichen Bauwerke zulässig, um eine Funktionstüchtigkeit der Retentionsbecken sicherzustellen.

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

Minimierung der Flächenversiegelung

Mit der Durchlässigkeit von privater Zuwegung und offenen, nicht überdachten Parkierungsflächen wird ein Beitrag zu den Schutzgütern Boden und Wasser geleistet. Durch die Versickerungsmöglichkeit wird das Oberflächenwasser dem Grundwasserkörper wieder zugeführt (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung). Gleichzeitig wird daher dem Kanalsystem weniger

Wasser zugeführt und es kommt zu einer Entlastung der Kläranlage. Die Bodenfunktionen bleiben zudem teilweise erhalten.

Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Mit der Beachtung des Bodenschutzgesetzes und des grundsätzlich angestrebten Massenausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag des Bodenmaterials wird das Ziel erreicht, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung, sofern diese ausgeführt wird, leistet sowohl einen Beitrag zum Schutzgut Wasser wie auch zum Mikroklima. Mit der Rückhaltung des Oberflächenwassers wird ebenso ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen geleistet, wie auch durch die Verdunstung das Mikroklima verbessert.

Dachbegrünung und Insektenfreundliche Beleuchtung unterstützen zum einen die Biodiversität, gleichzeitig unterstützen sie auch die Funktion der Insekten in der Landwirtschaft.

Artenschutz

Die Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlages wie Vogelschutzglas und ähnliches leisten ihren Beitrag im Schutzgut Fauna.

Im Zuge des Umweltberichts wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Es wurden sowohl Fledermäuse, Vögel, Falter, Zauneidechse untersucht. Es konnten aber keine Hinweise für weitere Artenschutzmaßnahme gefunden werden.

8.9 Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Die Randeingrünung des Plangebietes ist ein wichtiger Baustein in der Verzahnung der Baukörper mit der freien Landschaft. Daher sind an der Randlage Pflanzgebote festgesetzt, die die Funktion einer Ortsrandeingrünung übernehmen.

Die Einzelpflanzgebote – Baum sollen im Norden die Zufahrt zum historischen und denkmalgeschützten Schadenweiler Hof säumen und von der freien Landschaft her ein vertikales grünes Element zu den dahinter liegenden Baukörpern bilden.

Mit der Stellplatzbegrünung soll zum einen eine vertikale Struktur in die Stellplatzanordnung zum anderen auch Schattenspende geschaffen werden. Durch die aktuelle gesetzliche Lage zu Photovoltaikanlagen auf Stellplätzen sind Ausnahmeregelungen für die Stellplatzbegrünung zugelassen.

Vorhandene Gehölze am westlichen Rand des Plangebietes sind als Biotop Nr. 175 194 160745 „Feldhecken am Schadenweiler Hof“ festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Pflanzbindung wird dies zusätzlich gesichert.

Mit der Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird sowohl ein Beitrag zum Mikroklima wie auch zur städtebaulichen Gestaltung geleistet.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° im Plangebiet zulässig. Damit wird ein sensibles Einbinden in die Landschaft und Berücksichtigung des Denkmalschutzes angestrebt.

Für die Solaranlagen ist die Gestaltung vorgegeben, um möglichst Reflexionen/Spiegelungen zu vermeiden und eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Die Fassadenbegrünung ist ebenfalls für das Mikroklima relevant und gliedert Fassadenabschnitte über 50 m² ohne Wandöffnungen, sofern keine gegliederte Holzfassade umgesetzt wird.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind alle Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Baukörper und der Zuwegungen, der Stellplätze und Aufenthaltsplätze gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Dies ist eine Maßnahme zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit einem hohen unbefestigten Flächenanteil und einer ansprechenden Grüngestaltung des Hochschulcampus.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

An der äußeren Erschließung sind keine Maßnahmen zu Ausbau geplant, der Bestand wird gesichert. Auf dem Hochschulgelände muss ein öffentlicher Geh- und Radweg angelegt werden, da die Radfahrer*innen aufgrund des Anstiegs auf der Straße gefährdet wären. Ausgleichsmaßnahmen werden auf landeseigenen Flächen umgesetzt. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,36 ha	100 %
Sondergebiet	1,82	54,1%
Verkehrsfläche öffentlich	0,25	7,4 %
Verkehrsfläche Privat	0,49	14,6 %
Verkehrsgrünfläche	0,06	1,8 %
Grünfläche privat	0,74	22,1 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Ggf. Planungs- und Herstellungskosten G+R-Weg.

13. Folgekosten

Ggfls. Unterhaltungskosten G+R-Weg

Stuttgart, den

Rottenburg am Neckar, den •

Ruprecht Neulinger
Zoll Architekten Stadtplaner GmbH

Nathalie Millán Cerezo
Stadtplanungsamt