

# Stadt Rottweil

---

Bebauungsplan

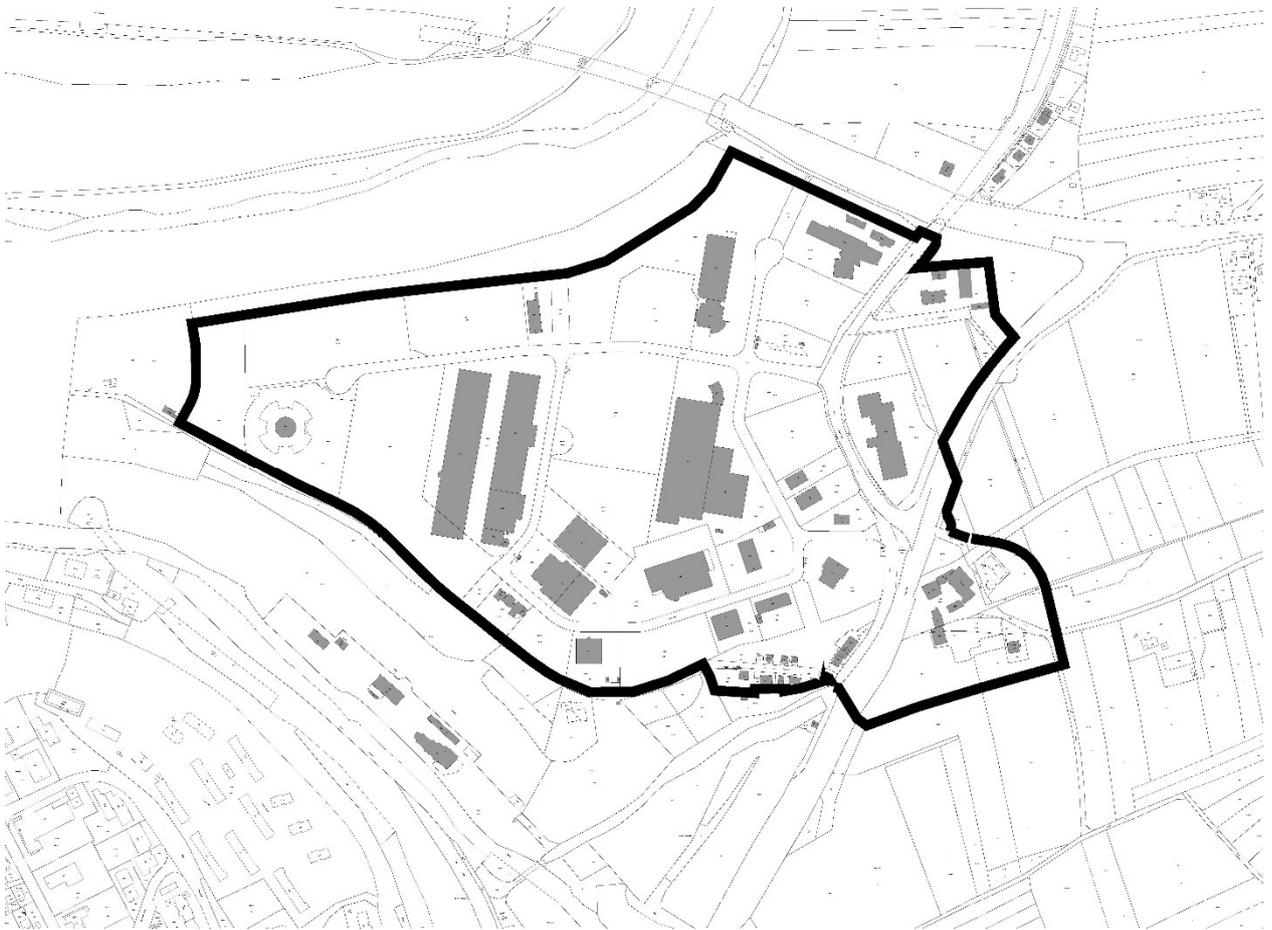
„Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“

Beb.-Plan Nr. Rw 325/17

---

## Begründung

Teil 1: Städtebau



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes/Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtswirksame Bebauungspläne und Planungshistorie	6
3.4	Verfahren und Verfahrensdaten	7
<b>4</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebau und Gestaltung	7
4.2	Erschließung, technische Voraussetzungen	9
4.3	Freiraumplanung	10
4.4	Globaler Klimaschutz	10
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO	11
5.2.2	Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO	14
5.2.3	Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	17
5.2.4	Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO	17
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten	19
5.5	Leitungsrechte	20
5.6	Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.7	Maßnahmen zum Artenschutz	21
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.9	Verkehrsflächen und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	22
5.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	22
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
6.1	Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten	23
6.2	Fassadengestaltung und Dacheindeckung, äußere Gestaltung von Garagen und offenen Stellplätzen	23
6.3	Einfriedungen	23

---

6.4	Werbeanlagen	23
6.5	Standorte für Abfallbehälter	24
6.6	Versorgungsleitungen	24
6.7	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	24
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b>	<b>24</b>
7.1	Nachrichtliche Übernahmen	24
7.2	Hinweise	25
<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 1: Übersicht über die Annahmen zur maximal zulässigen baulichen Höhe</b>		<b>28</b>
<b>Anlage 2: Übersicht über die Festsetzungen zur Arte der baulichen Nutzung</b>		<b>29</b>

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet in einem Plan zusammenzufassen und zu vereinheitlichen. Seit der Planaufstellung des Ursprungsplans Mitte der 1990er Jahre haben

- sich die Ansprüche an die Art der baulichen Nutzung in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten verändert,
- die rechtswirksam gewordenen Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans haben zu einer Fragmentierung der Planunterlage geführt und
- es gibt konkrete Erweiterungsabsichten von bereits im Plangebiet ansässigen Nutzern, für die durch eine Änderung des Bebauungsplans die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

Insbesondere die Neuregelung der Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie soll neu gefasst werden, um den veränderten Ansprüchen an das Gebiet, welche sich unter anderem aus der Errichtung und Inbetriebnahme des Testturms ergeben haben, Rechnung zu tragen. Weiterhin soll im Westen die baulich nutzbare Fläche geringfügig in den bislang überplanten Freiraumbereich hinein erweitert werden.

Um die mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Ziele zu erreichen, ist eine umfassende Änderung und Überplanung der rechtswirksamen Pläne erforderlich. Dabei werden Randbereiche, des Plangebietes, welche im Ursprungsplan als Grünflächen festgesetzt worden sind, nicht in den Änderungsbereich einbezogen, da hier keinerlei Änderungen vorgenommen werden und eine bauliche Nutzung durch den vorhandenen Plan ausgeschlossen ist. Die folgenden Bebauungspläne der Stadt Rottweil werden im Rahmen der 5. Änderung überplant:

- „Industriegebiet Berner Feld“ (Rw 290/90),
- „Industriegebiet Berner Feld, 1. Änderung“ (Rw 287/07),
- „Berner Feld – Erweiterung“ (Rw 265/02) und
- „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ (Rw 314/13, räumlicher Geltungsbereich identisch mit der 1. Änderung).

## 2 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Rottweil westlich der Balinger Straße und zu einem kleinen Teil östlich der Balinger Straße. Das Plangebiet wird im Norden und Süden von den Neckarhängen begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 30,3 ha.

Folgende Flurstücke (alle Gemarkung Rottweil) liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs: Flurstück-Nr. 2131 (Teilfläche), 2131/4, 2131/6, 2131/8, 2131/13, 2174/1 (Teilfläche), 2175 (Teilfläche), 2175/1 (Teilfläche), 2176, 2177 (Teilfläche), 2186/1, 2186/2, 2186/3, 2188/1 (Teilfläche), 2188/2 (Teilfläche), 2205/1, 2205/2, 2206, 2206/1 (Teilfläche), 2206/2 (Teilfläche), 2210 (Teilfläche), 2211, 2211/1, 2211/2 (Teilfläche), 2211/3, 2211/4, 2211/5, 2211/6, 2214, 2238/1, 2572, 2574/3, 2574/5, 2578 (Teilfläche), 2594/4 (Teilfläche), 2594/5, 2594/6, 2594/7, 4189 (Teilfläche), 4452/1, 4461/1 (Teilfläche), 4988, 4989, 4989/2, 4989/3, 4989/4, 4989/5, 4990, 4991, 4992, 4993, 4993/1, 4993/2, 4993/3, 4993/4, 4994, 4995, 4996, 4996/1, 4996/2, 4996/3, 4996/4, 4996/5, 4997, 4998, 4998/1, 4999 (Teilfläche), 5002 (Teilfläche), 5004, 5005, 5005/1, 5006/1, 5008, 5009, 5009/1, 5010, 5010/1, 5010/2, 5010/3, 5010/4, 5010/5, 5010/6, 5010/7, 5010/8, 5011, 5012, 5014, 5015, 5015/1, 5015/2, 5016.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wurde zur Offenlage im Vergleich zur Fassung der frühzeitigen Beteiligung geringfügig geändert, der westliche Teil des Flurstücks 2594/4 (Gemarkung Rottweil) wurde aus dem Geltungsbereich ausgenommen, da dieses Teilstück mit einer Größe von weniger als 150 m<sup>2</sup> im rechtswirksamen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde und diese Festsetzung nicht geändert werden soll.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung**

Rottweil gehört laut Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum um Villingen-Schwenningen. Außerdem wird es dem Mittelbereich Rottweil zugeordnet. Rottweil liegt am Kreuzungspunkt von zahlreichen Entwicklungsachsen, befindet sich jedoch in einem Raum mit Strukturschwächen.

Gemäß der Raumnutzungskarte aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist das gesamte Berner Feld als Siedlungsfläche dargestellt. Hieran grenzen im Süden Schutzwaldflächen und im Norden die Flächen des Landschaftsschutzgebietes an. Auch aus den festgelegten Zielen und Grundsätzen der regionalen Siedlungsstruktur sind keine Aussagen erkennbar, die im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die im Regionalplan enthaltenen Grundsätze der Siedlungsstruktur. Die Planung befindet sich in einem Mittelzentrum mit leistungsfähiger Infrastruktur, die für einen Siedlungsflächenzuwachs geeignet ist.

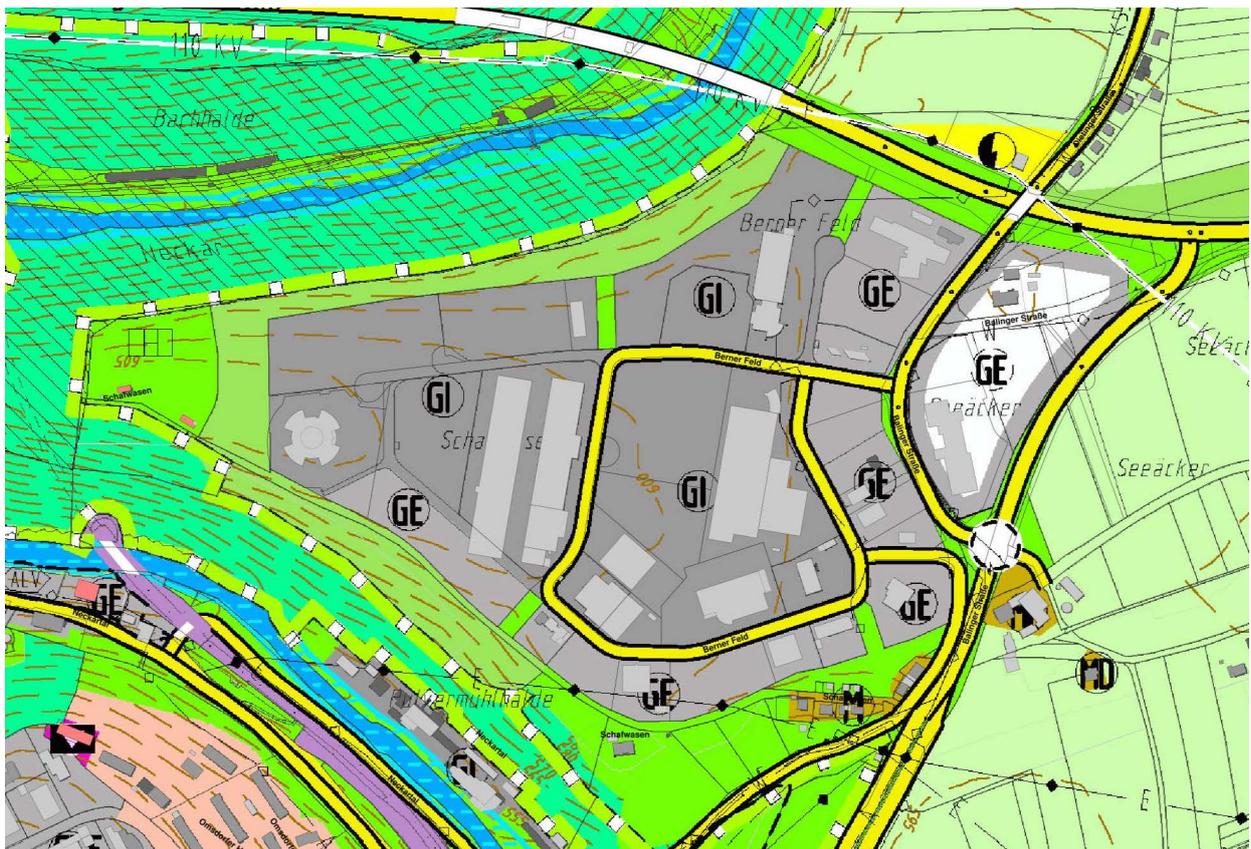
Der Bebauungsplanänderung stehen keine der im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan formulierten Ziele oder Grundsätze der Raumordnung entgegen. Ebenso sind keine raumordnerischen Beeinträchtigungen der Stadt Rottweil und der umliegenden Gemeinden zu erwarten.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (2012) sind die Flächen des Geltungsbereichs der 5. Änderung im Wesentlichen als Gewerbe- und Industriegebietsflächen dargestellt. Der Bereich der Bebauung am Schafwasen wird als gemischte Baufläche dargestellt und der Bereich des Seehofs als Dorfgebiet.

Der Erweiterungsbereich der baulichen Nutzung im Westen der bisherigen Baugebiete im Berner Feld ist als Offenlandflächen mit Vorrang für Boden, Natur und Landschaft (Flächen des Waldes, Flächen der Landwirtschaft als Vorrangflur und Offenland, Belange des Naturschutzes) und als Grünflächen oder besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht in weiten Teilen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und damit kann der Plan im Wesentlichen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Lediglich im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE 1 und des Dorfgebietes weichen die Festsetzungen geringfügig vom Flächennutzungsplan hinsichtlich der in Anspruch genommenen Fläche ab. Im Bereich des geplanten Mischgebietes MI 3 weicht die Festsetzung von der Art der baulichen Nutzung ab, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist; die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht jedoch den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans für den Teilbereich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012

Die Abweichungen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil berücksichtigt, auf eine parallele Flächennutzungsplanänderung wird daher verzichtet.

### 3.3 Rechtswirksame Bebauungspläne und Planungshistorie

Das Industriegebiet Berner Feld wurde seit Mitte der 1990er Jahre geplant und schrittweise realisiert. Zur Ein- und Durchgrünung wurden großzügige öffentliche und private Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten in die Planungen aufgenommen. Dementsprechend wurden die Festsetzungen für den Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld“ formuliert und dieser am 17. Januar 1996 rechtswirksam.

Im Zuge der Realisierung des Industriegebiets stellten sich unterschiedliche Bedarfe an Flächengrößen heraus, so dass im Rahmen der 1. Änderung der gesamte westliche Teilbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld“ überplant wurde und große, zusammenhängende Industrieflächen in Anspruch genommen werden konnten. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ wurde am 30. Juli 2010 rechtswirksam.

Mit dem Bebauungsplan „Berner Feld – Erweiterung“ wurde der Bereich östlich der Balingen Straße/Dietinger Straße eine baulichen Nutzung zugeführt. Analog zu den Regelungen innerhalb des Berner Feldes wurde neben einem Mischgebiet im Norden ein zusammenhängendes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist am 28. Juli 2018 rechtswirksam geworden.

Im westlichen Teilbereich wurde im Jahr 2013 die Planung für den Testturm von thyssenkrupp bekannt, so dass eine Änderung durchgeführt wurde, um den 246 m hohen Turm realisieren zu können. Darüber hinaus wurde die festgesetzte Eingrünung um 10 m verschoben, um ein

größeres Baufenster zu erhalten. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ wurde am 31. März 2015 rechtswirksam.

Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans sind z. T. nach einem Aufstellungsbeschluss nicht weiter verfolgt worden, so dass nun mit der 5. Änderung nahezu der gesamte Geltungsbereich der oben angeführten Pläne überplant wird.

### 3.4 Verfahren und Verfahrensdaten

Das Bebauungsplanverfahren wird in einem zweistufigen Verfahren mit durchgeführt. Das heißt, es findet eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und eine Offenlage statt.

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte dargestellt und entsprechend datiert. (Anmerkung: Die Daten werden nach jedem Verfahrensschritt ergänzt.)

Zusätzlich werden die noch durchzuführenden Verfahrensschritte aufgezeigt, um einen Überblick über das weitere Verfahren zu ermöglichen.

Aufstellungsbeschluss am:	18.07.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung:	21.11.2018
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB:	vom 17.12.2018 bis 25.01.2018
Beschluss zur Offenlage:	___.__.____
Offenlage des Bebauungsplan-Entwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	vom ___.__.____ bis ___.__.____
Abwägungsbeschluss:	___.__.____
Satzungsbeschluss:	___.__.____

## 4 Plankonzeption

### 4.1 Städtebau und Gestaltung

Wie schon zum Anlass der Planung (s. Kapitel 1) erläutert, handelt es sich im Wesentlichen um eine Überplanung rechtswirksamer Bebauungspläne, um eine Vereinheitlichung von Festsetzungen vorzunehmen und darüber hinaus die Ansiedlungsmöglichkeiten aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie neu zu regeln. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die meisten Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bereits gemäß den bislang rechtswirksamen Festsetzungen bebaut sind.

Die Änderungen mit relevanter städtebaulicher Bedeutung lassen sich wie folgt zusammenfassen und werden in der Abbildung 1 zusammenfassend dargestellt:

- Erweiterung der Baugebiete um ein Gewerbegebiet im Westen (Überplanung der bisherigen Grünfläche im Anschluss an den Testturm):  
Auf diesen Flächen soll eine gewerbliche Nutzung, insbesondere eine Nutzung durch Büros, ermöglicht werden, da sich seit der Inbetriebnahme des Testturms hierfür ein mittelfristiger Bedarf bei thyssenkrupp gezeigt hat. Insoweit handelt es sich bei der Überplanung um eine klassische Angebotsplanung, da noch kein konkretes Vorhaben für das Grundstück vorliegt. Die Fläche wird als Gewerbegebiet GE 1 bezeichnet.

- Erweiterung und Änderung des Dorfgebietes im Bereich Seehof:  
Für das Landgasthaus Zum Seehof mit den dazugehörigen Hotel und der landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Dorfgebiet ausgewiesen, welches erweitert wird, um möglichen Erweiterungen eine planungsrechtliche Grundlage zu bieten. Die Erweiterungen beziehen sich dabei sowohl auf die Nutzung des Landgasthauses als auch auf die landwirtschaftliche Nutzung und auf die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnhäusern.  
Im Rahmen der Änderungen in dem Bereich Seehof wird auch die bisherige Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung aus dem Dorfgebiet heraus verlegt und durch eine private Verkehrsfläche ersetzt.
- Erweiterung des Mischgebiets im Bereich der Pension Haas:  
Die Erweiterung der Pension Haas ist im Rahmen von Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bereits erfolgt. Die Änderungen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren stellen daher nur eine Anpassung an den bereits genehmigten baulichen Zustand dar.

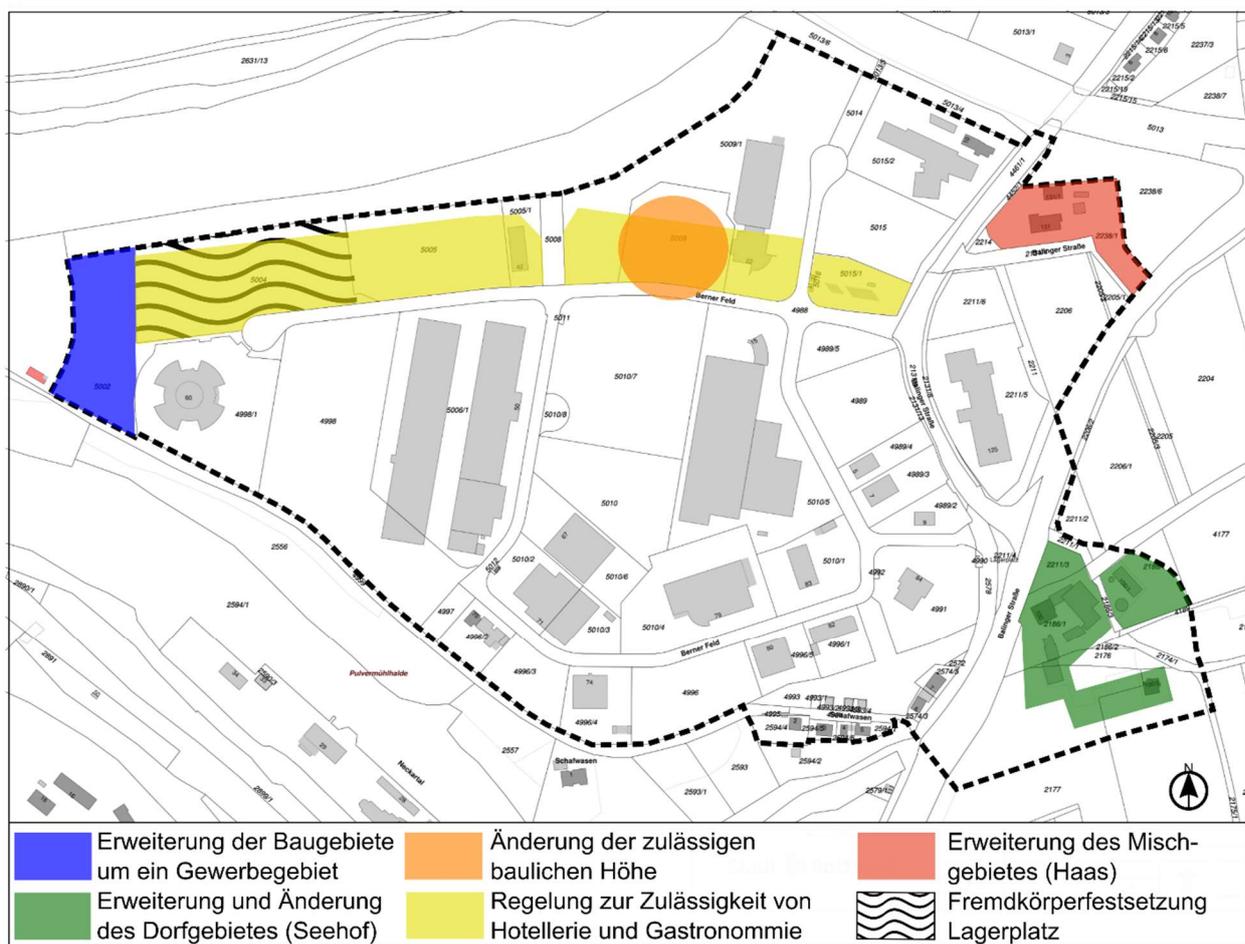


Abbildung 1. Räumliche Darstellung der wesentlichen Planungsziele

- Änderung der Abgrenzung der Baugebiete und Änderung der zulässigen baulichen Höhe:  
Aufgrund von konkreten Planungen werden die Baugebiete im Bereich des GE 11 bis GE 19 im Vergleich zum Ursprungsplan geändert. Zum einen findet eine Anpassung im Rahmen der Neugliederung der Baugebiete zur Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie (s. nächster Punkt) statt, zum anderen gibt es in diesem Bereich konkrete Interessen für den Bau eines Reise- und Veranstaltungszentrums mit abgeschlossenem Hotel. Hierfür sind Änderungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der

baulichen Nutzung und der maximal zulässigen baulichen Höhe erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für das Projekt zu schaffen.

- Neugliederung der Baugebiete und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie:

Bislang ist außer im Bereich des Dorfgebiets eine Ansiedlung von Restaurants oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht möglich. Aufgrund der geänderten Ansprüche an das Gebiet im Berner Feld, die insbesondere aus den Effekten der Ansiedlung des Testturms resultieren, sind Änderungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen erforderlich (s. Kapitel 5.2).

Weiterhin wird eine klare Gliederung des gesamten Berner Feldes in Industriegebiete und Gewerbegebiete vorgenommen. Um einen Kern von Industriegebieten gliedert sich ein Gürtel von Gewerbegebieten. Alle Gebiete werden aus Gründen des Immissionsschutzes fein gegliedert und in der Überbaubarkeit zum Zentrum hin verdichtet.

- Redaktionelle Änderungen, Klarstellungen:

Die Überarbeitung der rechtswirksamen Bebauungspläne wurden dazu genutzt, die Festsetzungen auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung und der Gesetzgebung anzupassen. Dadurch ergeben sich im einzelnen veränderte Zulässigkeiten. Diese resultieren vor allen Dingen aus einer Harmonisierung der Planwerke. Weiterhin wurden eher redaktionelle Änderungen z.B. in der Abgrenzung einzelner Baugebiete vorgenommen.

Zur Erläuterung des Ziel der Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für den Bereich des bestehenden Lagerplatzes wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 verwiesen.

#### **4.2 Erschließung, technische Voraussetzungen**

Von der Autobahn A 81 kommend, wird das Berner Feld über die Bundesstraßen B 462 und B 27 und daran anschließend über die Landesstraße L 423 (Balingen Straße) und die K 5562 angeschlossen. So kann das Industriegebiet Berner Feld ohne Ortsdurchfahrt auf klassifizierten Straßen erreicht werden. Innerhalb des Gebietes verläuft die Erschließung über Gemeindestraßen. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist keine Änderung der Erschließung bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen für die übergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Lediglich im südöstlichen Bereich des festgesetzten Dorfgebietes wird die Lage eines beschränkt öffentlichen Weges verändert.

Die Verkehrsflächen werden aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen übernommen und die möglichen Straßenaufteilungen werden nur hinweislich dargestellt. Eine mögliche Planung eines Kreisverkehrs im Bereich der Balingen Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungsverfahren, die dann im Detail insbesondere mit den Straßenbaulastträgern abzustimmen sind.

Das Gebiet Berner Feld ist derzeit mindestens im Stundentakt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Auch an den Wochenenden bestehen Busverbindungen, jedoch mit einer geringeren Vertaktung als werktags.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Strom, Telekommunikation) ist das gesamte Gebiet bereits vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Erweiterung des Gewerbegebietes im Westen wird ein Leitungsrecht an das Bestandsnetz aufgenommen, so dass eine Erschließung gesichert werden kann.

### **4.3 Freiraumplanung**

Die Freiraumplanung und Gestaltung des Plangebiets durch Anpflanzungen wird im Wesentlichen unverändert aus den bereits rechtswirksamen Plänen für das Berner Feld übernommen. Der Freiraum im Übergang zu den Neckarhängen und der Hundesportplatz wird dabei gar nicht in den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung aufgenommen.

Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes wird der bislang vorhandene Freiraum durch die 5. Änderung einer baulichen Nutzung zugeführt sowie in deutlich geringerem Umfang im Bereich der Dorfgebiete und im Bereich des Mischgebietes rund um die Pension Haas.

Die Freiraumplanung wird aus den Bestandsplänen wird durch Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes ergänzt.

### **4.4 Globaler Klimaschutz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches in 2011 ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen und die Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Bauleitplanung gibt es jedoch nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, aktiv die Belange des globalen Klimawandels zu befördern, insbesondere da es sich bei der 5. Änderung im Wesentlichen um die Überplanung eines bereits bestehenden und überwiegend bebauten Gebiets handelt.

Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch die Bauherren berücksichtigt werden können. So wurden die Baufenster sehr großzügig gewählt und auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet, so dass die Gebäude in einer kompakten Bauweise errichtet und die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden können. Zusammen mit der Möglichkeit, die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m zu überhöhen, können alle Grundstückseigentümer ohne Verlust bei der Nutzfläche, die meist großen Dachflächen der Industriebauten für Solaranlagen nutzen. Darüber hinaus ist die Verwendung regenerativer Energien im Bebauungsplangebiet überall zulässig.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits im Kapitel 2 beschrieben worden und wird abschließend in der Planzeichnung bestimmt.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, vor allen Dingen eine Neuordnung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen sowie die Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten. Zugleich sollen im Rahmen der Bauleitplanung Nutzungskonflikte, welche durch das Nebeneinander von gewerblich-industrieller Nutzung und Wohnnutzung im weiteren Umfeld entstehen könnten, durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Wesentlichen entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne für das jeweilige Gebiet gewählt. Das heißt, es werden Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO, Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dabei kommt es zu Verschiebungen von ursprünglichen Industriegebieten in den Randbereichen hin zu Gewerbegebieten. Die Erweiterungsfläche im Westen wurde aufgrund der Lage zum baulichen Außenbereich und zum Hundesportplatz als Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diesem Planungsgrundsatz hat die Stadt Rottweil bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der bereits rechtswirksamen Bebauungspläne dadurch Rechnung getragen, dass das Industriegebiet Berner Feld in einer von den nächstgelegenen Wohngebieten abgesetzten Lage geplant wurde. Darüber hinaus wurde innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans eine Gliederung vorgenommen, so dass zwischen den Industriegebieten im Kern des Plangebietes ein Gewerbegebietsstreifen als Puffer zu den festgesetzten Misch- und Dorfgebieten liegt.

Für alle Baugebiete werden spezifische textliche Festsetzungen zur Feingliederung und zur Einschränkungen der Zulässigkeitsvoraussetzungen vorgenommen, um die Planungsziele zu erreichen und insbesondere die gewerblichen und industriellen Baugebiete auch einer entsprechenden Nutzung zuzuführen bzw. diese Funktion aufrecht zu erhalten. In der Anlage 2 zu dieser Begründung sind die Festsetzungen tabellarisch aufbereitet.

Insbesondere für die Gewerbe- und Industriegebiete und die Dorfgebiete ergeben sich im Detail durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Änderungen in der Feinsteuerung, d. h. in der Zulässigkeit einzelner Anlagen, während der allgemeine Gebietscharakter gewahrt bleibt.

### **5.2.1 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO**

Allgemein zulässig in den Industriegebieten sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie den Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz und nach der Störfallverordnung (s. u.) nicht widersprechen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe und
- Tankstellen.

Die Ausnahmen, die in § 9 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sie sind also nicht zulässig. Dabei handelt es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. Diese Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ziehen, als in der Regel wohnartig ausgeübte Nutzungen, Immissionskonflikte durch Schaffung eines gegenüber der gewerblich-industriellen Nutzung erhöhten Schutzstatus mit sich. Da beabsichtigt ist, innerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen emissionsseitigen Beschränkungen aufgrund der Wohnnutzung vorzusehen, sind Gebäude und Räume für Nutzungen i. S. d. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Ähnliches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da das Gebiet als Businesspark oder klassisches Gewerbegebiet mit Flächenangeboten für Büro- und

Entwicklungsnutzungen und auch für das produzierenden Gewerbe wie z. B. Industrie, Handwerk gesichert werden sollen. Darüber hinaus gibt es ausreichend andere Flächen für die ausgeschlossenen Nutzungen im Stadtgebiet.

Die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen auf der Basis der BauNVO werden in den Industriegebieten als unzulässig festgesetzt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Lagerplätze als nach der Grundfläche überwiegender Nutzung,
- Vergnügungsstätten und
- Photovoltaik-Freianlagen.

Schank und Speisewirtschaften sollen nur in bestimmten Bereichen des Berner Feldes zugelassen werden (s. Kapitel 5.2.2) und sind daher in den Industriegebieten ebenso wie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Lagerplätze als nach der Grundfläche überwiegender Nutzung werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei meist um flächenintensive Nutzungen mit nur geringer Arbeitsplatzdichte und darüber hinaus Abstellplätze eine qualitätsvolle Gestaltung des Baugebiets beeinträchtigen können.

Photovoltaik-Freianlagen werden ausgeschlossen, da das Gebiet Gewerbe- und Industriebetrieben mit einer relevanten Arbeitsplatzdichte vorbehalten werden soll. Photovoltaik-Freianlagen würden Gewerbe- und Industriegebietsfläche in Anspruch nehmen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser bereitgestellt werden könnte, da diese Arten von Anlagen nicht auf die spezielle Lagegunst des Berner Feldes wie zum Beispiel die gute Verkehrsanbindung angewiesen sind.

#### Regelung zum Einzelhandel

In allen Industriegebieten und auch in allen Gewerbegebieten ist der Einzelhandel mit bestimmten Einschränkungen ausnahmsweise zulässig. Dabei sollen keine eigenständigen Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, sondern der Handel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben im Sinne eines Werksverkaufs oder auch der untergeordneten Handel im Bereich von Gastronomieeinrichtungen oder Hotels. Die Verkaufsfläche wird dabei auf maximal 100 m<sup>2</sup> beschränkt und muss sich dem Hauptbetrieb unterordnen. Mit der Regelung soll der Schutz der Rottweiler Zentren und der Zentren der umliegenden Gemeinden gewährleistet werden und zugleich soll den geänderten Ansprüchen an das Berner Feld insbesondere aus touristischer Perspektive Rechnung getragen werden.

Dabei findet eine Beschränkung des Sortiments wie folgt statt, zulässig sind:

- nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wenn die angebotenen Hauptsortimente Sortimenten der Rottweiler Liste entsprechen, die dem verabschiedeten Einzelhandelskonzept entstammen,
- Reisebedarf im Sinne des § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
- Devotionalien und
- Waren, die für die Stadt Rottweil kennzeichnend sind.

### Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

In den Industrie- und Gewerbegebieten werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes entsprechend den vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie den hier gegebenen Abstandsverhältnissen jeweils bestimmte Anlagen und Betriebsarten nach den Vorgaben des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6. Juni 2007 ausgeschlossen (Abstandserlass NRW vom 6. Juni 2007, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.). Es wird dabei auf den Abstandserlass des Landes NRW zurückgegriffen, da für Baden-Württemberg ein vergleichbarer Erlass nicht vorliegt, die Einstufung und Bewertung der Anlagen und Betriebe jedoch allgemein gültig ist.

Die Festsetzung der nicht zulässigen Anlagen und Betriebe orientiert sich bei den einzelnen Gebieten an den tatsächlichen Abständen zu

- den Wohnhäusern am Omsdorfer Hang,
- den Wohnhäusern in den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Mischgebieten und
- das Landgasthaus Seehof.

Die folgende Tabelle gibt eine vereinfachte Übersicht über die Gliederungssystematik des Plangebietes:

<b>Abstandsklasse / Baugebiet</b>	<b>I (1.500 m)</b>	<b>II (1.000 m)</b>	<b>III (700 m)</b>	<b>IV (500 m)</b>	<b>V (300 m)</b>	<b>VI (200 m)</b>	<b>VII (100 m)</b>
GI 1, GI 2, GE 1 - GE 3, GE 18 - GE 21	X	X	X	<b>A</b>	✓	✓	✓
GI 3, GE 4, GE 14 - GE 17	X	X	X	X	<b>A</b>	✓	✓
GI 4, GE 7 - GE 9, GE 11 - GE 13	X	X	X	X	X	<b>A</b>	✓
GE 5, GE 6 - GE 10	X	X	X	X	X	X	<b>A</b>
Zeichenerklärung: X = unzulässig, A*=Sternchenbetriebe ausnahmsweise zulässig, ✓=zulässig							

Für alle Baugebiete wird bezüglich aller Betriebe der nächsthöheren Klasse eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Danach muss im Einzelfall der Nachweis erbracht werden, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.

Durch die Festsetzung kann auf der Ebene der Bauleitplanung der allgemeine vorbeugende Immissionsschutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung gewährleistet werden. Dabei wird die optimale Ausnutzung der festgesetzten Baugebiete dem jeweiligen Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen gegenübergestellt.

### Festsetzungen zu Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke, wobei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen ist (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dabei ist auch der § 50 BImSchG zu beachten.

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe und Anlagen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Störfallrelevante Anlagen unterliegen in der Regel einer solchen Genehmigungspflicht. Vergleichbares gilt auch für Gewerbegebiete.

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld nach wie vor um einen Angebotsbaugebieteplan handelt, sind Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Einschränkung der Zulässigkeit von störfallrelevanten Anlagen, also Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, erforderlich. Ansonsten könnte nicht zuverlässig sichergestellt werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Auch stellt der Testturm mit seinem touristischen Potential eine Nutzung dar, die vor dem Hintergrund des § 50 BImSchG besonders zu berücksichtigen ist.

Daher wird im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen sind. Maßgeblich für diese Festsetzung sind die verhältnismäßig geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen und Gebieten in der Umgebung.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Somit ist es im Rahmen der Einzelfallbetrachtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren möglich, Störfallbetriebe oder -anlagen zuzulassen, von denen im Rahmen der Detailbetrachtung keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Klarstellend wird an dieser Stelle angemerkt, dass die Festsetzungen zu Anlagen nach der Störfall-Verordnung nicht implizieren, dass keinerlei Stoffe, die im Anhang I der 12. BImSchV aufgelistet werden, innerhalb des Plangebietes verwendet werden dürfen. Die Festsetzungen beziehen sich stets nur auf die Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen die gefährlichen Stoffe die vorgegebenen Mengenschwellen der 12. BImSchV erreichen oder überschreiten.

### 5.2.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Eine tabellarische Übersicht über die Zulässigkeiten in den einzelnen Gewerbegebieten kann der Anlage 2 zu dieser Begründung entnommen werden.

In allen Gewerbegebieten sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie den Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionschutz und nach der Störfallverordnung (s. Kapitel 5.2.1) nicht widersprechen,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind in allen Gewerbegebieten ferner die folgenden Nutzungen:

- Lagerplätze und Lagerhäuser,
- Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen
- ~~Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal~~ und
- Vergnügungsstätten

Die Begründung für den Ausschluss der einzelnen Nutzungen entspricht der Begründung für die Industriegebiete und kann Kapitel 5.2.1 entnommen werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten GE11 und GE 17 bis GE 21 ausnahmsweise zulässig, da hier ein erweiterter Bestandsschutz aufgrund vorhandener Wohnungen dieses Typs gilt. In den anderen Gewerbegebieten sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal unzulässig.

In allen Gewerbegebieten ist der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil in Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben sowie von Gastronomie oder Hotels zulässig. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung zu den Industriegebieten und wird identisch begründet (s. Kapitel 5.2.1).

Für die Gewerbegebiete GE 1, GE 4 bis GE 10 und GE 12 bis Ge 16 (Gewerbegebiete außerhalb des „Gastronomieriegels“ (s. Abbildung in Kapitel 4.1) und außerhalb des Testturms) wird darüber hinaus festgesetzt, dass

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.

Die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten GE 11 und GE 17 bis GE 21 („Gastronomieriegel“) entspricht den Festsetzungen der o. a. Gewerbegebiete mit dem Unterschied, dass Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind. Dies wird im untenstehend gesondert begründet.

Weiterhin wird für das Gebiet des Testturms (GE 2 und GE 3) festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig sind, um die Anforderungen an den Betrieb des Turms mit den geplanten Veranstaltungen planungsrechtlich abzubilden. Für das Gebiet des Testturms sind weiterhin auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise aus den gleichen Gründen zulässig.

#### Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes in einzelnen Gewerbegebieten (Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie)

Bislang ist in den rechtswirksamen Plänen für das Berner Feld die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ausschließlich im Bereich des Seehofes zulässig und im gesamten weiteren Gebiet unzulässig. Ziel der 5. Änderung ist unter anderem, die städtebauliche Neuordnung der Zulässigkeit dieser Betriebsarten, um den veränderten Ansprüchen an das Gebiet insbesondere seit der Eröffnung des Testturms Rechnung zu tragen. Zugleich soll eine unmittelbare Konkurrenz insbesondere zur historischen Innenstadt von Rottweil und dem dortigen Angebot ausgeschlossen werden.

Zur Steuerung der Nutzung soll die Zulässigkeit in einem Riegel im nördlichen Plangebiet sowie in dem Dorfgebiet und im Mischgebiet um die Pension Haas ermöglicht werden, während das restliche Gebiet weiterhin den produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben oder auch z. B. den Büronutzungen vorbehalten bleiben soll. Demnach soll sich eine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den folgenden Gewerbegebieten geschaffen werden: GE 11 und GE 17 bis GE 21. Vergnügungsstätten bleiben hingegen im gesamten Gebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften darüber hinaus im Bereich des Testturms (GE 2 und GE 3) zulässig.

Durch die Steuerung auf einen einzelnen Riegel innerhalb des Gebiets entlang einer der Erschließungsstraßen kann erreicht werden, dass den unterschiedlichen Interessen im Gebiet Rechnung getragen wird. Den Besuchern des Testturms kann in Zukunft bei entsprechender Ansiedlung nach Rechtswirksamkeit der 5. Änderung ein gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe zum Testturm geboten werden, ohne erhebliche Besucherverkehre z. B. in die Nähe der grundsätzlich schutzbedürftigen Wohnnutzung im Bereich des Schafwasens zu lenken. Zugleich werden die größten Flächen zusammenhängend den produzierenden Betrieben insbesondere innerhalb der festgesetzten Industriegebiete vorgehalten. Die Flächenbeschränkung auf insgesamt fünf Baugebiete zusätzlich zu den Flächen in den Dorf- und Mischgebieten ermöglicht eine maßvolle Ansiedlung der entsprechenden Betriebe, ohne jedoch eine zu erhebliche Konkurrenz zu den vorhandenen Betrieben in der Innenstadt dazustellen.

### Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 21

Mit der geplanten Nutzung und Umstrukturierung ist der vorhandene Lagerplatz dauerhaft nicht vereinbar. Zugleich entspricht ein offener Lagerplatz nicht den städtebaulichen Vorstellungen für das Gebiet, welche sich auch durch die Ansiedlung des Testturms ergeben haben. Um jedoch dem Betrieb einen langfristigen und erweiterten Bestandsschutz zu ermöglichen, wird eine sog. Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Darüber hinaus ist dem Betrieb natürlich eine Nutzungsänderung in jede, nach dem neuem Bebauungsplan zulässige Nutzung erlaubt.

Der bislang genehmigte Betrieb wird als allgemein zulässig festgesetzt, dabei werden die Größen- und Leistungsbeschränkungen der Anlage aus der immissionschutzrechtlichen Genehmigung übernommen. Bezüglich der Erweiterung wird festgesetzt, dass eine räumliche Ausdehnung des Betriebes zulässig ist und eine Erweiterung der Lagerkapazitäten von 2.500 t auf 5.000 t erfolgen kann. Weiterhin ist eine Erneuerung der Anlage uneingeschränkt zulässig.

Bezüglich der Nutzungsänderung wird bestimmt, dass diese zulässig ist, soweit sie sich auf die Lagerung von Abfälle bestimmter Abfallschlüsselnummern (Herkunftsbereich: Bau- und Abbruchabfälle) der Abfallverzeichnisverordnung bezieht. Folgende Abfallarten sind von der Festsetzung erfasst:

- 17 01: Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik,
- 17 02: Holz, Glas und Kunststoff,
- 17 03: Bitumengemische, Kohlenteer und teerhaltige Produkte,
- 17 04: Metalle (einschließlich Legierungen),
- 17 05: Boden (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten), Steine und Baggergut,
- 17 06: Dämmmaterial und asbesthaltige Baustoffe,
- 17 08: Baustoffe auf Gipsbasis und
- 17 09: Sonstige Bau- und Abbruchabfälle.

Mit der Festsetzung soll es dem Betrieb ermöglicht werden, sich am Standort weiterzuentwickeln und aufgrund der umfassenden Auflistung der zulässigen Abfallarten, die auch gefährliche Abfälle enthält, auf sich verändernde Anforderungen an den Betrieb reagieren zu können.

Ausnahmsweise können außerdem gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen zur Bearbeitung und Lagerung von anderen Abfallarten als Abfällen des Kapitels 17 (Herkunftsbereich: Bau- und Abbruchabfälle) der Abfallverzeichnisverordnung, höhere Lagermengen oder Brecheranlagen mit größeren Kapazitäten zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine

Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden. Der Nachweis ist in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Da sich der Betrieb schon genehmigt an dem Standort befindet, müssen nachfolgenden, ggf. schutzbedürftige Nutzungen auf diesen Betreiber mit den spezifischen Emissionen Rücksicht nehmen und sie können im Einzelfall ohne ein hohes Maß an Schallschutz und ggf. spezieller architektonische Anordnung unzulässig sein (§ 15 Abs. 1 BauNVO: „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“)

### 5.2.3 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird für die Mischgebiete im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen nicht verändert. Die allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten jeglicher Art

werden als nicht zulässig weiterhin festgesetzt bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird weiterhin die Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, im Mischgebiet MI 3 (Pension Haas) wird diese jedoch aufgrund der ausgeübten Nutzung als zulässig festgesetzt. Im Mischgebiet MI 3 sind durch diese Nutzungen auch keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

### 5.2.4 Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO

Im Bereich der Dorfgebiete werden gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Veränderungen vorgenommen, um den mittelfristigen Plänen der Eigentümer eine planungsrechtliche Grundlage zu bieten. Ferner werden die Festsetzungen in der Formulierung an den aktuellen Festsetzungsstil angepasst, das bedeutet, dass bestimmt wird, welche Nutzungen in einem Dorfgebiet (von den in der BauNVO als zulässig definierten Nutzungen) unzulässig sind bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Von den in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden nach den textlichen Festsetzungen die folgenden Nutzungen ausgeschlossen bzw. als nicht zulässig festgesetzt:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 400 qm und
- Vergnügungsstätten.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan hat sich vor allen Dingen die Regelung zur Zulässigkeit des Einzelhandels geändert. Im bislang rechtswirksamen Plan sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstellen für Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse ansässiger Wirtschaftsstellen, unzulässig. Diese Regelung wird nun dahingehend geändert, dass jede Art von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup> als unzulässig festgesetzt wird. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, innerhalb des Dorfgebietes eine Verkaufsstelle anzusiedeln, die über den reinen Hofverkauf hinausgehen. Zugleich wird aufgrund der Größenbeschränkung auf 400 m<sup>2</sup> verhindert, dass sich Einzelhandel z. B. in Form von Discountern im Gebiet ansiedeln, da für die in Deutschland realisierten Typen die Verkaufsfläche zu klein dimensioniert wäre.

Weiterhin werden die Baufenster im Mischgebiet angepasst, um zukünftigen Erweiterungen eine planungsrechtliche Grundlage zu bieten.



Vergleich der Festsetzungen im rechtswirksamen Plan (links) und im Bebauungsplanentwurf (rechts)

Der Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplans mit dem Entwurf im Rahmen der 5. Änderung zeigt neben der Verlegung der Straße eine Ausweitung der Baufenster. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplans Gebäude im Bereich der Fläche für die Landwirtschaftliche Nutzung standen und heute auch noch stehen, die im Rahmen der Planung in das Dorfgebiet einbezogen werden (Erweiterung MD 1). Die vorhandene Scheune östlich des bestehenden Weges soll im Rahmen einer Neuerrichtung um ca. 90° gedreht werden, für diesen Fall wurde das MD 2 bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Das MD 3 wird um ein Baufenster für z.B. ein weiteres Wohnhauses erweitert, um der Eigentümerfamilie die Möglichkeit zu geben, am Standort zu wohnen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in dem überwiegenden Teil des Plangebietes nicht gegenüber den rechtswirksamen Plänen verändert, sondern übernommen. Lediglich im Bereich des Dorfgebietes und des Mischgebiets im Nordosten werden die überbaubaren Flächen ausgeweitet, um ein geeignete planungsrechtliche Grundlagen für die jeweiligen Planungen zu schaffen.

Weiterhin wird innerhalb des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes im Westen eine neu überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an den bisherigen Festsetzungen orientiert und im Sinne eines Angebotsplanes weit gefasst wird.

Als Bauweise ist die offene Bauweise in den Dorf- und Mischgebieten festgesetzt. In den Gewerbe- und Industriegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Wesentlichen aus den rechtswirksamen Plänen übernommen und an die Festsetzung einer maximalen Gebäude- oder Firsthöhe in Metern über Normalnull angepasst (s. Anlage 1 zur Begründung zu den Annahmen über die Geländehöhen). Das Gebiet gliedert sich dabei von außen nach innen: In den Industriegebieten ist eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13 m über Grund zulässig, in den sie umgebenden Gewerbegebieten im Regelfall eine Höhe von ca. 11 m über Grund. Ausnahmen hiervon bilden die Gewerbegebiete in äußerster Randlage oder in unmittelbarer Nachbarschaft der Dorfgebiete und Mischgebiete, hier wird die maximal zulässige bauliche Höhe auf ca. 9 m beschränkt.

Ausnahmen davon bilden die Baufenster für den Testturm und das GE 16. In den Baugebieten für den Testturm wird die bauliche Maximalhöhe von ca. 246 m unverändert aus der 2. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld übernommen. Im GE 18 wird eine maximale Höhe von 28,5 m festgesetzt, da es für den Bereich konkrete Pläne für ein Gebäude gibt, für das mit der 5. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll. Das GE 16 wird trotz der Randlage mit einer maximalen Bauhöhe von 18 m festgesetzt, um den konkret geplanten Bau eines Parkhauses bzw. einer Parkpalette zu ermöglichen.

Die Möglichkeit der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, wird unverändert aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich ausgedehnt.

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Gewerbe- und Industriegebieten mit 0,8 gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. In den Misch- und Dorfgebieten beträgt die festgesetzte GRZ 0,4, dies entspricht ebenfalls den Obergrenzen der BauNVO. Im Dorfgebiet wird z. T. eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die Überschreitung der Höchstgrenze wird dadurch gerechtfertigt, dass eine maßvolle Nachverdichtung in dem überwiegend bebauten Bereich erfolgen soll. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Aus dem gleichen Grund wird in diesen Gebieten auch die Überschreitung der Höchstgrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im Übrigen wird auch bezüglich der GFZ das zulässige Maß gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete wird keine GFZ, sondern eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Diese entwickelt sich wie auch die Höhe der baulichen Anlagen von innen nach außen und steigt von 4,5 bis auf 6,5 in den zentralen Industriegebieten an. Auch diesbezüglich werden für den Testturm die von dieser Regelung abweichenden Festsetzungen unverändert übernommen.

#### **5.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

Für alle Baugebiete gilt, dass Stellplätze und Zufahren auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden können, dabei sind Garagen in allen Fällen so herzustellen, dass zwischen der Garagenzufahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,5 m verbleibt, um ein weiteres Auto auf dem eigenen Grundstück abstellen zu können. Davon ausgenommen werden die verbindlich festgesetzten Garagenstandorte im Mischgebiet.

Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur innerhalb der Baufenster zulässig, die dafür großzügig im Sinne eines Angebotsbebauungsplans zugeschnitten sind.

## **5.5 Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan sind gegenüber den Ursprungsbebauungsplänen unverändert zwei Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger für Ver- und Entsorgungsleitungen belastet sind. Zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 im Westen des Plangebietes wird ein neues Leitungsrecht auf der Fläche des Gewerbegebietes GE 3 eingetragen.

## **5.6 Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung zu Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unverändert aus den bislang rechtswirksamen Plänen für das Berner Feld übernommen worden und für den Änderungsbereich innerhalb des Dorfgebietes fortgeschrieben worden. Danach sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten:

- Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen:  
Anpflanzung eines großkronigen Baumes je fünf Stellplätze auf privaten Parkierungsflächen zur Durchgrünung des Plangebietes.
- Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen:  
Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf öffentlichen Grünflächen mit einem Mindestbaumabstand von 12,0 m.
- Begrünung der Verkehrsflächen:  
Auf den mit PV1 gekennzeichneten Flächen sind ebenfalls in einem Abstand von maximal 12,0 m großkronige Bäume zur Straßenbegrünung zu pflanzen.
- Zwei- und dreireihige Eingrünung des Plangebietes:  
An den Außengrenzen des Plangebietes ist eine Eingrünung auf den mit PV2 bis PV4 gekennzeichneten Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Die Pflanzlisten für die Einzelmaßnahmen werden dabei zusammenfassend unter Nr. 3 der textlichen Festsetzungen dargestellt.

Ergänzend wird für das Mischgebiet MI 3 eine Pflanzvorschrift mit der Bezeichnung PV 5 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine flächenhafte Anpflanzung einer 5 m breiten Hecke aus Sträuchern entlang der L 423 vorsieht.

## 5.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Maßnahmenempfehlungen in den Bebauungsplan als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB übernommen worden sind (s. Umweltbericht zum ausführlichen Inhalt des Fachbeitrags und zur Begründung der Maßnahmen). Folgende Maßnahmen wurden festgesetzt:

- **Gehölzrodungen:**  
Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. vom 01.11. des einen Jahres bis zum 28.02. bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig, um Störungen zu vermeiden.
- **Fällung von Einzelgehölzen im Dorfgebiet:**  
Innerhalb des westlichen Dorfgebietes MD 3 sowie unmittelbar südlich davon befinden sich Apfelbäume mit großen Stammhöhlen, die möglichst zu erhalten sind. Bei einer Rodung muss als Ersatz ein Großraum-Flachkasten für Fledermäuse in der direkten Umgebung vor der Rodung aufgehängt werden. Die Bäume sind im Fall einer Rodung bodennah abzusägen und aufgrund des Nachweises einer besonders geschützten Rosenkäferart ist der Stamm unversehrt an einem sonnigen Platz abzulegen, um vorkommenden Larven eine vollständige Entwicklung zu ermöglichen.
- **Entfernung von Habitatstrukturen im Dorfgebiet:**  
Innerhalb des westlichen Dorfgebietes MD 3 befindet sich ein Reisighaufen. Sollte der Reisighaufen entfernt werden müssen, so muss dies außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. vom 01.11. des einen Jahres bis zum 28.02. bzw. 29.02. des Folgejahres, erfolgen.
- **Nistkästen im Dorfgebiet:**  
Innerhalb der Dorfgebiete und der angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft sind fünf Nistkästen bereits vorhanden und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Nistkästen sind bei Bedarf zu verhängen. Defekte Nistkästen sind zu ersetzen.
- **Funde der Ringelnatter:**  
Werden Exemplare der Ringelnatter innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gefunden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und außerhalb des Eingriffsbereiches abzulegen.
- **Arbeiten am wasserführenden Graben im Dorfgebiet:**  
Müssen Arbeiten am Graben im Bereich der Dorfgebiete und der Fläche für die Landwirtschaft durchgeführt werden und wird in diesem Zuge Amphibienlaich gefunden, so ist dieser vorsichtig in den östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelegenen Eisweiher zu verbringen. Zudem sollten diese Arbeiten außerhalb der Wanderzeiten der früh laichenden Amphibienarten stattfinden

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden ebenfalls unverändert aus den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen für das Berner Feld übernommen. Folgende Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen enthalten:

- **Stellplatzflächen:**  
Stellplatzflächen und andere befestigte Flächen von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

- **Dacheindeckungen:**  
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten. Gemäß „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ (BMVBS 2001) wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachteiligen Stoffaustrag und Akkumulation im Boden begrenzen.
- **Beleuchtung:**  
Die Festsetzung zur Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung und der Gestaltung dieser dienen dem Schutz nachtaktiver Tiere durch die Minderung der Lockwirkung. Darüber hinaus wird die Störung der angrenzenden Habitatflächen (Hangwald, Neckartal) vermindert und die Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild werden deutlich reduziert.
- **Fassaden:**  
Zum Schutz der Avifauna sind große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren.

### **5.9 Verkehrsflächen und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Die Verkehrsflächen und das Verkehrsgrün ist mit Ausnahme des Bereiches um das Dorfgebiet aus den bisherigen Bebauungsplänen für das Berner Feld übernommen worden, allerdings wurde die Festsetzungssystematik im Rahmen des aktuellen Planverfahrens geändert.

Der Bebauungsplan trifft nun Festsetzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, gibt aber keine Binnendifferenzierung zwischen Gehwegen, Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen, Straßenflächen und der unmittelbar zugeordneten Verkehrsgrünflächen mehr vor. Dies ist der späteren Ausbauplanung im Detail überlassen, die dann insbesondere mit den Straßenbaulastträgern abzustimmen sind.

In der Draufsicht ergibt sich eine Vergrößerung der Verkehrsflächen im Vergleich zu den Ursprungsplänen, dies resultiert jedoch daraus, dass auch die Verkehrsgrünflächen, insbesondere die erforderlichen Böschungflächen der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen wurden.

Im Bereich des Dorfgebietes wurde der bisher öffentliche Weg an den Rand des Dorfgebietes verlegt und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der ursprüngliche und derzeit auch vorhandene Weg wird dabei als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Anschluss der angrenzenden Grundstücke und zur Freihaltung der Einmündungsbereiche werden unverändert aus den rechtswirksamen Plänen übernommen.

Nördlich des Schafwasens und unmittelbar südlich der Gewerbegebiete wird innerhalb der Grünfläche eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Weg steht im Zusammenhang mit der geplanten Verkehrsführung für die Hängebrücke und die Verbindung zum Testturm. Gleiches gilt für den Fußweg zwischen den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6.

Im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 am Testturm wurde ebenfalls ein Fuß- und Radweg in den Bebauungsplan aufgenommen, der bereits als Verbindung zwischen dem Kreisverkehr und dem Schafwasen errichtet worden ist.

### **5.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher anzulegen. Die Herstellung von Stützmauern zur Verkürzung dieser Böschungen darf den Straßenkörper

nicht gefährden. Diese Festsetzung wird unverändert aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen übernommen.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

Die Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften der rechtswirksamen Bebauungspläne für das Berner Feld werden im Wesentlichen in die 5. Änderung übernommen und für das gesamte Plangebiet vereinheitlicht.

### **6.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten**

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden.

Für die Dorf- und Mischgebiete werden analog zu den bisherigen Festsetzungen in den rechtswirksamen Bebauungsplänen Vorgaben zur Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemacht.

Der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Diese sind aus ortsgestalterischen Gründen und im Hinblick auf die Lage des Gebiets aus blendfreiem Material herzustellen. Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen im Plangebiet nicht zugelassen.

### **6.2 Fassadengestaltung und Dacheindeckung, äußere Gestaltung von Garagen und offenen Stellplätzen**

Aus Gründen des Schutzes der Avifauna wird festgesetzt, dass glänzende und spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung und Dachdeckung nicht zulässig sind. Weiterhin wird Wellfaserzement und offenen Bitumenbahnen für die Dacheindeckung als unzulässig festgesetzt.

Hinsichtlich der Garagen soll eine gestalterische Integration in das Hauptgebäude angestrebt werden. Weiterhin ist die extensive Begrünung von Garagen und Carports aus klimatologischen Gründen wünschenswert.

### **6.3 Einfriedungen**

Zur äußeren Gestaltung der Grundstücke wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen aufgenommen. Diese dürfen nicht höher als 2,50 m sein. Bezugspunkt der Höhenbeschränkungen ist einerseits die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, in den nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Bereichen ist andererseits die Oberkante des Geländes die Bezugshöhe. So kann auch bezogen auf die vorhandene Topographie eine angemessene Höhe der Einfriedungen gewährleistet werden. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die zulässige Höhe damit um 0,5 m erhöht, um Zäune mit einem Übersteigungsschutz vorsehen zu können.

### **6.4 Werbeanlagen**

Die Art und Größe der Werbeanlagen werden durch den Bebauungsplan eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig sind. Des Weiteren wurde die maximal zulässige Höhe und Größe der Werbeanlagen beschränkt, da das Gebiet auf einem Geländesporn

liegt und überhöhte Werbeanlagen das Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Dementsprechend wurde die Festsetzung so gewählt, dass Werbeanlagen nicht höher als die zulässige Firsthöhe der Gebäude sein dürfen. Auch frei stehende Pylone sollen in ihrer Größe eingeschränkt werden, um das Erscheinungsbild des Industrie- und Gewerbegebietes nicht zu beeinträchtigen. Demnach sind freistehende Pylone bis zu einer Größe von 7 m<sup>2</sup> und maximal 3 m Höhe zulässig.

Im Einzelfall ist die Anbaubeschränkungszone bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen zu beachten (s. Hinweis Nr. 6.7 in den textlichen Festsetzungen).

## **6.5 Standorte für Abfallbehälter**

Die Festsetzungen zu freistehenden Müllbehältern wurden getroffen, um die Beeinträchtigung des Straßenbildes zu vermeiden und ein ortsangepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Eine Verminderung der Sonneneinstrahlung und damit der Wärmeentwicklung in den Behältern empfiehlt sich auch, um der damit einhergehenden Geruchsbildung entgegenzuwirken.

## **6.6 Versorgungsleitungen**

Um oberirdische Leitungsführungen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

## **6.7 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Festsetzung bezieht sich auf die nicht bebauten Flächen der Grundstücke.

# **7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

## **7.1 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich übernommen wird das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Teil einer Altstraße durch das Neckartal“ (Gemarkung Rottweil, Flurstück Nr. 297/1, 303/3, 2122/7, 2578 und 2586/1). Bei Bodeneingriffen ist zu prüfen, ob Strukturen vorhanden sind, die aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) darstellen, an dessen Erhaltung aufgrund des dokumentarischen Werts ein öffentliches Interesse besteht.

Die Lage des Denkmals kann der folgenden Abbildung entnommen werden:



Abbildung 2. Lage des Denkmals „Teil einer Altstraße durch das Neckartal“

Denkmalrechtliches Schutzziel ist der substantielle Erhalt des noch im Verlauf sichtbar erhaltenen Kulturdenkmals und die ungestörte Bewahrung der landschaftlichen Raumwirkung.

Das Kulturdenkmal wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert, gegenüber den vorangegangenen Planungen unverändert wird eine Verkehrsfläche dargestellt. Für diese Verkehrsfläche ist auch keine bauliche Veränderung vorgesehen. Für das Kulturdenkmal sind somit keine planbedingten Auswirkungen zu erwarten.

## 7.2 Hinweise

Folgende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden:

- **Kampfmittel:**  
Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann das Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Es wird angeraten, im Vorfeld einer baulichen Nutzung eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.
- **Entwässerung:**  
Bepflanzungen dürfen die Versorgungsanlagen nicht gefährden und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindern. Bei der bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Merkblatt GW 125 und die DIN 18920 zu beachten.
- **Altlasten:**  
Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei verdächtige Flächen (z. B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) unverzüglich dem Landratsamt Rottweil, Umweltschutzamt - oder der Stadt Rottweil der Umstand anzuzeigen ist.

- **Hinweise für klimagerechte Gestaltung:**  
Zur Förderung einer klimagerechten Bauweise und zur artenschutzgerechten Gestaltung von Gebäuden können insbesondere Dächer als Gründächer ausgeführt werden. Durch die Anbringung von Nisthilfen an oder auf den Gebäuden wird die Insektenvielfalt gefördert.
- **Denkmalpflege:**  
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- **Dränungen, Leitungen, Wasseraustritte:**  
Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone:**  
Entlang der klassifizierten Straßen (Bundes- und Landesstraßen) gilt nach dem Bundesfernstraßengesetz resp. dem Straßengesetz für Baden-Württemberg ein gesetzlich gefordertes Abstandsgebot. Bei Bundes- und Landesstraßen dürfen Hochbauten Jeder Art in einem Abstand bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Diese Beschränkung gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen.  
Werden baulichen Anlagen längs der Bundes- oder Landesstraße in einem Abstand von bis u 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass nur Werbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete, sondern auf eine abstrakte Gefährdung an.

## 8 Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert und werden als Teil II der Begründung angefügt.

## 9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 30,3 ha und gliedert sich wie folgt:

- **Baugebiete:**
  - Industriegebiete GI: 82.684 m<sup>2</sup>
  - Gewerbegebiete GE: 119.688 m<sup>2</sup>
  - Dorfgebiete MD: 8.128 m<sup>2</sup>
  - Mischgebiete MI: 8.607 m<sup>2</sup>
- **Grünflächen/Flächen für die Landwirtschaft:**
  - Öffentliche Grünflächen: 7.887 m<sup>2</sup>
  - Private Grünflächen: 16.718 m<sup>2</sup>

- Flächen für die Landwirtschaft: 9.381 m<sup>2</sup>
- Sonstige Flächen:
  - Flächen für die Wasserwirtschaft: 1.234 m<sup>2</sup>
  - Versorgungsflächen: 275 m<sup>2</sup>
  - Verkehrsflächen: 47.371 m<sup>2</sup>
  - private Verkehrsfläche: 1.127 m<sup>2</sup>

## 10 Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Soweit sich aus den geplanten Änderungen verbesserte Möglichkeiten für die Grundstücksnutzung ergeben (Planungswertsteigerung), sind vertragliche Vereinbarungen über eine anteilige Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer vorgesehen.

**Anlage 1: Übersicht über die Annahmen zur maximal zulässigen baulichen Höhe**

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe wurden die folgenden Annahmen zugrunde gelegt (Höhe des Geländes, zulässiges Maß der baulichen Höhe über Grund):

Baugebiete	Höhe des Geländes in m ü. NN	Maximale Bauhöhe in m
<b>Industriegebiete</b>		
GI 1	602	13
GI 2	600	13
GI 3	598	13
GI 4	594	13
<b>Gewerbegebiete</b>		
GE 1	607	11
GE 2	604	246
GE 3	604	15
GE 4	601	11
GE 5	596	9
GE 6	593	9
GE 7	593	11
GE 8	595	11
GE 9	590	11
GE 10	591	10,5
GE 11	595	11
GE12	594	11
GE 13	593	9
GE 14	594	9
GE 15	594	11
GE16	595	18
GE 17	596	11
GE 18	596	28,5
GE 19	596	13
GE20	598	11
GE 21	603	11
<b>Mischgebiete</b>		
MI 1	593	10
MI 2	586	10
MI 3	586	10
<b>Dorfgebiete</b>		
MD 1	587	13
MD 2	587	10
MD 3	587	10

**Anlage 2: Übersicht über die Festsetzungen zur Arte der baulichen Nutzung****Festsetzung zu Industriegebieten gem. Nr. 1.1.1**

<b>Art der Nutzung/Baugebiet</b>	<b>GI 1</b>	<b>GI 2</b>	<b>GI 3</b>	<b>GI 4</b>
<i>Zutreffendes ist mit x markiert oder genannt</i>				
<b>Allgemein zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)</b>				
Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie den Festsetzungen gem. Nr. <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> und <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> nicht widersprechen	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Lagerhäuser	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Lagerplätze	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Öffentliche Betriebe	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Tankstellen	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
<b>Nicht zulässig (§ 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)</b> (Ausnahmen, die nicht Bestandteil werden)				
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
<b>Nicht zulässig (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)</b> (allgemein zulässige Unterarten, die als nicht zulässig festgesetzt werden)				
Schank- und Speisewirtschaften	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Lagerplätze als nach der Grundfläche überwiegender Nutzung	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Vergnügungsstätten	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
Freiflächen-Photovoltaikanlagen	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
<b>Ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):</b> (Allgemein zulässige Unterarten, die nur als Ausnahme zulässig sind)				
Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil *	<b>GI 1 bis GI 4</b>			
*Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 21 der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nachstehend aufgeführten Sortimenten: nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wenn die angebotenen Hauptsortimente den unter Nr. 4 aufgeführten Sortimenten der Rottweiler Liste entsprechen, Reisebedarf im Sinne des § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, Devotionalien, Waren, die für die Stadt Rottweil kennzeichnend sind.				

## Festsetzung zu Gewerbegebieten gem. Nr. 1.1.2

Art der Nutzung/Baugebiet	GE1	GE2	GE3	GE4	GE5	GE6	GE7	GE8	GE9	GE10	GE11	GE12	GE13	GE14	GE15	GE16	GE17	GE18	GE19	GE20	GE21	
	Zutreffendes ist mit x markiert oder genannt																					
<b>Allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)</b>	<b>GE1 bis GE21</b>																					
Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie den Festsetzungen gem. Nr. 1.1.5 und 1.1.6 nicht widersprechen	<b>GE1 bis GE21</b>																					
Öffentliche Betriebe	<b>GE1 bis GE21</b>																					
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<b>GE1 bis GE21</b>																					
Tankstellen	<b>GE1 bis GE21</b>																					
Anlagen für sportliche Zwecke	<b>GE1 bis GE21</b>																					
<b>Nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)</b> (allgemein zulässige Nutzungen, die als nicht zulässig festgesetzt werden)	<b>GE1 bis GE21</b>																					
Lagerplätze und Lagerhäuser	<b>GE1 bis GE21</b>																					
<b>Nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)</b> (Ausnahmen, die nicht Bestandteil werden)	<b>GE1 bis GE21</b>																					
<b>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal</b>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vergnügensstätten	<b>GE1 bis GE21</b>																					

Art der Nutzung/Baugebiet	GE1	GE2	GE3	GE4	GE5	GE6	GE7	GE8	GE9	GE10	GE11	GE12	GE13	GE14	GE15	GE16	GE17	GE18	GE19	GE20	GE21
<b>Nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)</b> (allgemein zulässige Unterarten, die als nicht zulässig festgesetzt werden)																					
<b>GE1 bis GE21</b>																					
Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen																					
Schank- und Speisewirtschaften	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-
<b>Ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO)</b>																					
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X
<b>Ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)</b> (Allgemein zulässige Unterarten, die nur als Ausnahme zulässig sind)																					
<b>GE1 bis GE21</b>																					
Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil *																					
Schank- und Speisewirtschaften	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)</b>																					
Regelung für Lagerplatz und mobile Brecheranlage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X

\*Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 21 der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nachstehend aufgeführten Sortimenten: nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wenn die angebotenen Hauptsortimente den unter Nr. 4 aufgeführten Sortimenten der Rottweiler Liste entsprechen, Reisebedarf im Sinne des § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, Devotionalien, Waren, die für die Stadt Rottweil kennzeichnend sind.

**Festsetzung zu Mischgebieten gem. Nr. 1.1.3**

<b>Art der Nutzung/Baugebiet</b>	<b>MI 1</b>	<b>MI 2</b>	<b>MI 3</b>
<i>Zutreffendes ist mit x markiert oder genannt</i>			
<b>Allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO)</b>			
Wohngebäude	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
Geschäfts- und Bürogebäude	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
Sonstige Gewerbebetriebe	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
<b>Nicht zulässig (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)</b> (Ausnahmen, die nicht Bestandteil werden)			
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
<b>Nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)</b> (allgemein zulässige Unterarten, die als nicht zulässig festgesetzt werden)			
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
Einzelhandelsbetriebe	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
Gartenbaubetriebe	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
Tankstellen	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO	<b>MI 1 bis MI 3</b>		
Schank- und Speisewirtschaften	<b>X</b>	<b>X</b>	-
Betriebe des Beherbergungsgewerben	<b>X</b>	<b>X</b>	-

**Festsetzung zu Dorfgebieten gem. Nr. 1.1.4**

Art der Nutzung/Baugebiet	MD 1	MD 2	MD 3
<i>Zutreffendes ist mit x markiert oder genannt</i>			
<b>Allgemein zulässig (§ 5 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)</b>			
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
sonstige Wohngebäude	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 400 m <sup>2</sup>	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
sonstige Gewerbebetriebe	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Gartenbaubetriebe	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
<b>Nicht zulässig (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauGB)</b>			
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Tankstellen	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 400 qm	<b>MD 1 bis MD 3</b>		
Vergnügungsstätten	<b>MD 1 bis MD 3</b>		