



Beschlussvorlage Nr. 2015/181/1

16.09.2015

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt: Hochbauamt
Stadtentwässerung
Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.09.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt dem Städtebaulichen Entwurf vom 01.09.2015 für das Mischgebiet Dätzweg zu,
- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Dätzweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 02.09.2015 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Mischgebiet Dätzweg“ in der Fassung vom 02.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 02.09.2015 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 02.09.2015 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf (Stand 01.09.2015, ohne Maßstab)
2. Bebauungsplanentwurf (Lageplan in der Fassung vom 02.9.2015, ohne Maßstab)
3. Textteil (in der Fassung vom 02.09.2015)
4. Begründung (in der Fassung vom 02.09.2015)

gez. Stephan Neher

gez. Thomas Weigel

gez. Angelika Garthe

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 18.300 € (brutto).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

Die planungsrechtliche Entwicklung des „ehemaligen DHL-Areals“ wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

13.10.2009:	Die Verwaltung wurde beauftragt, den Erwerb und die Vermarktung des DHL- Areals weiter zu verfolgen (Nr. 96/2009; GR)
16./17.10.2009:	Klausurtagung des Gemeinderats zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung (OR+GR)
15.06.2010:	Aufstellungsbeschluss (Nr. 57/2010, GR)
12./16.04.2011	Bürgerversammlung/Tag der offenen Tür auf dem ehemaligen DHL-Areal
26.07.2011:	Erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften – Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Nr. 81/2011, GR)
15.11.2011:	Beschluss Sanierungssatzung (GR)
04.12.2012:	Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Nr. 126/2012, GR)
29.01.2013:	Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Nr. 002/2013, GR)
31.01.2013:	Behördenbeteiligung für die Dauer 1 Monats
14.02. bis 13.03.2013:	Öffentliche Auslegung
02.07.2013	<i>Raumordnerische Beurteilung RP Tübingen - Raumordnungsbehörde</i>
23.07.2013	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 125/2013, GR)
05.08. bis 04.09.2013:	erneute öffentliche Auslegung
24.09.2013:	Satzungsbeschluss (BV 2013/2013)
04.10.2013:	Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ ist seit dem 04. Oktober 2013 rechtsverbindlich und beinhaltet neben der Festsetzung von drei Sondergebieten (SO 1: „Einkaufszentrum“, SO 2: „Tankstelle“ sowie SO 3: „Gastronomie“) zwei Mischgebietsflächen und eine gewerbliche Baufläche.

Nachdem sich in den letzten Monaten die Pläne für das Einkaufszentrum konkretisiert haben und die dafür notwendige Fläche aufgrund der Planungs- und Expansionsgegebenheiten bei Fachmärkten reduziert werden kann, ist nun zu überlegen, wie mit der frei werdenden (Teil-)Fläche im SO 1 umgegangen werden soll.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (sozial geförderter Wohnungsbau, Studentenwohnungen und Anschlussunterbringung) ist schon seit langem im Gespräch und war bereits im Bebauungsplan von 2013 im eingeschränktem Gewerbegebiet, nördlich des bestehenden Wohnheims des Freundeskreises Mensch vorgesehen. Der Gemeinderat hatte

beschlossen, gemeinsam mit dem Landkreis für die Erst- (Landkreis) und Anschlussunterbringung (Stadt) von Flüchtlingen eine modulare zweigeschossige Wohnanlage in dem im Bebauungsplan als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereich zu errichten (Vorlage 2014/108 nö). Ein entsprechender Förderantrag wurde zwischenzeitlich bewilligt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen nun von Gewerbe hin zu einer Mischgebietsnutzung verändert werden. Dies ist möglich, weil durch die Verkleinerung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrum auch von weniger Stellplätzen und Andienungsverkehr und damit von einer geringeren Lärmbelastung auszugehen ist.

Das Büro Hähinig und Gemmeke aus Tübingen wurde im Juli 2015 beauftragt, einen neuen städtebaulichen Entwurf (Anlage 1) für den Bereich des im Bebauungsplan 2013 festgesetzten Mischgebiets, eingeschränkten Gewerbegebiets und der westlichen Teilfläche des Sondergebiets des SO 1 zu erarbeiten. Die Größe und Lage der Baufläche für das geplante Einkaufszentrum wurde entsprechend dem Verhandlungsstand mit der Firmengruppe Krause vorgegeben, ebenso die Lage und die Abmessungen der Erschließungsstraße. Das Büro hatte die Aufgabe, zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und dem bestehenden Wohngebiet Dätzweg für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen ein tragfähiges Konzept für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Dieses Wohnen beinhaltet unter anderem auch die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen. Zu diesem Zweck wurde eine vertiefende Untersuchung auch im Hinblick auf Gebäudeformen und Grundrisse beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde auf dem DHL-Areal eine Container-Wohnanlage für die Erstaufnahme von für 82 Flüchtlingen erstellt und belegt. Nach dem Brand in der Nacht auf den 07.09.2015 wurde vom Landratsamt entschieden, diese wieder aufzubauen. Auf Grund der aktuellen Entwicklung mit steigenden Flüchtlingsankünften wurde bereits im August 2015 entschieden, das Hochhaus im DHL-Gelände mit ca. 200 Flüchtlingen zu belegen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich das Für und Wider einer weiteren Unterbringung von Flüchtlingen im DHL-Areal erneut abgewogen. Die Erstunterbringung kann als gesichert betrachtet werden. Die städtische Aufgabe der Anschlussunterbringung muss allerdings gelöst werden. Gleichzeitig sollte bereits mit dem Bebauungsplan 2013 ein Beitrag zum sozialen Wohnen im DHL-Gelände geleistet werden. Zudem hat der Gemeinderat bereits vor einigen Jahren darüber diskutiert, Flüchtlinge auf einem städtischen Grundstück im Bereich Hammerwasen unterzubringen.

Am 14.09.2015 hat die Verwaltungsspitze beschlossen, dem Gemeinderat vorzuschlagen, auf die Unterbringung weiterer Flüchtlinge im Umfeld der Container-Wohnanlage, des Hochhauses und der Einrichtung in der Tübinger Straße 68 zu verzichten, um dort einer zu starken Verdichtung mit Flüchtlingen vorzubeugen. Im Bereich des nun zu ändernden Bebauungsplans soll deshalb der Schwerpunkt auf preiswerten (Miet-)Wohnraum für Studenten und Familien gelegt werden. Die ehemals dort geplante Anschlussunterbringung soll deshalb künftig im Bereich Hammerwasen stattfinden.

Insofern sind die Überlegungen der Architekturbüros Hähinig und Gemmeke zur flexiblen und modularen Gestaltung von Wohngrundrissen für die im Planbereich geplanten Gebäude insbesondere für das formulierte Ziel der Schaffung von preisgünstigem (Miet-)Wohnraum für Studenten und Familien von Bedeutung.

2. Planbereich

Das Bebauungsplanverfahren beschränkt sich auf den westlichen Bereich des ehemaligen DHL-Areals (Anlage 2 bis 4).

3. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 14.02.2014) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Die raumordnerische Beurteilung gilt unverändert, die Stadt Rottenburg am Neckar will das Einkaufszentrum nach wie vor umsetzen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, d.h. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, die zu versiegelnde Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter 20.000 qm. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, weil vergleichbare Eingriffe bereits nach dem alten Bebauungsplan zulässig gewesen wären.

Die bestehende **Bebauungsplan** „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ muss überarbeitet werden, um die gemischte Bebauung im Nordwesten realisieren zu können.

Für das Plangebiet hat der Gemeinderat am 15.11.2011 eine **Sanierungssatzung** beschlossen, die am 23.12.2011 bekannt gemacht wurde. Über die Erweiterung bzw. Ergänzung der Sanierungsziele durch die unter I.1 beschriebenen Unterbringung von sozialem Wohnen ist die Verwaltung derzeit im Gespräch mit dem Regierungspräsidium. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

5. Planungskonzeption

Bereits im Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ war eine Gebietsgliederung zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ und der Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Der Verlauf der Planstraße A war auf das noch größere Einkaufszentrum zugeschnitten.

Aufgrund der Flächenreduzierung wurde das Erschließungskonzept überarbeitet. Der Grundstückszuschnitt der verbleibenden Flächen konnte durch die Verschwenkung der Planstraße A sowohl nach Westen als auch nach Norden deutlich verbessert werden. Die neue Erschließung bietet auch gute Erschließungsvoraussetzungen für die anschließende, im Flächennutzungsplan als „Geplante Baufläche“ dargestellte Fläche zwischen Plangebiet und Klausenfriedhof. Die für das Einkaufszentrum erforderliche Fläche hat die vom Investor als erforderlich geachtet Größe.

Da auch weiterhin die aus Lärmschutzgründen notwendige „Pufferfläche“ zum Wohngebiet Dätzweg zu sichern ist, ist vorgesehen in diesem Bereich ein Mischgebiet zu entwickeln.

Für das bereits geplante Mischgebiet (MI 1) wird aufgrund der Lärmprognose die Festsetzung beibehalten. Neben nicht störendem Gewerbe ist dort nach wie vor die Unterbringung von Auszubildenden und Studenten -temporäres Wohnen- zulässig. In den Gebieten MI 2 (vorher eingeschränktes Gewerbegebiet) und MI 3 (vorher östliche Teilfläche SO 1) können nicht störendes Gewerbe und Wohnen angesiedelt werden.

Für die Umsetzung des Konzepts zum sozialen Wohnen wird die Verwaltung mit den verschiedenen, bereits jetzt interessierten Bauträgern und Investoren zügig Gespräche aufnehmen.

6. Gutachten

Das Schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet. Die Berechnungen zeigen auf, dass die prognostizierten Beurteilungspegel „tags“ den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an allen Immissionspunkten, außer im MI 1, eingehalten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte an den Sondergebieten zugewandten Fassaden im MI 1 und im MI 2 überschritten.

Die Grundrisse der Gebäude an den genannten Immissionsorten sind deshalb so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zur Lärm abgewandten Gebäudeseite orientiert (Lärmquellen: Bahntrasse, Parkplatz Einzelhandel, Tankstelle) bzw. die Ausführung von geschlossenen Laubengängen erforderlich werden. Zusätzlich sind Gebäudestellungen erforderlich, die der Abschirmung des bestehenden Wohngebiets vor Gewerbelärm dienen. Aufgrund des Verkehrslärms müssen Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dachflächen etc.) von Aufenthaltsräumen mit einem Mindest-Schalldämmmaß ausgeführt werden.

Diese schalltechnischen Vorgaben sind mit dem Planungsvorschlag von Hähnig und Gemmeke gut umzusetzen.

7. Bodenordnung

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

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Die Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfs ist im IV. Quartal 2015 für die Dauer eines Monats geplant. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet.

Auf dieser Grundlage erfolgen die Abwägung und abschließend der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am voraussichtlich am 1. Dezember 2015.

K. Hellstern