Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2015/247

09.11.2015

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Hochbauamt
Stadtentwässerung
Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet, Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	01.12.2015	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

22.09.2015 GR Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat
- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 02.09.2015 mit Ergänzung vom 18.09.2015 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ in der Fassung vom 02.09.2015 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 02.09.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Abwägung
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)
5. Satzungstext

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt.
Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 18.300 € (brutto).
Schalltechnische Untersuchung ca. 3.900 € (brutto).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

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

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

Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Gesamtkosten für die Umsetzung der Bebauungspläne „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ und „Mischgebiet Dätzweg“ hat das Tiefbauamt (Stand 15.07.2013) mit 17.000 Euro ermittelt.

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 Gewerbeflächen-entwicklung (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	*Raumordnerische Beurteilung RP Tübingen - Raumordnungsbehörde*
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 2013/213)
04.10.2013:	Bekanntmachung Satzungsbeschluss
22.09.2015:	Beschluss zur Aufstellung- und öffentlicher Auslegung nach § 13a BauGB (BV 2015/181)
05.10. bis 04.11.2013:	Öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

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, soll im westlichen Bereich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen nun von Gewerbe hin zu einer Mischgebietsnutzung verändert werden.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Studentenwohnheim) war bereits im Bebauungsplan von 2013 westlich des Wohnheims des Freundeskreises Mensch vorgesehen. Das Architekturbüros Hähnig und Gemmeke wurde beauftragt, einen Entwurf mit einer flexiblen und

modularen Gestaltung von Wohngrundrissen für sozial geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten. Dieser ist insbesondere für das formulierte Ziel des Gemeinderats zur Schaffung von preisgünstigem (Miet-) Wohnraum für Studenten und Familien von Bedeutung.

2. Planungskonzeption

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.
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.

3. 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.

4. Planungsverfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, daher wird der Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Für die Verfahrensdurchführung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Behördenbeteiligung wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, d. h. im Rahmen der öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Mischgebiet Dätzweg“ beschlossen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 25.09.2015 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 05.10.2015 bis 04.11.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2015 über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Die vier Rückmeldungen von behördlicher Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung enthielten zwei Stellungnahmen in Form von Hinweisen und zwei fachliche Stellungnahme (siehe Anlage 1):

- Lärmschutz: es sollte in Erwägung gezogen werden, den Nachtbetrieb der Tankstelle auszuschließen;
- Bahnbetrieb: Vorgaben zum Schutz der Anwohner (Einfriedigung entlang Bahntrasse);
- Hinweis: FairNetz GmbH unterhält im Planbereich keine Leitungen;
- Hinweis: Telekom, Netzausbau wird geprüft.

Es wurden keine Ergänzungen vorgenommen. In der Begrünung wurden die Kosten für sie Straßenplanung ergänzt.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Satzungsbeschluss wird dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

K. Hellstern