



Stadt  
**Rottenburg**  
am Neckar

## Beschlussvorlage Nr. 2018/079

03.04.2018

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Stadtentwässerung  
Stadtkämmerei  
Stadtwerke  
Tiefbauamt  
Umwelt und  
Klimaschutz

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Dätzweg II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften,  
Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt  
- Aufstellungsbeschluss**

### Beratungsfolge:

|             |            |              |            |
|-------------|------------|--------------|------------|
| Gemeinderat | 15.05.2018 | Entscheidung | öffentlich |
|-------------|------------|--------------|------------|

### Stand der bisherigen Beratung:

|            |    |                                                               |
|------------|----|---------------------------------------------------------------|
| 24.03.2013 | GR | Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. BA“ |
| 01.12.2015 | GR | Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“         |
| 07.11.2017 | GR | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg II“  |

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt erneut die Aufstellung des Bebauungsplans „Dätzweg II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 29.03.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich,
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten,
- beschließt den Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft nach § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren zu ändern.

### Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 29.03.2018 (ohne Maßstab)
2. „Dätzweg“ - Flächenlayout vom 07.05.2018 (ohne Maßstab)
3. Entwicklungsgebiet Dätzweg –Planungsszenario vom 04.05.2018 (ohne Maßstab)
4. Entwicklungsgebiet Dätzweg- Planungsszenario vom 04.05.2018 (ohne Maßstab)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 60.000 € (brutto).

Ergänzendes Lärmgutachten ca. 4.000 € (brutto) Erarbeitung Umweltbericht 4.000 €

| HHJ   | Kostenstelle /<br>PSP-Element | Sachkonto | Planansatz  |
|-------|-------------------------------|-----------|-------------|
| 2018  | 5110610061                    | 42730800  | 311.000 EUR |
|       |                               |           | EUR         |
|       |                               |           | EUR         |
| Summe |                               |           | EUR         |

|                                                      |     |                                                                                                 |             |
|------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Inanspruchnahme einer<br>Verpflichtungs-ermächtigung |     | Bereits verfügt über                                                                            | 800 EUR     |
| ja    nein                                           |     | Somit noch verfügbar                                                                            | 310.200 EUR |
| - in Höhe von                                        | EUR | Antragssumme<br>lt. Vorlage                                                                     | 8.000 EUR   |
| - Ansatz VE im HHPI.                                 | EUR | Danach noch verfügbar                                                                           | 302.200 EUR |
| - üpl. / apl.                                        | EUR | Diese Restmittel werden<br>noch benötigt<br>ja    nein                                          |             |
|                                                      |     | Die Bewilligung einer üpl. /apl.<br>Aufwendungen / Auszahlungen<br>ist notwendig<br>in Höhe von | EUR         |
|                                                      |     | Deckungsnachweis:                                                                               |             |

### Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

### Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

### Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## Begründung

### I. Verfahrensstand

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

|                |                                                                                                                                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27.06.1989     | Inkrafttreten Bebauungsplan „Ziegelhütte II“<br>(21.11.2014: Inkrafttreten der befristeten 1. Änderung für die Bereitstellung von Unterkünften für Asylbewerber und Flüchtlingen“) |
| 25.05.1999     | Inkrafttreten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“                                                                                                                                |
| 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 „Bebauungsplan „Gewerbepark Rammert“ (Nr. 57/2010, GR)                                                                                                       |
| 15.11.2011     | Beschluss Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Dätzweg“                                                                                                                             |
| 26.07.2011     | erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg“ Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Nr. 81/2011, GR)                           |
| 04.12.2012     | Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ für reduzierten Geltungsbereich (Nr. 126/2012, GR)                                               |
| 29.01.2013     | erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“, Anpassung Unterlagen an das laufende Raumordnungsverfahren (BV 2013/002)               |
| 02.07.2013     | Raumordnerische Beurteilung RP Tübingen - Raumordnungsbehörde                                                                                                                      |
| 23.07.2013     | erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“, Anpassung an die raumordnerische Beurteilung (BV 2013/125)                             |
| 24.09.2013     | Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ (BV 2013/213)                                                                                              |
| 04.10.2013     | Bekanntmachung Satzungsbeschluss                                                                                                                                                   |
| 22.09.2015     | Beschluss zur Aufstellung- und öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans „Mischgebiet Dätzweg“ nach § 13a BauGB (BV 2015/181-1)                                                    |
| 01.12.2015     | Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ (BV 2015/247)                                                                                                                |
| 11.03.2016     | Bekanntmachung Satzungsbeschluss                                                                                                                                                   |
| 30.09.2016     | Submissionstermin Abgabe Unterlagen „Bewerbungsverfahren Baugrundstücke Mischgebiet Dätzweg“ (Teilfläche MI 1 und MI 3)                                                            |
| 16.11.2016     | Bewertungskommission Bewerbungsverfahren<br>anschl. Verhandlungen mit den erst- und zweitplatzierten Bewerbern                                                                     |
| 21.02.2017     | Beschluss über die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ohne vorgelagerten Planungswettbewerb für die Teilfläche MI 2 (BV WBR 2017/019)                                         |
| 25.07.2017     | Vergabe der Planung (Planungsbeschluss) für das Bauvorhaben von ca. 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg                                                  |
| 19.09.2017     | (BV WBR 2017/139)                                                                                                                                                                  |

07.11.2017                    Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg II“  
(GR 2017/190)

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.

Mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen wurde der Bebauungsplan 2015 geändert. Östlich des Wohnheims des Freundeskreises Mensch war bereits im Bebauungsplan von 2013 Studentenwohnen vorgesehen. Das Architekturbüros Hähnig und Gemmeke wurde 2015 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. Der Entwurf diene als Grundlage für den Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“. Im Bebauungsplan wurde die Fläche SO 1 für das Einkaufszentrum im westlichen Bereich reduziert und stattdessen eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die gewerbliche Baufläche wurde ebenfalls in eine Mischgebietsfläche geändert. Der Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ wurde am 11. März 2016 rechtsverbindlich. Anschließend wurde dann ein Bewerbungsverfahren für die Quartiere MI 1 und MI 3 durchgeführt.

Das Quartier MI 2 wird von der neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft Rottenburg entwickelt. Der Planungsbeschluss wurde in der Juli-Sitzung 2017 des Gemeinderats gefasst.

Nachdem sich nun gezeigt hat, dass der Elektromarkt aufgrund der veränderten Marktlage - Verlagerung hin zum Internetgeschäft - nicht zu realisieren ist, wurde die Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aufgegeben. Da nun bereits eine gemischte Nutzung im Anschluss an das Wohngebiet „Dätzweg“ auf den Weg gebracht wurde und nach wie vor ein Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum besteht, kann diese Nachfrage auf weiteren Teilflächen des ehemaligen DHL-Areals befriedigt werden. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist sowohl für das Gewerbe als auch das Wohnen mit erheblichen Einschränkungen verbunden. Dies hat sich in beiden vorangegangenen Bebauungsplanverfahren deutlich gezeigt. Bauherren müssen mit einem erheblichen finanziellen Aufwand für aktive und passive Lärmmaßnahmen an den Gebäuden rechnen. Diese könnten durch einen Verzicht auf lärmintensive Gewerbeansiedlungen minimiert werden.

Der Straßenverkehrs- und Bahnlärm der übergeordneten Verkehrsverbindungen ist bei der Planung weiterhin zu berücksichtigen. Möglicherweise erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Planungsverfahren zu ermitteln.

Nachdem für den östlichen Teil des Mischgebietes auf dieser Grundlage ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde (GR 2017/190) hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass auch die Quartiere 1 und 3 neu überplant werden können. Die Investoren, denen der Gemeinderat im Januar 2017 die Grundstücke für die Quartiere MI 1 und MI 3 zum Kauf angeboten hatte, haben sich im Herbst 2017 zurückgezogen.

Im November 2017 hat das beauftragte Büro Hähnig und Gemmeke den städtebaulichen Entwurf der Flächen des Einkaufszentrums überarbeitet. Zudem wurden die ebenfalls der Stadt gehörenden Flurstücke Nr. 8466/3, 8466/2, 6465, 8467 und 8468 in die weitere Planung integriert. Entwickelt

wurden Quartiere und Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau in Ergänzung zur Quartiersbebauung M 1 bis M 3. Dieses Ergebnis war Grundlage für die Gespräche mit einem Wohnungsbauunternehmen, das im Zuge der Verhandlungen nun mit den beauftragten Planern den städtebaulichen Entwurf konkretisiert hat (Anlage 4). Ergänzt wurde dieser Entwurf nun um einen möglichen Haltepunkt für die Regionalstadtbahn mit 50 Park und Ride Parkplätzen (Anlage 3).

## **2. Planbereich**

Das Bebauungsplanverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und „Gewerbepark Dätzweg – 1.BA“ sowie Teilflächen im Westen des Bebauungsplans Gewerbegebiet Dätzweg (Anlage 1).

## **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 und Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die bestehenden **Bebauungspläne** „Mischgebiet Dätzweg“ und „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ sowie „Gewerbegebiet Dätzweg“ müssen überarbeitet werden, um die gemischte Bebauung realisieren zu können.

## **4. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

## **5. Planungskonzeption**

Auf dem Großteil des Areals sollen gemischt genutzte Quartiere umgesetzt werden (Anlage 3). Die Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ nach § 6a BauNVO ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von Geschäften, Büros, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben etc., jedoch ohne dass das Verhältnis der Nutzungen Wohnen zu Gewerbe vorgegeben ist. Wird im verbleibenden gewerblichen Bereich kein lärmintensives Gewerbe angesiedelt, ist ein Abstand von 30 m zwischen der Mischgebietsfläche und einer eingeschränkten Gewerbegebietsnutzung ausreichend. Dies hat eine erste Einschätzung des Lärmgutachters ergeben. Auf die Umsetzung der Tankstelle sollte allerdings aufgrund der Lärmemissionen verzichtet werden. Der Gastronomiebetrieb (Bäckerei) könnte mit den bisher geltenden Rahmenbedingungen (nur Tagbetrieb) weiterhin beibehalten werden.

Zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich ist die Planstraße B als Stichstraße mit Wendemöglichkeit zu verlängern.

## **6. Gutachten**

Um generell zu prüfen, ob planungsrechtlich überhaupt eine gemischte Nutzung ermöglicht werden kann, wurde im II. Quartal 2017 eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Grundlage der Lärmprognose waren folgende Annahmen:

- 1) anstatt Einkaufszentrum (SO 1) - Mischgebiet (MI); im EG vorwiegend eine gewerbliche Nutzung und ab dem 1. OG Wohnungen
- 2) anstatt Tankstelle (SO 2) - wohnverträgliches Gewerbe (GEe)
- 3) Bäckereifiliale mit Café (SO 3) ohne Änderung beibehalten
- 4) GE-Fläche im Osten (Atriumgebäude etc.) und Norden (Ziegelhütte II)  
Unterstellt wurde wohnverträgliches Gewerbe (GEe); Begründung: Alle Liegenschaften gehören der Stadt, die Mietverträge (mit der Post) enden spätestens im Jahr 2020. Anschließend könnte das Gelände komplett abgeräumt und zur Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe genutzt werden.

Für die Verkehrsbelastung wurde angenommen, dass die MI-Nutzung im Westen auch für die neu zu planende MI-Nutzung im Osten anzusetzen ist. Die bisherigen Verkehrsangaben des Gastronomiebetriebs (Bäckerei) wurden beibehalten. Für die verbleibenden gewerblichen Flächen wurden Erfahrungswerte und Angaben aus Vorschriften und Richtlinien herangezogen.

Zu prüfen war, welchen Abstand die „erweiterte“ Mischgebietsfläche zu den Gewerbeflächen im Osten (Atriumgebäude, Hochhaus, usw.) einhalten muss, um diese auch rechtssicher in einem Bebauungsplan festzusetzen. Es handelt sich hierbei allerdings um eine erste Einschätzung:

- 1) Sofern lediglich wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt wird, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung eingehalten.
- 2) Die Baufenster (ehemals SO 1) für eine mögliche Mischgebietsnutzung müssen einen Mindestabstand von ca. 30 m zu den bestehenden Gewerbegebieten (in östlicher und nördlicher Richtung) aufweisen.
- 3) Verkehrslärm und Bahnlärm: Möglicherweise erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Das schalltechnische Gutachten muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf die aktuell konkreten Nutzungen und der Festsetzung des Urbanen Gebiets überarbeitet werden.

## **7. Bodenordnung**

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

## **III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Auf Grundlage des nun mit den neuen Investoren überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs (Anlage 4) wird der Bebauungsplan erarbeitet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Parallel werden das schalltechnische Gutachten und der Umweltbericht fertig gestellt.