

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

Änderung Nr. 42
(„Dätzweg II“
in der Stadt Rottenburg am Neckar)

Begründung
Stand: Vorentwurf (29.05.2018)

1 Planungsanlass und Planbereich

Das zu überplanende Gebiet „Dätzweg II“ befindet sich am östlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar. Das Plangebiet wurde ursprünglich durch die DHL genutzt (Lagergebäude, Bürogebäude, etc.). Die Nutzung durch die DHL wurde aufgegeben und die Gebäude abgebrochen.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich „Dätzweg II“ der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 21.05.1999. Das Gewerbegebiet Dätzweg wird aktuell unter anderem für Flüchtlingswohnen, für die Post, etc. genutzt.

Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Bahnlinie sowie die Bebauung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“. Überwiegend findet hier eine gewerbliche Nutzung statt. Am 21.11.2014 ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ in Kraft getreten, die sich auf die Änderung der Art der Nutzung bezieht. Es wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ ausgewiesen, welche auf 10 Jahre begrenzt ist.

Die südliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch die Landesstraße L385. Im Westen begrenzt das Wohngebiet „Dätzweg“, rechtsverbindlich seit 23.06.1990 das Plangebiet sowie Grün- bzw. Gartenflächen.

Teile der Flächen des ehemaligen DHL-Areals wurden bereits mit den Bebauungsplänen „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit dem 04.10.2013 und „Mischgebiet Dätzweg“, rechtsverbindlich seit dem 11.03.2016, überplant. Mit den Bebauungsplänen wurde zum einen ein Einkaufszentrum und zum anderen eine gemischte Nutzung auf den Weg gebracht um somit die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Da die Einzelhandelsnutzung aufgrund der veränderten Marktlage nicht umsetzbar war und nach wie vor ein Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum besteht, soll die Fläche im Geltungsbereich „Dätzweg II“ dazu dienen diese Nachfrage zu befriedigen.

Auf dem Großteil des Areals „Dätzweg II“ sollen gemischt genutzte Quartiere umgesetzt werden. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von Geschäften, Büros, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben etc., jedoch ohne dass das Verhältnis der Nutzungen Wohnen zu Gewerbe vorgegeben ist. Im verbleibenden östlichen gewerblichen Bereich soll wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt werden.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt insbesondere bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

Für das Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach sind die Ziele des Regionalplans Neckar-Alb 2013 maßgebend.

Der Regionalplan Neckar-Alb stellt im Geltungsbereich „Dätzweg II“ nachrichtlich bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und eine geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dar. Zudem ist ein Ergänzungsstandort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VBG) vorgesehen.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3 Standortalternativen

Die Änderung Nr. 42. ist das Ergebnis der langwierigen Revitalisierungsbemühungen des „ehemaligen DHL-Areals“. Alle Liegenschaften sind im Eigentum der Stadt. Die Fläche des Geltungsbereichs „Dätzweg II“ ist bereits frei von Gebäuden, die Erschließungsstraße hergestellt und steht für eine neue Bebauung zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund von erschlossenen, freien, städtischen Flächen gibt es keine geeigneten Standortalternativen.

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der vVG ist zum einen die Ausweisung einer geplanten gemischten Baufläche. Zum anderen die Ausweisung einer bestehenden gewerblichen Fläche. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als bestehende Sonderbaufläche und im nordwestlichen Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt.

Die gesamte Änderungsfläche beträgt ca. 6,5 ha.

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	42. FNP-Änderung
gewerbliche Fläche - Bestand	ca. 0,8 ha	
Sondergebietsfläche - Bestand	ca. 5,7 ha	
Mischgebietsfläche - Planung		ca. 5,0 ha
gewerbliche Fläche - Planung		ca. 1,5 ha
Summe	ca. 6,5 ha	ca. 6,5 ha

6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 42 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dätzweg II“. Das Regelverfahren nach § 2 BauGB wird angewendet.

Nach dem Änderungsbeschluss werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

7 Umweltbericht/ Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird. 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.

Rottenburg am Neckar, den 29.05.2018

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt