



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2013/213

12.09.2013

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt" und örtliche
Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar - Kernstadt**
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	24.09.2013	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

GR 29.01.2013 Beschluss zur öffentlichen Auslegung
GR 23.07.2013 Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 06.09.2013 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 06.09.2013 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 06.09.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden, TöB und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplan vom 06.09.2013
3. Textteil vom 06.09.2013
4. Begründung vom 06.09.2013
5. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		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 überplan- mäßigen / 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 Entwicklung des Gewerbeparks Dätzweg wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

13.10.2009:	Die Verwaltung wurde beauftragt, den Erwerb und die Vermarktung des DHL- Areal 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
Verfahren	Örtlicher Bauvorschriften – Umstellung auf das beschleunigte 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

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Auflassung des DHL-Standorts am Dätzweg ergaben sich für die Stadt Rottenburg am Neckar in der Kernstadt innenstadtnahe Entwicklungsmöglichkeiten für einen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort. Das Plangebiet ist direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (L 385, St.-Claude-Straße, Tübinger Straße über Unterführung) angebunden und eignet sich daher für diese Nutzungen. Zur Neuordnung und Entwicklung des Geländes wurde für das Areal ein Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Mit der Ausweisung von Bauflächen für großflächigen Einzelhandel kann das bestehende Defizit an Verkaufsflächen in der Stadt Rottenburg am Neckar vermindert und ein stadtnaher Einzelhandelsstandort realisiert werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Kernstadt und grenzt im Norden an die Bahnfläche und im Süden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist über die L 385 an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Das Bebauungsplanverfahren beschränkt sich auf den westlichen Bereich des ehemaligen DHL-Areals (Parkplatz, Hochregallager, Werkstatt/Halle). Der östliche Bereich (Atriumgebäude, Hochhaus) wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren überplant.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Regionalplan**-Entwurf des Regionalverbands Neckar-Alb ist das Plangebiet als Standort für nicht zentrenrelevante Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe auf der Basis des Regionalen Märkte- und Zentrenkonzept ausgewiesen.

Aufgrund dessen, dass die Geschossfläche des geplanten Einkaufszentrums deutlich mehr als 5.000 qm betragen soll, war sowohl eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz als auch die Durchführung eines Raumordnungsverfahren erforderlich. Die raumordnerische Beurteilung vom 02.07.2013 bescheinigt die Verträglichkeit des Vorhabens, die Auflagen (Begrenzung zentrenrelevante Randsortimente auf max. 800 qm VK, Zuordnung der kleinteiligen Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik etc. zu den zentrenrelevanten Sortimenten und Begrenzung des Segments Zoo- und Tierbedarf auf max. 800 qm VK) wurden entsprechend im Bebauungsplan umgesetzt.

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses entsprechend berichtigt.

Die bestehenden **Bebauungspläne** „Gewerbegebiet Dätzweg“ und „Ziegelacker II“ müssen geändert werden, um die Handelsnutzung realisieren zu können. Der Aufstellungsbeschluss zur **Änderung des Bebauungsplans** wurde am 26.07.2011 gefasst.

Für das Plangebiet hat der Gemeinderat am 15.11.2011 eine **Sanierungssatzung** beschlossen, die am 23.12.2011 bekannt gemacht wurde.

3. 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.

Im Rahmen der Auslegung vom 14.02. bis 13.03.2013 gingen sowohl von der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zahlreiche Stellungnahmen ein. Seitens der Öffentlichkeit war die Verkehrsbelastung/-führung und die daraus resultierende Lärmbelastung als auch die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen DHL-Areal Thema. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich vornehmlich auf die raumordnerischen Vorgaben. Mit Entscheidung des Raumordnungsverfahrens sind diese Themen „abgearbeitet“.

Im Rahmen der Auslegung vom 05.08. bis 04.09.2013 gingen sowohl von der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange noch Stellungnahmen ein. Seitens der Öffentlichkeit war die geplante heranrückende Bebauung auf der heutigen Gebietszufahrt hinsichtlich deren Höhenentwicklung und auch Anlagentiefe und die daraus resultierende Lärmbelastung und der Wunsch nach einem Spezialitäten-Lebensmittelmarkt Thema.

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Wesentlichen die Zustimmung zum Vorhaben bekundet. Darüber hinaus werden noch kleinere Ergänzungen bzw. Konkretisierungen am Bebauungsplan gefordert, die allesamt redaktioneller Art sind. In der Anlage 1 sind alle eingegangenen Stellungnahmen im Einzelnen aufgeführt und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Planänderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und ergänzenden Gutachten

- Textteil:
- Ziffer 1.1.1: Die Art der baulichen Nutzung, wurde auf Anregung des RP Tübingen – Raumordnungsbehörde und des Regionalverbandes Neckar-Alb konkretisiert; es ist lediglich ein Einkaufszentrum zulässig; außerdem wurde die Verkaufsflächenobergrenze für das Einkaufszentrum ergänzt.
- Ziffer 4: abweichende Bauweise im Ml* entfällt, es gilt die offene Bauweise.
- Ziffer 7.1: Umbenennung Straßenbaubehörde in Straßenbauverwaltung
- Im Lageplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet (Ml*) verkleinert und die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, eine Fläche für Stellplätze eingefügt sowie die Nutzungsschablone um die zulässige Gebäudehöhe sowie die Bauweise geändert.
- Die Begründung wurde entsprechend der vorgenommenen Änderungen im Textteil und Lageplan ergänzt, bei der Entwässerungskonzeption unter Ziffer 7.8 wurden der dritte und der letzte Absatz gestrichen.

4. Planungskonzeption

Die Bebauung des Plangebietes stellt eine Nachnutzung des ehemaligen DHL-Areals dar. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Rottenburg am Neckar weiter zu verbessern und vorhandene Defizite in bestimmten Sortimenten auszugleichen (siehe dazu auch Ausführungen in der Begründung Ziffer 2ff).

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ergänzung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots der Stadt Rottenburg am Neckar, um überhaupt der Versorgungsfunktion der Bevölkerung als eingestuftes Mittelzentrum angemessen nachkommen zu können.
- Ergänzung und Erweiterung des im Umfeld vorhandenen Angebots an gemischt und gewerblich genutzten Flächen.
- Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärmimmissionen und Gewährleistung eines gerechten Interessenausgleiches zwischen den lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung, insbesondere dem Wohnen, und den anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen.
- Angemessene Gestaltung von Baukörpern und Freiflächen mit Blick darauf, dass insbesondere die bauliche Gestaltung entlang der Landesstraße 370 und 385 den östlichen Stadteingang von Rottenburg am Neckar stark prägen und die Ausbildung des südlichen Plangebietsrandes der den Übergang in die freie Landschaft bilden wird.
- Erhalt bzw. Ausbau der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen.

Im Bebauungsplan wird besonders großer Wert gelegt auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung und eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Besondere Berücksichtigung finden auch ökologische Aspekte, wobei insbesondere auch die Solarnutzung gefördert werden soll.

Das Plangebiet wird in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Der erste Bauabschnitt wird überwiegend als Sondergebiet nach § 11 BauNVO und in kleinen Teilen als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie als Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelt. In einem gesonderten Bebauungsplanverfahren soll dann der zweite Bauabschnitt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entwickelt.

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 4).

5. Gutachten

Es wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen des Untergrunds und der Bausubstanz durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Kapiteln 6 und 7 zusammengefasst. Zusätzlich wurde ein Baugrundgutachten mit Prüfung der hydrologischen Verhältnisse des Baugrunds beauftragt sowie die Kampfmittelbelastung abgefragt.

Die Habitatsstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen des Lärmschutzes wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, um die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden mittels einer Verkehrsuntersuchung ermittelt und die Erschließungskonzeption darauf abgestimmt.

Die Ergebnisse der Gutachten werden im Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) dargestellt.

6. Bodenordnung

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

III.

Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Kraft treten.

IV. Kosten/Finanzierung/Umsetzung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 33.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Die Gesamtkosten für Fachgutachten betragen rund 14.000 € (brutto).

Für die Erschließungsplanung wurden seitens des Tiefbauamtes Planungshonorarkosten von ca. 109.000 € (brutto) ermittelt. Die Gesamtbaukosten für die Erschließungsanlagen (Straßenbau und Anteil Straßenentwässerung) beträgt rd. 1.500.000 Euro (brutto). In den Gesamtbaukosten sind auch die Kosten für den Anschluss an die Landesstraße, die Signalanlage sowie die Umverlegung des Kanals (SO 1) beinhaltet. Der Anteil der Baukosten für den Anschluss an die L 385 beläuft sich auf ca. 220.000 €, die Signalanlage auf ca. 102.000 € und die Umverlegung des Kanals auf ca. 162.000 €.

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalnetzunterhaltung und Sonstiges (z.B. Grünflächenpflege, Straßenreinigung, Winterdienst, Beschilderung) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 17.000 € (brutto) anfallen.

Die Erschließungsmaßnahme wird auf der Grundlage des Beitragsrechts abgerechnet. Die Kostenteilung zwischen Stadt und Investor erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme ist für 2014 vorgesehen.

V. Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 06.09.2013 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 06.09.2013 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 06.09.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Abteilung Stadtplanung
K. Hellstern