



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/313

15.11.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Baudezernat
Dezernat I
Finanzdezernat

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Güterbahnhof-Carré" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften,
Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	04.12.2018	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

-/-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Carré“ 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 09.11.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich,
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan

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. 11.900 € (brutto).

Umweltbericht ca. 5.000 Euro

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
5110610061	42730800		311.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		Bereits verfügt über	176.000 EUR
☐ ja ☒ nein		Somit noch verfügbar	135.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	5.000 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	130.000 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung:

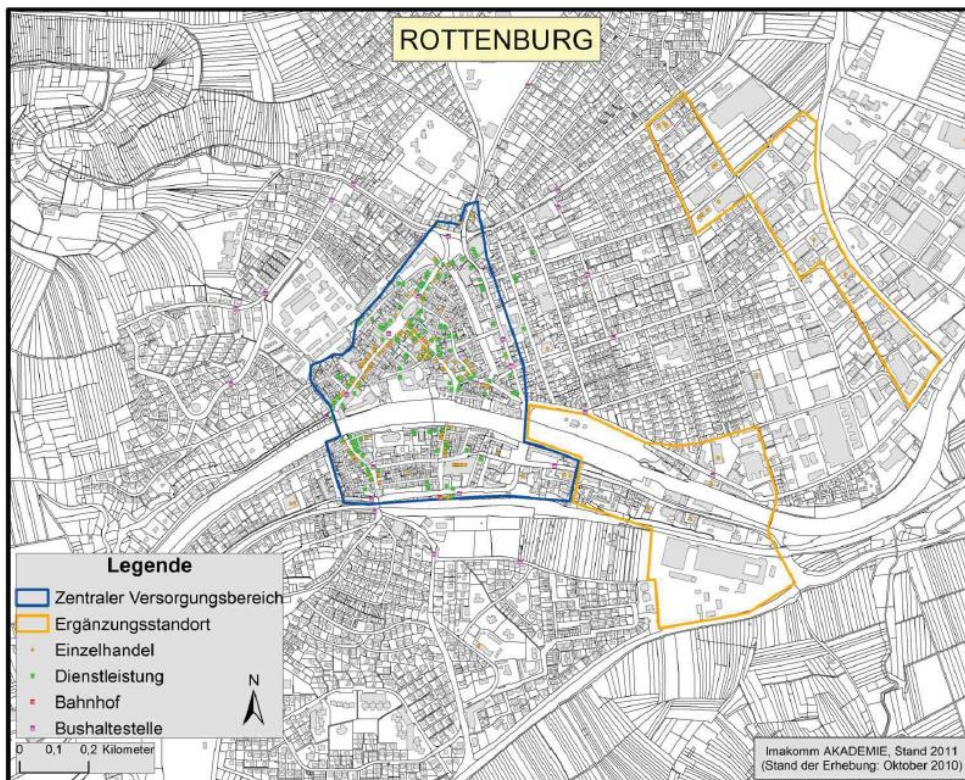
I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des „Güterbahnhof-Carrés“ wurde im Gemeinderat noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Stadt Rottenburg am Neckar verfügt im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich nach dem Regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb über keine freien Einzelhandelsflächen, die größer als 150 m² sind.



Da sich die Rottenburger Altstadt durch sehr kleinteilige Grundrisse auszeichnet, sind die möglichen Einzelhandelsflächen beschränkt. Die Zusammenlegung mehrerer benachbarter Grundstücke zu Nutzungseinheiten ist zwar ausgesprochenes Ziel im städtischen Einzelhandelskonzept „Lebendiges Zentrum 2020“, die bisherigen Bemühungen zeigen aber, dass sich so gut wie keine Entwicklungspotenziale in der Kernstadt befinden.

Die vorhandenen Eigentümerstrukturen behindern dieses Vorhaben zusätzlich. In Einzelfällen war es aber möglich, dass Einzelhändler nach langen Beratungen mit den Nachbarn, kleinere zusätzliche Flächen erweitern können (siehe z.B. Müller Markt in der Königstraße). Lediglich eine Einzelhandelsfläche stand in den letzten 12 Jahren mit 1.200 m² Verkaufsfläche als Neubau zur Verfügung, die von der Firma C&A angemietet wurde.

Derzeit wird auf dem ehemaligen Bermuda-Areal ein großes Wohn- und Geschäftshaus errichtet, in dem neben der Kreissparkassenzentrale u.a. auch ein Bio-Supermarkt entsteht.

Der Bereich zwischen Güterbahnhof-, Post- und Tübinger Straße ist überwiegend mit Wohngebäuden, einem großen, als Moschee, Supermarkt und Sportschule genutzten Fabrikgebäude mit mehreren Nebengebäuden und einer alten Hofstelle (Wohnhaus mit Wirtschaftsteil) bebaut. Die Gebäudesubstanz weist teilweise erhebliche Mängel auf. Das Plangebiet mit einer Größe von 0,81 ha liegt gänzlich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, somit wäre dort großflächiger Einzelhandel zulässig.

Die Hofstelle steht zum Verkauf. Die Stadt verfügt bereits über Flächen im Gebiet, der Bereich der Hofstelle würde die städtischen Flächen gut arrondieren. 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.

In der Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts der Region Neckar-Alb vom Januar 2018 wird für die Mittelbereiche Rottenburg am Neckar (und Münsingen) noch Ausbaupotential gesehen, damit ein räumliches Gleichgewicht in der Region Neckar-Alb erreicht werden kann (Quelle: Fortschreibung rZMK, s. Seite 27, imakomm Akademie GmbH, 2018).

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als Standort für zentrenrelevante Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe auf der Basis des Regionalen Märkte- und Zentrenkonzept ausgewiesen (zentraler Versorgungsbereich).

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 09.08.2018) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt.

Der bestehende **Bebauungsplan** „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“ gilt in Verbindung mit § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist folglich zulässig, wenn es sich nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
- die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erneuerungsmaßnahme „Bahnhof und östliche Königstraße“ (Bekanntmachung Sanierungsatzung am 23.05.2014). Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BbauG im Altstadtbereich der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.11.1977, ergänzt am 13.06.1978. Die Satzung wurde mit Bekanntmachung am 2.11.1978 im Schwarzwälder Boten und am 3.11.1978 in der Rottenburg Post rechtsverbindlich.

3. 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.

4. Planungskonzeption

Auf dem Areal in unmittelbarer Innenstadt- und Bahnhofsnähe soll ein gemischt genutztes Quartier umgesetzt werden. 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. Der Bahnhofsbereich erfährt im Zuge der Sanierungsmaßnahme eine Aufwertung. Die Bebauung des ehemaligen Bermuda-Areals ist ein erster Baustein. Die Poststraße und der zentrale Omnibusbahnhof sollen noch umgestaltet werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an diesen Entwicklungsbereich an und wird von der Entwicklung profitieren können. Die Innenstadt von Rottenburg am Neckar kann von einer Entwicklung des Plangebiets profitieren und an Attraktivität gewinnen.

Im künftigen Bebauungsplan sollen die Erdgeschosszonen und das 1. Obergeschoss dem Einzelhandel und Dienstleistungen vorbehalten werden. Daher ist eine vertikale Gliederung im Bebauungsplan vorzusehen, so dass das Wohnen ab dem 2. Obergeschoss zulässig ist.

5. Gutachten

Bedarf wird im weiteren Verfahren festgelegt, bspw. Verkehrs- und Lärmgutachten etc..

6. Bodenordnung

Die Flächen sind überwiegend in Privatbesitz. Eine Bodenordnung ist erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Die Stadtverwaltung verhandelt mit den Eigentümern im Plangebiet, um eine möglichst große Fläche entwickeln zu können.

IV. Kosten/Finanzierung/Umsetzung

Ein Teil der Kosten kann über die Sanierungsmaßnahme gefördert werden, z.B. Grunderwerb, Gutachten etc.