



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/021

01.02.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Finanzdezernat
Hochbauamt
Stadtentwässerung
Stadtwerke
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz
Wirtschaftsförderung

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Dätzweg II - 1. Bauabschnitt" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt

- **Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von § 2 BauGB auf § 13a BauGB**
- **Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.02.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 06.02.2019 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 06.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 06.02.2019 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 06.02.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ (Stand 06.02.2019)
2. Textteil (Stand 06.02.2019)
3. Begründung (Stand 06.02.2019)
4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan (Dätzweg II – 1. BA) wird vom Stadtplanungsamt erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 16.500 € (brutto).

Städtebaulicher Entwurf (2018) für das Gesamtareal ca. 18.000 € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2018) ca. 4.000 € (brutto)

Schalltechnische Untersuchung (2018) ca. 6.000 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten (2013) ca. 6.000 € (brutto)

Erschließungskosten für das gesamte Plangebiet (2013) rd. 1.580.000 €

Kosten außerhalb HHPI (kreditähnliches Rechtsgeschäft)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz	
				EUR
				EUR
				EUR
Summe				EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		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
- 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:

Die jährlichen Folgekosten (für das Gesamtgebiet) wurden mit rd. 17.000 € beziffert.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung

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

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 Gewerbeflächenentwicklung (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 anschl. Verhandlungen mit den erst- und zweitplatzierten Bewerbern
21.02.2017	Beschluss über die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ohne vorgelegerten Planungswettbewerb für die Teilfläche MI 2 (BV WBR 2017/019)
25.07.2017	Vergabe der Planung (Planungsbeschluss) für das Bauvorhaben von ca.
19.09.2017	60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg (BV WBR 2017/139)
07.11.2017	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg II“ (GR 2017/190)
15.05.2018	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II“ (GR 2018/079)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, zur Miete und auch zur Eigentumsbildung, ist auch in Rottenburg am Neckar ungebrochen. Baulandmobilisierung ist nicht nur in Rottenburg am Neckar, sondern bundesweit das Thema das alle Kommunen beschäftigt. Grunderwerbsverhandlungen sind zeitintensiv und kurzfristig lassen sich Baugebiete schon allein aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht umsetzen. In Rottenburg am Neckar wurden in den letzten Jahren rund um den Altstadtbereich weit über 200 Wohnungen [Teichlenstraße, Niedernauer Straße (ehem. Vorteil-Kauf) Sofien-/Winghoferstraße (ehem. Ellsäcker), Weiler Straße, Schuhstraße (ehem. BayWa), Kellerstraße, Klausenstraße (Spitalhof)], geschaffen. Diese Flächenpotentiale sind nun allerdings gänzlich ausgeschöpft.

Die einzige Fläche in städtischen Eigentum in der Kernstadt, die für eine kurzfristigere Baulandentwicklung zur Verfügung steht, ist das ehemalige DHL-Areal. Nachdem sich die angedachte Einzelhandelsnutzung nicht realisieren lässt, liegt es nahe, auf diesem Gelände die große Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und im Westen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst. Nr. 8484 (Teilfläche), 8465, 8466/2, 8467 und 8468.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bahntrasse (Horb – Tübingen) bzw. Tübinger Straße,
- im **Osten** durch die Planstraße A (Yalova Straße),
- im **Süden** durch die Planstraße C (Saint-Claude-Straße),
- im **Westen** durch das Wohngebiet „Dätzweg“.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung) und in untergeordneten Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG), (Ergänzungsstandort) dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat bereits im Rahmen der Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts angekündigt, dass sie den Tausch des Ergänzungsstandortes vom Dätzweg in das Gebiet Siebenlinden I anstrebt. Erste Gespräche mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb wurden geführt. Die Stadt Rottenburg am Neckar wird beim Regionalverband Neckar-Alb einen Antrag auf Änderung des Ergänzungsstandortes stellen. Diese Änderung soll dann in eine Regionalplanänderung eingearbeitet werden.

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ab 20.000 m² und weniger als 70.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB erforderlich;
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die im Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen gänzlich innerhalb des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Dätzweg II“. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 kumuliert knapp 22.100 qm (Nachweis s. Begründung Kapitel 5.1).

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls, siehe dazu Kapitel 5.2 der Begründung) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im Rahmen der Offenlage an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen einer Auslegung im Zeitraum vom 10.12.2018 bis einschließlich 21.12.2018 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 20.11.2018 im Zeitraum vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 statt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen. Die eingegangenen Anregungen sind in einer Liste zusammengestellt (siehe Anlage 4).

4. Planungskonzeption

Das Gebiet wird in Bauabschnitten entwickelt. Der Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ beschränkt sich auf die Quartiersflächen MU 1, 2, 3, 9 und 10 im Westen, da für diese Fläche bereits konkrete Planungen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von Hähnig und Gemmeke (Stand 8/2018) vorliegen. Für die Quartiersflächen MU 4 bis 8, die öffentliche Grünfläche, der Regionalstadtbahn- und Bushalt sowie die gewerblichen Flächen wird ein oder mehrere gesonderte(s) Bebauungsplanverfahren durchgeführt, sobald sich die Planung weiter konkretisiert hat.

Auf dem Großteil des Areals „Dätzweg II“ sollen gemischt genutzte Quartiere umgesetzt werden. Die **Festsetzung eines urbanen Gebietes** 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.

Die Fläche des neuen urbanen Gebietes wird in Baufelder/Quartiere eingeteilt, welche sich um einen zentralen Quartiersplatz gruppieren. Mit der zentralen Platzfläche wird ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. Die Baufelder im zentralen Bereich des Areals zeichnen sich durch eine kompakte aufgelöste Blockstruktur ab, welche es ermöglicht die Baufelder flexibel zu parzellieren.

In den Erdgeschossen, vorwiegend zum Quartiersplatz sowie an den Eckgebäuden zum Kreisverkehrsplatz, sollen kleinteilige Gewerbeeinheiten realisiert werden. Weiterhin soll eine Kindertagesstätte sowie ein Medizinisches Zentrum das urbane Gebiet ergänzen. Der Anteil an Gewerbeeinheiten, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen erhält im Gebiet eine deutlich geringere Gewichtung als die Wohnbebauung, und darf diese auch nicht wesentlich stören.

Die überwiegende Nutzung der Gebäudekomplexe ist dem Wohnen vorbehalten. Unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen unterschiedlichen Zielgruppen zur Verfügung stehen. Der geförderte Wohnungsbau stellt einen wesentlichen Anteil der geplanten Wohnungen dar. Gemeinschaftliche Freibereiche entstehen in den lärmgeschützten Innenhöfen, um die sich überwiegend viergeschossige und in untergeordneten Umfang fünfgeschossige Baukörper gruppieren. Zu der im Norden des Plangebiets gelegenen Bahntrasse schließt das Gebiet mit einer Riegelbebauung ab.

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L385 erschlossen. Die Hapterschließung des Quartiers erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz, welcher den Auftakt des neuen Gebietes „Dätzweg II“ bildet. Das bestehende Wohngebiet Dätzweg wird vom Kreisverkehrsplatz über die Planstraße C (Saint-Claude-Straße) erschlossen. Die vom Kreisverkehr nach Osten abgehende Straße erschließt das „Gewerbegebiet Dätzweg“ und die neuen ÖPNV-Haltestellen. Die Erschließungsstraße nach Norden führt zum zentral gelegenen Quartiersplatz von wo aus eine Stichstraße die im Westen gelegene verdichtete Wohnbebauung erschließt.

Die Hapterschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen mit beidseitig begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgeführt. Auf der Straße können bei Bedarf Radfahrstreifen angeboten werden.

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Für die künftige Haltestelle der sich in Planung befindlichen Regionalstadtbahn ist ein zweigleisiger Ausbau des Schienennetzes erforderlich. Das zweite Gleis muss südlich des bestehenden Bahngleises umgesetzt werden, die erforderlichen Flächen sind in der Planung berücksichtigt und werden seitens der Stadt Rottenburg am Neckar vorgehalten.

Immissionsschutz

Aufgrund der exponierten Lage und der direkten Nachbarschaft zentraler verkehrlicher Infrastrukturen von überörtlicher Bedeutung, wie Bahnanlagen (Bahntrasse Horb – Tübingen) und Landesstraße (L 385), ist das Plangebiet durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens der L 385 / Bahntrasse und die damit verbundene Emissionsminderung sind aufgrund ihrer überörtlichen Funktion im Straßen- und Schienennetzes unwahrscheinlich und im Rahmen des Bebauungsplans nicht regelbar.

Die Bahntrasse liegt im Norden, daher lässt sich bei geschickter Grundrissanordnung eine Belastung von Aufenthaltsräumen vermeiden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher auch aus stadtgestalterischer Sicht entlang der Schiene entbehrlich, vor allem da viergeschossige Gebäude nicht in allen Geschossen geschützt werden können. Die Freibereiche werden nach Süden angeordnet und durch das Gebäude selbst abgeschirmt.

Entlang der Landesstraße sollen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden. Diese schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der Landesstraße ab.

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung.
(Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; CEF-Maßnahme: Ausbringung von 7 Nisthilfen)
- Schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen bestehender Anlagen bzw. Betriebe sowie Verkehrsanlagen, welche sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden. Die Lärmwerte für das MU können nur teilweise eingehalten werden. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Baugrund- und Gründungsgutachten
(Aussagen zur Gründung von Gebäuden, der Erschließung einschl. Kanal sowie Regenwasserversickerung)

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

6. Bodenordnung

Die Flächen im Planbereich sind im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürger*innen und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat vor der Sommerpause 2019.

K. Hellstern