



Beschlussvorlage Nr. 2020/203

21.08.2020

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Dätzweg II - 2. Bauabschnitt" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar-Kernstadt - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	29.09.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

17.03.2020 GR Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 24.08.2020 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 24.08.2020 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 24.08.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplan (Stand: 24.08.2020)
3. Textteil (Stand: 24.08.2020)
4. Begründung (Stand: 24.08.2020)
5. Satzungstext
6. nö: Adressliste zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan (Dätzweg II – 2. BA) wird vom Stadtplanungsamt erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 43.250 € (brutto).

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

Vorprüfung des Einzelfalls und

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2019/2020) ca. 6.000 € (brutto)

Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen (2. Bauabschnitt) von ca. 6.000 € (brutto)

Ergänzende Schalltechnische Untersuchung (2019) ca. 2.000 € (brutto)

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

Erschließungskosten für das gesamte Plangebiet ca. 4.144.000 €

Kosten außerhalb HHPI (kreditähnliches Rechtsgeschäft)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz	
				EUR
Summe				EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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	
		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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) werden mit rd. 23.000 € 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“
04.10.2013		Inkrafttreten Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“
11.03.2016		Inkrafttreten Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“
15.05.2018		Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II“ (GR 2018/079)
19.02.2019		Umstellung Bebauungsplanverfahren auf § 13a BauGB und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/021)
24.09.2019	GR	Satzungsbeschluss „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/229)
31.10.2019		Inkrafttreten Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“
17.03.2020	GR	Umstellung Bebauungsplanverfahren auf § 13a BauGB und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ (GR 2020/059)
14.04.2020 bis 27.05.2020		Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Entwicklung des ehemaligen DHL-Areals erfolgt in Bauabschnitten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen hoch. Ziel ist es nach wie vor, bezahlbaren Wohnraum zur Miete und auch zur Eigentumbildung zu schaffen. Außerdem sollen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben entwickelt werden.

Der Regionalstadtbahnhaltepunkt mit Ausbau des ÖPNV und eines P+R-Parkhaus ist nach wie vor fester Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs. Die Voraussetzungen für den Bahnhaltepunkt werden in diesem Bebauungsplan entsprechend gesichert. Der Standort des geplanten P+R-Parkhaus liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

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

Das Gebiet „Dätzweg II“ wird planungsrechtlich als urbanes Gebiet und Gewerbegebiet gesichert und in Bauabschnitten entwickelt.

Entsprechend dem Planfortschritt werden Einzelbebauungspläne aufgestellt, um die Anforderungen bzw. Bedürfnisse der künftigen Nutzer in der Planung besser berücksichtigen zu können.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst im Wesentlichen den verbliebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“, den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Dätzweg“ und im Osten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dätzweg“.

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.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst. Nr. 8484 (Teilfläche beinhaltet u.a. die neu gebildeten Parzellen mit den Flst.Nrn 8484/3, 8484/9, 8484/4, 8484/5), 8323/47, 8323, 8323/10, 8348/1, 8347/1, 8346, 8345, 8344, 8341, 8340 und 8339.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bahntrasse (Horb – Tübingen) bzw. Tübinger Straße,
- im **Osten** durch das bestehende Atriumgebäude und das sogenannte Hochhaus,
- im **Süden** durch die Landesstraße L 385,
- im **Westen** durch die Planstraße A (Yalova-Straße).

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 Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb hat am 26.05.2020 die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Entwurf) zur Änderung regionalplanerischer Vorgaben zur Gewerbeflächenentwicklung, zum **Einzelhandel** und bzgl. des geplanten „Zentralklinikums Zollernalb“ beschlossen. Betroffen sind die Gebiete folgender Städte und Gemeinden: (...), Rottenburg am Neckar, (...). Die Änderung betrifft die Rücknahme des VBG Einzelhandel im Bereich Dätzweg und Neufestlegung VBG Einzelhandel in Teilbereichen der Gewerbegebiete Siebenlinden I + II.

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 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO im ergänzenden Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ beträgt bei einer GRZ von 0,5 bzw. 0,8 kumuliert knapp 25.885 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 – 2. 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, wurden im Rahmen der Offenlage an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 14.04.2020 bis einschließlich 27.05.2020 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen (Ausschluss Gastronomie / Lärmthematik).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 26.03.2020 im o.g. Zeitraum statt.

Von behördlicher Seite erfolgten acht Rückmeldungen:

1. ZV Ammertal-Schönbuchgruppe: keine Bedenken
2. HK Reutlingen: keine Bedenken
3. Deutsche Telekom: Berücksichtigung Leitungsbestand, Grundbuchsicherung Verlegetrassen, schriftliche Anzeige Baubeginn
4. Deutsche Bahn AG: Hinweis Immissionen Bahnbetrieb, kein Anspruch auf Schutzmaßnahmen, Bauanträge (Nahbereich Bahn) vorlegen
5. Regionalverband Neckar-Alb: Sicherung Regionalstadtbahntrasse (RSB)
6. Regierungspräsidium Tübingen: Einzelhandel keine Bedenken, Sicherung RSB, Belange des Straßenwesens: Regelung Anbauverbot
7. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund, Empfehlung objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
8. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Artenschutz: Erfordernis Prüfung Vorkommen Zauneidechse (2. BA) – Kartierung
 - Umweltverträglichkeitsprüfung: keine erheblichen Umweltauswirkungen, UVP/UB nicht erforderlich
 - Abteilung Landwirtschaft: Herausnahme der landwirtschaftlichen Flächen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet. In der tabellarischen Aufstellung der Abwägung sind persönliche Daten aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

4. Planungskonzeption

Das Gebiet wird in Bauabschnitten entwickelt. Der Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ beschränkte sich auf die Quartiersflächen MU 1, 2, 3, 9 und 10 im Westen, da für diese Fläche bereits konkrete Planungen vorlagen. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren werden nun die Quartiersflächen MU 4 bis 8, die öffentliche Grünfläche, die Regionalstadtbahn- und Bushaltestelle, sowie Teile der gewerblichen Flächen im Osten überplant.

Sobald sich die Planung für das Atriumgebäude, das sogenannte Hochhaus und auch des Regionalstadtbahnhaltepunkts in Verbindung mit dem P+R-Parkhaus konkretisiert, wird ein weiteres Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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 um den 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 riegelartigen Bebauung ab.

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L385 erschlossen. Die Haupteinschließung 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 sowie den Ostteil des urbanen Gebiets. Die Erschließungsstraße nach Norden führt zum zentral gelegenen Quartiersplatz um den sich eine verdichtete Wohnbebauung mit Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone gruppiert.

Die Haupteinschließungsstraßen (Planstraßen A, B, C und E) sind als Verkehrsflächen mit beidseitig begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgeführt. Auf der Straße können bei Bedarf Radfahrstreifen angeboten werden. Die Planstraße D ist eine Wohnstraße mit einer Breite von 6,00 m, die die Baufelder MU 4 bis 6 erschließt.

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; Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse)
Die noch erforderliche Kartierung der Zauneidechse für den 2. Bauabschnitt erfolgte im Frühjahr bis August 2020 – Ergebnis: Das Vorhandensein von Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden.
- 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.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

K. Hellstern