



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2021/199

28.07.2021

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Queck-Areal" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Kiebingen
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Kiebingen	30.09.2021	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	19.10.2021	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Queck-Areal“ 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 26.08.2021 (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 vom 02.09.2021 (ohne Maßstab)
2. Mögliches Entwicklungskonzept

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: ja

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

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

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- ☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Sachstand

1. Planungsanlass

Das ca. 9 ha große Queck-Areal in Rottenburg am Neckar - Kiebingen befindet sich direkt am Neckar gelegen im Außenbereich östlich der Kläranlage. Nordöstlich zum Neckar hin angrenzend befindet sich ein FFH- und Naturschutzgebiet, weiterhin ist das Gelände umgeben von Offenlandbiotopen. Südöstlich angrenzend befindet sich ein Baggersee, der durch den genehmigten Kiesabbau entstanden ist. Seit den 1970er Jahren wurde das Areal über den Kiesabbau hinaus für ein Schleuderbetonwerk genutzt. Vor vielen Jahren wurde die genehmigte Nutzung aufgegeben und mehrere Nachnutzungen (z.B. Abbruchunternehmen, Einstellplätze für Fahrzeuge) wurden auf dem Gelände betrieben, die von den vorhandenen Genehmigungen nicht abgedeckt waren.

In den letzten 20 Jahren haben sich die Stadtverwaltung und die Ortsverwaltung immer wieder darum bemüht, eine geordnete Entwicklung für das sogenannte Queck-Areal zu erreichen. Auf dem Gelände befinden sich neben jeder Menge Schrott und alten Betonröhren dokumentierte Altablagerungen. Das Landratsamt als zuständige Behörde hat sich in den letzten Jahren intensiv um eine Bereinigung des ungeordneten Zustandes bemüht. Die Lagerung des kontaminierten Bauabfalls ist das Hauptproblem für den Grundstückseigentümer: Das auf Verlangen des Landratsamts vorzulegende Entsorgungskonzept geht von sehr hohen Entsorgungskosten allein für die vor Ort dokumentierten Haufwerke aus. Die Lösung dieses Problems ist derzeit nicht erkennbar, aber der Schlüssel für eine mögliche weitere Entwicklung.

Planungsrechtlich befindet sich der Betrieb im Außenbereich, die vorhandenen Genehmigungen erfolgten auf Grundlage von § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben), Abbau oberflächennaher Rohstoffe, Schleuderbetonwerk).

Da das Gelände seit Jahren unbewirtschaftet der Sukzession überlassen ist, muss mit dem Auftreten besonders geschützter Arten zu gerechnet werden. Weiterhin ist auch die Entsorgungsrelevanz der vorhandenen Altlasten ein Thema. Eventuell ist der Baugrund auf Tragfähigkeit zu prüfen, da Auffüllungen vorgenommen wurden und das Gelände teilweise im Überschwemmungsbereich HQ 100 liegt.

Darüber hinaus sind die Immissionen aus der benachbarten Kläranlage zu berücksichtigen.

In den vergangenen Jahrzehnten war die unzureichende Erschließungssituation immer wieder Gegenstand von Diskussionen der Rottenburger Ortschaft Kiebingen und der Tübinger Ortschaft Bühl. Zwischenzeitlich hat das Areal einen eigenen Anschluss im Zusammenhang mit dem Neubau Neubau der B 28 erhalten.

Mit der Einleitung des Planungsverfahrens soll zunächst mit den betroffenen Fachbehörden, aber auch mit der Öffentlichkeit versucht werden abzuschätzen, welche Gutachten eingeholt werden müssen. Danach soll ein Ausblick dazu versucht werden, ob sich eine Entwicklung des Areals als Gewerbefläche, u.U. auch für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie o.ä. genutzt werden könnte.

1. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechenden Darstellungen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Gewerbegebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar aber erstmals ein Bebauungsplan aufzustellen. Im Bebauungsplan sollen darüber hinaus auch Flächen für den Naturschutz gesichert werden.

2. Verfahren

Aufgrund der unter Punkt 1 genannten schwierigen Rahmenbedingung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes und Sicherung angrenzender Flächen für den Naturschutz ist ein Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Der zu fassende Aufstellungsbeschluss soll dazu dienen, insbesondere von den Beteiligten Trägern öffentlicher Belange die Anregungen zu erhalten, die für die weitere Entwicklung des Gebietes über den bekannten Sachstand hinaus notwendig sind.

3. Plankonzeption

Ein erster Entwurf des Stadtplanungsamtes sieht eine grobe Strukturierung des gesamten Areals vor.

Im nördlichen Bereich, direkt an den Neckar angrenzend, soll eine Fläche für die Erweiterung des östlich angrenzenden Naturschutzgebietes vorgesehen werden. Auch wenn diese Flächen eventuell nicht für eine Naturschutzgebietsausweisung reichen, sind sie für den Natur- und Landschaftsschutz, direkt angrenzend an den Neckar, von sehr hoher Bedeutung. Im weiteren Verfahren sind die vorhandenen Bestände der Arten zu kartieren.

Südlich daran angrenzend ist wegen der vorhandenen Kläranlage eine ca. 2 - 2,5 ha große Fläche nur mit eingeschränkter Gewerbenutzung möglich, da hier die Immissionen der Kläranlage so hoch sind, dass keine Aufenthaltsbereiche zulässig sind. Geeignet wären diese Flächen aber für eine Lagerhaltung, entsprechende Anfragen bestehen bereits.

Östlich an diese hinsichtlich der Nutzung eingeschränkte Fläche ist ein Baufeld mit ca. 1,8 - 2,0 ha möglich, zuzüglich der ca. 1,2 - 1,5 ha im Bereich der bestehenden Gebäude. Auch die Bestandsgebäude sind im Zusammenhang mit einer Bebauungsplanaufstellung weiterhin zu untersuchen, ob und mit welchen Schadstoffen diese belastet sind und ob eine Nachnutzung möglich ist.

4. Gutachten

Im weiteren Verfahren ist u.a. von den Trägern öffentlicher Belange zu erfahren, welche speziellen Gutachten noch notwendig sind, um das Gebiet ggf. zu entwickeln.

5. Bodenordnung

Das komplette Areal befindet sich im Privatbesitz. Im weiteren Verfahren ist mit den Eigentümern zu klären, ob und welche Teile des Areals von der Stadt erworben werden können. Entscheidend ist dabei die Lösung des Altlastenproblems.

II. Weitere Vorgehensweise - Verfahrensdurchführung

Durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates ist der politische Wille aufgezeigt, dass jahrelang ungenutzt und ungeordnete Gebiet im Außenbereich (gemeinsam mit dem Eigentümer) zu

entwickeln. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sollen aufzeigen, ob dieses Ziel und mit welchem Aufwand erreichbar sein kann.

Es ist vorgesehen, diese Diskussion vor der Entwicklung des eigentlichen Bebauungsplans vor dem Hintergrund der in diesem ersten Schritt zu erwartenden Stellungnahmen im Ortschaftsrat und im Gemeinderat zu führen.

III. Ortschaftsrat Kiebingen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 30.09.2021 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2021 mündlich mitgeteilt.

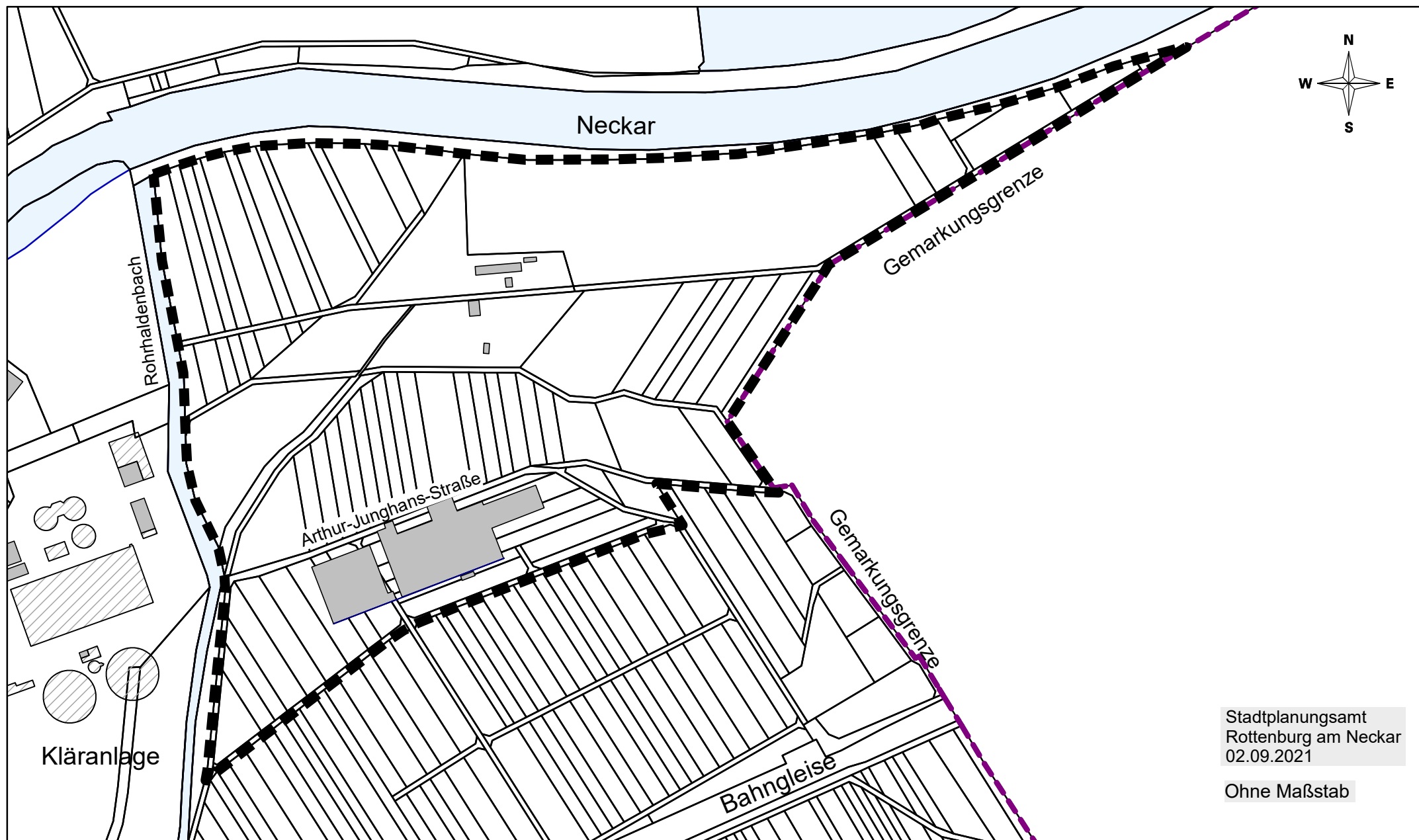
61.1

Angelika Garthe



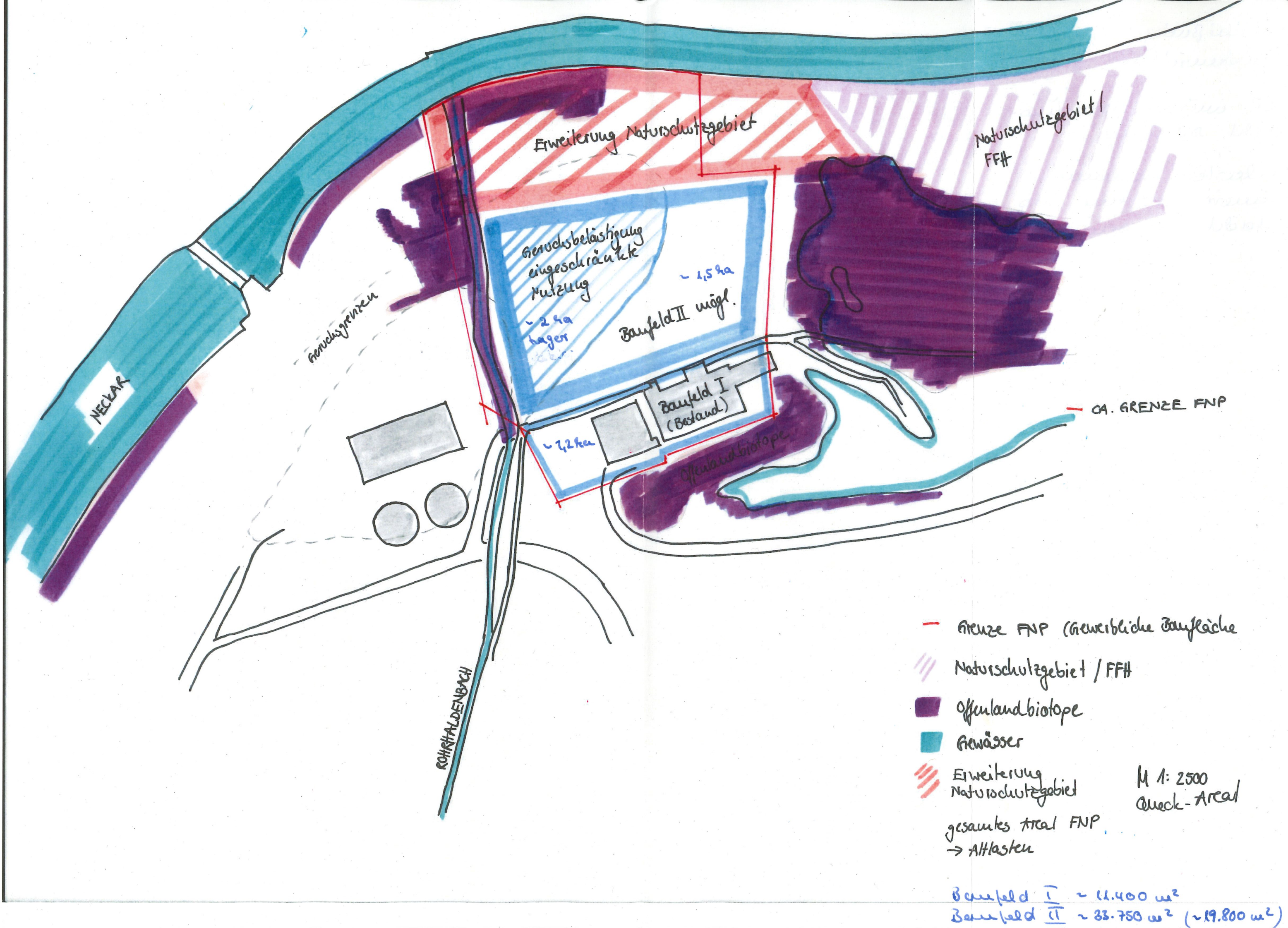
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KIEBINGEN

Abgrenzungsplan Queck - Areal



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
02.09.2021

Ohne Maßstab



Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für Entwicklung Queck-Areal...

(Projektname eintragen)

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Kästen in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch das Ausfüllen des jeweils unteren Felds dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
		☒	☒	☒	Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?	☒	☐	☒	-Ordnung, aber auch Versiegelung von Flächen -Sicherung von Flächen für den Naturschutz
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	☐	☒	☐	-entsprechend positive Maßnahmen (PV- Anlagen, Kraft-Wärme Kopplung etc.) könnten im Bebauungsplan vorgegeben werden
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?	☐	☐	☒	Flächen sind bereits genutzt, zusätzliche Neuversiegelung wahrscheinlich
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	☐	☐	☒	Flächen sind bereits genutzt, Neubebauung bedingt Ressourcenverbrauch
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?	☒	☐	☐	Sicherung von Flächen für den Naturschutz, Dachbegrünung und Grünflächen können Artenvielfalt steigern
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	☒	☐	☐	Bebauungsplan muss konkrete Klimaschutzanpassungsmaßnahmen beinhalten

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?	☒	☐	☐	
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?	☒	☐	☐	
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?	☐	☒	☐	
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?	☒	☐	☐	
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?	☒	☐	☐	Gewerbesteuerereinnahmen
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?	☐	☐	☒	mehr Verkehr

Soziales und Gesellschaft

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?	☐	☒	☐	
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?	☐	☒	☐	
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?	☐	☒	☐	
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	☐	☒	☐	
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	☐	☒	☐	
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?	☐	☒	☐	

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?	☐	☒	☐	
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?	☐	☒	☐	
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?	☐	☒	☐	
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?	☐	☒	☐	
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?	☐	☒	☐	
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?	☒	☐	☐	Stadt hätte Möglichkeit, entsprechende Angebote entstehen zu lassen und vorzugeben, Nachhaltigkeitsvorgaben könnten gemacht werden

Zusammenfassende Einschätzung:

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird das seit Jahrzehnten ungeordnete und mit Ablagerungen versehene Areal einer Nutzung zugeführt. Gleichzeitig können Flächen für den Naturschutz gesichert werden. Sicherlich wäre eine komplette Entwicklung in Richtung Freiflächen an diesem Standort gefälliger, doch mit dem Bebauungsplan können städtische und private Interessen optimiert werden und auch in Richtung Klimaanpassung gelenkt werden, wenn die entsprechenden Vorgaben im Bebauungsplan gefasst werden. Der Standort im Außenbereich rechtfertigt aus planerischer Sicht auch hochwertigere Festsetzungen für Klima- und Artenschutz.

Bearbeitet von: Angelika Garthe

Datum: 23.08.2021