



Beschlussvorlage Nr. 2014/162

04.07.2014

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Ziegelhütte II" - 1. Änderung (Asylunterkunft) - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.07.2014	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

14.03.1989 Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Ziegelhütte II“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ gemäß § 13a BauGB (im beschleunigten Verfahren) für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 04.07.2014 (s. Anlage 2 zur Begründung) umgrenzten Bereich entsprechend den in Punkt II. 1. und 5. dieser Vorlage dargelegten Zielen,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 04.07.2014 zum Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ - 1. Änderung zu,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ - 1. Änderung in der Fassung vom 04.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Textteil in der Fassung vom 04.07.2014
2. Begründung einschl. Deckblattänderung (Anlage 3) in der Fassung vom 04.07.2014

gez. Stephan Neher

gez. Thomas Weigel

gez. Angelika Garthe

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 5.500 Euro (brutto). Die Honorarkosten für die schaltechnische Stellungnahme liegen bei ca. 1.000 Euro (brutto).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2014		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 überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Umbau- und Unterhaltungskosten Asylunterkunft

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

I. Verfahrensstand

27.06.1989 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“

06.05.2014 Baubeschluss zur Einrichtung einer Asylbewerberunterkunft (BV 2014/102)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass

Die Zahl der Asylsuchenden/Flüchtlinge nimmt aufgrund aktueller Konflikte außerhalb der EU stetig zu.

Den unteren Aufnahmebehörden (Landratsämter) werden die schutzsuchenden Personen zugeteilt, die dann wiederum auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt werden müssen. Das Landratsamt teilte mit, dass nach der vorliegenden Landesprognose mit einem jährlichen Zugang von über 400 Personen zu rechnen ist. Eine Entspannung der Flüchtlingssituation ist derzeit nicht absehbar. Bei einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von 18 Monaten werden 700 bis 800 staatliche Wohnplätze benötigt. Im Landkreis Tübingen stehen derzeit ca. 440 Plätze zur Verfügung.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung sind Unterbringungsmöglichkeiten / Asylunterkünfte in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Nach Auffassung der Stadt Rottenburg am Neckar erfüllt das „Nufer-Areal“ die Anforderungen an das Asylbewerberleistungsgesetz, welches u. a. die Integration und damit die Teilhabe am täglichen Leben ermöglichen soll. Die Altstadt und auch Schulen sind fußläufig sehr gut erreichbar, entweder über die Tübinger Straße oder die Fußgängerbrücke am Wehr zum Schänzle. Innerstädtische Naherholungsflächen wie das Schänzle liegen in Sichtweite und sind innerhalb von fünf Minuten fußläufig erreichbar. Weitere Naherholungsflächen in der freien Landschaft sind fußläufig ebenfalls in fünf bis zehn Minuten erreichbar. Gleiches gilt für den Bahnhof mit Regionalbahnanschluss und Omnibusbahnhof. Mit Umsetzung der geplanten barrierefreien Fuß- und Radwegeverbindung erhält das Gelände zudem eine verbesserte Anbindung an das als Sanierungsgebiet ausgewiesene ehemalige DHL-Areal.

Als sich die Stadt Rottenburg am Neckar zum Kauf des sogenannten „Nufer-Areals“ entschlossen hat, war bereits angedacht, einen Teil des Gebäudebestandes für die Aufnahme von Asylsuchenden und Flüchtlingen zu nutzen. Die Stadt hat mit dem Erwerb des „Nufer-Areals“ auch die bestehenden Mietverhältnisse übernommen. Der Neubau ist vermietet. Die Laufzeiten der Mietverträge sind unterschiedlich, zudem sind Verlängerungsoptionen vereinbart. Demnach endet die längste der Mietverpflichtungen Ende 2025. Spätestens ab diesem Zeitpunkt kann über eine anderweitige Verwendungsmöglichkeit des Areals nachgedacht werden.

Der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Möglichkeit verankert, Baurecht auf Zeit – sprich für einen befristeten und einem der Stadtentwicklungsplanung angemessenen Zeitraum für eine Zwischennutzung – zu schaffen. Diese Möglichkeit wird nun die Stadt nutzen, um kurzfristig die notwendigen Wohnplätze für Asylsuchende bereit stellen zu können. Diese Nutzung verschafft der Stadt die Zeit, dass

1. die Entwicklung des DHL-Geländes ohne zeitlichen Druck erfolgen kann und

2. für das „Nufer-Areal“ eine tragfähige Lösung gefunden werden kann, sobald die Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht mehr bestehen.

Der gesamte Bereich zwischen Schlachthof und Knotenpunkt Tübinger Straße / L 385 stellt zweifellos noch ein erhebliches Entwicklungspotential für die Rottenburger Kernstadt dar. Dies gilt es vor allem im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem DHL-Gelände (u.a. Einkaufszentrum) langfristig in Einklang zu bringen.

Der Gemeinderat kann dann zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden, welcher Nutzung das gesamte Gebäude bzw. Gelände zugeführt werden soll, diese endgültig festlegen und den Bebauungsplan entsprechend ändern.

2. Übergeordnete Planung

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 nicht angepasst, da es sich um eine zeitlich befristete Bebauungsplanänderung handelt (siehe 5.1 der Begründung).

3. Beschreibung des Planbereichs

Das „Nufer-Areal“ ist mit einem längs zur Tübinger Straße angeordneten zweigeschossigen Altbau mit Satteldach und genutztem Dachgeschoss (erbaut ca. 1948-50) und dem zweigeschossigen Neubau mit einem Flachdach (erbaut ca. 1986) überbaut.

Das Gelände liegt auf Straßenniveau der Tübinger Straße und wird im Süden durch den etwa 7 m hohen Bahndamm begrenzt. Im Westen liegt eine Tankstelle (kein Nachtbetrieb) und im Osten ein leer stehendes Wohngebäude.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den zweigeschossigen Altbau und die zugehörigen Freiflächen. Die Teilfläche des Flurstück Nr. 323/3, Tübinger Straße 68, grenzt im Norden an die Landesstraße 370, im Osten an den Neubau Tübinger Straße 68 aus dem Jahre 1986, im Süden an den Bahndamm und im Westen an die geplante Fußwegeverbindung mit Gewerbepark Dätzweg (1. Bauabschnitt), die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Die Plangebietsgröße beträgt 0,14 ha.

4. Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², da der Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung lediglich 1.400 qm umfasst. Gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB besteht die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

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

Die ausführliche Erläuterung kann dem Kapitel 4 der Begründung entnommen werden.

5. Planungskonzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, befristetes Planungsrecht für die Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlingen auf dem Nufer-Areal zu schaffen. Die Asylbewerberunterkunft beschränkt sich auf Umbaumaßnahmen im sogenannten Altbau.

Änderungen werden sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgenommen.

- Im zeichnerischen Teil wird die Art der Nutzung von GE in SO geändert.
- In den textlichen Festsetzungen wird im planungsrechtlichen Teil die Art der Nutzung von Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen geändert. Die Nutzungsänderung wird auf 10 Jahre befristet. Ansonsten gelten diese (Stand von 1989), ebenso wie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Stand von 1989), unverändert weiter.

6. Gutachten / Artenschutzrechtliche Belange

Die Tübinger Straße als Landesstraße (L 370) ist eine der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet mit einer Verkehrsbelastung von etwa 10.000 Kfz/24 h. Das Büro ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz aus Riedlingen wurde mit der Beurteilung der Lärmsituation beauftragt. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzungsänderung, in den nicht nur vorübergehend Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Anforderungen an das Schalldämm-Maß nach Lärmpegelbereich III bzw. IV (Tabelle 8, DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden sollen. Die Abschirmwirkung des bestehenden Gebäudes wurde bei der überschlägigen Berechnung jedoch nicht berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass sich bei Berücksichtigung des Gebäudes geringere Anforderungen ergeben. Im Zuge der Umbaumaßnahme ist zu überprüfen, welches Schalldämm-Maß die vorhandene Außenbauteile aufweisen und wie Optimierungen aussehen könnten.

Das Vorhaben Bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Das Gebäude ist komplett bis unters Dach ausgebaut. Die überplante Fläche ist versiegelt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

