Beschlussvorlage Nr. 2019/190

Stadt Rottenburg am Neckar

26.06.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Finanzdezernat
Stadtentwässerung
Stadtwerke
Tiefbauamt
Umwelt und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Dätzweg II - 1. Bauabschnitt" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Abwägung
- erneute Auslegung

Beratungsfolge:

Gemeinderat	23.07.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

19.02.2019 GR Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat
- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zu (Abwägungsbeschluss),
- beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 28.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 28.06.2019 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- den § 4a Abs. 3 BauGB – erneute verkürzte Auslegung – anzuwenden; Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 28.06.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB)
2. Bebauungsplanentwurf „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ (Stand 28.06.2019)
3. Textteil (Stand 28.06.2019)
4. Begründung (Stand 28.06.2019)

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. 20.000 € (brutto).
Städtebaulicher Entwurf (2018) für das Gesamtareal ca. 18.000 € (brutto)
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2018) ca. 4.000 € (brutto)
Schalltechnische Untersuchung (2018+2019) ca. 8.000 € (brutto)
Verkehrsanalyse/-prognose 2019 ca. 18.200 € (brutto)
Baugrund- und Gründungsgutachten (2013) ca. 6.000 € (brutto)
Erschließungskosten für das gesamte Plangebiet (2013) rd. 1.580.000 €

Kosten außerhalb HHPl (kreditähnliches Rechtsgeschäft)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz	
				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 HHPl.	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 Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:
Die jährlichen Folgelasten (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“
04.10.2013	Inkrafttreten Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“
11.03.2016	Inkrafttreten Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“
07.11.2017	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg II“ (GR 2017/190)
15.05.2018	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II“ (GR 2018/079)
19.02.2019	Auslegungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II“ (GR 2019/021)
11.03.2019 bis 10.04.2019	Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich für die erneute Offenlage/Auslegung

Aufgrund der Belastung des Plangebiets durch den Verkehr (Bahn und Landesstraßen) sind Lärmschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude erforderlich. Das Lärmgutachten wurde auf der Grundlage einer der aktuellen Verkehrsuntersuchung und -prognose (Stand 5/2019) überarbeitet.
Die Verkehrsuntersuchung und -prognose wurde erforderlich, da die im Gutachten verwendeten „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Verkehrsplanung (Ausgabe 2006) einen sehr hohen Schwerverkehrsanteil ansetzt. Daher wurde eine Verkehrszählung des Knotenpunkts L 385/Zufahrt Dätzweg veranlasst, um die aktuelle Zu- und Abfahrtssituation und das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße zu erfassen sowie das Verkehrsaufkommen für den Prognosezeitraum 2035 abzuschätzen. Das Ingenieursbüro für Verkehrsplanung Schlothauer & Wauer aus Tübingen wurde beauftragt.

Der Geltungsbereich bleibt unverändert und 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“.

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.

<u>Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</u>
Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 11.03.2019 bis einschließlich 10.04.2019 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 07.03.2019 im o.g. Zeitraum statt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass 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.

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 385 erschlossen. Die Haupterschließung 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 mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten erschließt.

Die Haupterschließungsstraßen 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 zweigleisigen 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.

<u>Immissionsschutz</u>
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 noch 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 Schallschutzmaßahmen festgesetzt.
- Verkehrsgutachten
- 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. Planänderungen

Zeichnerische Festsetzungen:

- Quartier MU 9: differenzierte Höhenfestsetzung für die im Süden des Quartiers gelegenen Gebäude, abgestimmt auf Höhenlage des Dätzwegs

- Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechts im Quartier MU 10 sowie nördlich des Quartiers MU 3 (Sicherung Trasse für Ver- und Entsorgungleitungen)

Textliche Festsetzungen

- Änderung 14 Lärmschutz (Anpassung geändertes Gutachten und Abbildung)
- Hinweise um Punkt „11 Deutsche Bahn“ ergänzt

Die **Begründung** wurde entsprechend mit Blaueinträgen ergänzt.

7. Bodenordnung

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

III. Weitere Vorgehensweite / Verfahrensdurchführung

Die Planungskonzeption wird nicht verändert, die Änderungen beschränkt sich im Wesentlichen auf die zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen, daher kann gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Auslegungszeitraum der erneuten **Auslegung verkürzt** werden, außerdem können **Stellungnahmen** nur zu den **geänderten und ergänzten Teilen** abgegeben werden.

Nach Abschluss der erneuten öffentlichen Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen von Bürger*innen und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage kann dann die Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

Die erneute Auslegung und die erneute Behördenbeteiligung werden im August 2019 durchgeführt, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich nach der Sommerpause 2019 gefasst werden.

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

K. Hellstern