



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/229

15.08.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Finanzdezernat
Stadtentwässerung
Stadtwerke
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz
Wirtschaftsförderung

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Dätzweg II - 1. Bauabschnitt" und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt**
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	24.09.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

23.07.2019 GR erneuter Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 19.08.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 28.06.2019 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 28.06.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen aus der erneuten 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 19.08.2019)
5. Satzungstext

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)

Kartierung Zauneidechse (2019) 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 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	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	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

I. Sachstand und Beratungsfolge

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
23.07.2019	erneuter Auslegungsbeschluss (GR 2019/190)
05.08.2019 bis 16.08.2019	verkürzte Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Planung

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 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.

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. Verfahrenswahl

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 erneute verkürzte Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 05.08.2019 bis einschließlich 16.08.2019 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 24.07.2019 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 1).

3. 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 Haupteerschließung 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 Haupteerschließungsstraßen 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.

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.

4. 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)
- Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen
(keine Maßnahmen erforderlich)
- 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.
- 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; Kapitel 6.4 wurde ergänzt.

5. Bodenordnung

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

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

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

K. Hellstern