



Beschlussvorlage Nr. 2022/170

02.06.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Dätzweg II - 2. Bauabschnitt" – 1. Änderung und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar-Kernstadt

- Abwägung
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	05.07.2022	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 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ – 1. Änderung in der Fassung vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022 und die örtlichen Bauvorschriften -1. Änderung für dieses Gebiet vom 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022 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: 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022)
3. Textteil (Stand: 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022)
4. Begründung (Stand: 03.02.2022, ergänzt 07.06.2022)
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 – 1. Ä.) wird vom Stadtplanungsamt erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 6.700 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	241.239,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			241.239,- EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPI. EUR - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über	79.911,19 EUR
	Somit noch verfügbar	208.931,68EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
	Danach noch verfügbar	208.931,68EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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. 23.000 € beziffert. In Bezug auf die 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Das Baugebiet ist in der Phase der Aufsiedlung, die Nahwärmeversorgung ist bereits verpflichtend. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe verbessert zudem die Auslastung der Nahwärmeversorgung.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

Die planungsrechtliche Entwicklung des „ehemaligen DHL-Areals“ wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

15.05.2018 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Dätzweg II“ (GR 2018/079)

24.09.2019 GR Satzungsbeschluss „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/229)
31.10.2019 Inkrafttreten Bebauungsplan „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“

29.09.2020 GR Satzungsbeschluss „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ (GR 2020/203)
06.11.2020 Inkrafttreten Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“

22.02.2022 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss "Dätzweg II - 2. Bauabschnitt" –
1. Änderung (GR 2022/034)

21.03.2022 bis
21.04.2022 Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Entwicklung des ehemaligen DHL-Areals erfolgt in Bauabschnitten. Die Baufelder MU 1 und 3 befinden sich im Bau, MU 2 – das Projekt der Rottenburger Wohnbaugesellschaft mit Kindertagesstätte und rd. 50 Wohnungen – ist bereits fertig gestellt. Für das Baufeld MU 4 wurde im Dezember 2021 die Baugenehmigung erteilt. MU 5 und MU 6 sowie MU 7 sind verkauft. Die Baufelder MU 9 und MU 10 sollen an Baugemeinschaften vergeben werden, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen. Ziel ist es nach wie vor, bezahlbaren Wohnraum zur Miete zu schaffen. Außerdem sollen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben entwickelt werden. Die Gewerbebauplätze entlang der Landesstraße sind bereits an örtliche Handwerksunternehmen veräußert.

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.

Für das Baufeld MU 8 wurde in den Vorjahren kein Investor gefunden werden. Die Baumöglichkeiten auf dem Areal waren gegenüber den anderen Bauflächen hinsichtlich der

überbaubaren Fläche und der zulässigen Gebäudehöhe (max. 6,5 und 8,0 m) deutlich begrenzt, da ursprünglich eine Systemgastronomie umgesetzt werden sollte.

Das Baufeld MU 8 wurde mehrfach ausgeschrieben. Nun liegt seit 2021 eine Bebauungskonzeptstudie vor, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorsieht und in zwei darüber liegenden Geschossen Micro-Appartements sowie in einem weiteren Geschoss Praxen. Die Micro-Appartements sollen hotelartig als Wohnen mit Service betrieben werden. Das 2. und 3. Obergeschoss stuft sich treppenartig zum bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ hin ab, so dass sich das Gebäude im Westen zwei- und im Osten viergeschossig darstellt. So kann der neue Stadteingang deutlich betont und der Übergang zum Bestand verträglich gestaltet werden.

Aktueller Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einer Bebauung nach der vorliegenden Bebauungskonzeptstudie zu schaffen.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die geplante Bebauung liegt im Südwesten jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und überschreitet die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

Das geplante Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans in den folgenden Punkten ab:

- von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen:
Im Westen ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m (in einer Tiefe weniger als 17 m Tiefe), für das restliche Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt; der geplante Neubau (GH max 8,5 bis 14,5 m) hält die Festsetzungen nicht ein;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Das geplante Gebäude überschreitet im Südwesten die Baugrenze – lediglich die in diesem Bereich festgesetzte Stellplatzfläche wird in die überbaubare Fläche integriert, ansonsten sind die Baugrenzen eingehalten;
- die südliche Gehwegfläche (Saint-Claude-Straße) wird in die Fläche MU 8 einbezogen. Entlang der Straße sollen Längsparker ermöglicht werden. Die Fußgänger sollen zwischen Parkierung und Gebäude geführt werden, entsprechende Gehrechte werden festgesetzt; im künftigen Gehwegbereich wird auch ein Leitungsrecht gesichert;
- die Stellplatzzufahrt erfolgt direkt aus dem Kreisverkehrsplatz, das bestehende Zu- und Abfahrtsverbot wird entsprechend zurückgenommen;
- im Süden sind künftig mehr Stellplätze zulässig – dies ist mit der Höheren Straßenbaubehörde (RP Tübingen) abgestimmt; die Pflanzfläche wird entsprechend zurückgenommen;

Eingehalten sind die Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
Urbanes Gebiet – im Erdgeschoss nur Gewerbenutzung zulässig – bleibt unverändert.
- festgesetzte Grundflächenzahl:
Die Nutzungsziffer (GRZ = 0,5) bleibt unverändert.
- festgesetzte Bauweise:
Die abweichende Bauweise (a) bleibt unverändert.
- festgesetzte Dachform:

Die Vorgabe Flachdach bleibt unverändert.

Zudem wird im Bereich MU 4 im Südwesten die Gebäudehöhe berichtigt (Zahl bei min./max. wurde vertauscht). Außerdem werden im Bereich westlich der Planstraße D die Stellplatzflächen und Baumstandorte sowie die Versorgungsflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen angepasst.

Im Übrigen gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ (Stand 24.8.2020), rechtsverbindlich seit 06.11.2020 unverändert weiter.

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, 8484/10, 8484/12 bis 8484/23), 12312, 12313, 8323/47, 8323, 8323/10, 8339, 8340, 8341, 8344 bis 8346, 8347/1 und 8348/1

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) dargestellt.

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 17.12.2021) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) und im Osten ein Streifen als Gewerbefläche (Bestand) dargestellt.

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 1. Änderung ermöglicht zusätzliche +93 m² Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO. Diese Fläche liegt im Bereich der momentanen Zufahrt, die im Zuge der Umsetzung der Planung weiter nach Osten verlegt wird. Die Fläche ist derzeit voll versiegelt, da Straßenfläche.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ festgesetzte Grundfläche ist mitzurechnen, da dieser Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurde. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in den genannten Bebauungsplänen beträgt bei einer GRZ von 0,5 bzw. 0,8 kumuliert knapp **26.019 m²** (Nachweis s. Begründung Kapitel 5.1).

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls, siehe dazu Kapitel 5.2 der Begründung) kommt (wieder) zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ -1. Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die 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 des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 1. Bauabschnitt“ an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Das Landratsamt Tübingen hat seinerzeit mit Schreiben vom 13.05.2020 mitgeteilt:

„Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Dätzweg II -2. Bauabschnitt“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Prüfvorschriften hat, d.h. keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nicht notwendig ist, wird geteilt.

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, inkl. den in der letzten Stellungnahme angeregten Maßnahme zur insektenfreundlichen Beleuchtung und den Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden, werden begrüßt.“

Seit dem (Erst-)Aufstellungsverfahren im Jahre 2020 haben sich keine gesetzlichen Änderungen ergeben, die für das Änderungsverfahren eine andere rechtliche Einschätzung aufdrängen würde. Die zu versiegelnde Grundfläche erhöht sich marginal (+93 m²). Die Vergrößerung des Baufeldes liegt vollständig im Bereich der heutigen Zufahrt und ist bereits vollständig versiegelt. Am Umweltzustand wird sich folglich nichts verändern. Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar hat das Ergebnis daher weiterhin Bestand.

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.

3.1 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 21.03.2022 bis 21.04.2022 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen (Höhenentwicklung / Lärmthematik / Parkierung/Wohnraumbedarf / Vertrauensschaden).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 08.03.2022 im o.g. Zeitraum statt.

Von behördlicher Seite erfolgten vier Rückmeldungen:

1. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz: keine Bedenken
2. Regierungspräsidium Tübingen: Belange des Straßenwesens: Regelung Anbauverbot, Sichtdreieck
3. Regionalverband Neckar-Alb: keine Bedenken; Hinweis: Baumpflanzung entlang Bahntrassen
4. Deutsche Telekom: FTTH-Ausbau; Mitteilung Baubeginn

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.

3.2 Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes, Begründung und Umweltbericht zum Satzungsbeschluss:

Lageplan (zeichnerischer Teil):

- Anpassung Anbauverbotsfläche im Bereich MU 8 und Sichtdreieck im Bereich MU 7 und MU 8

Textteil (schriftlicher Teil):

- Ergänzung Festsetzung Ziffer I. 6.1 um Hinweis für Anbauverbotsfläche (Stellplätze und Fahrwege etc. jeweils MU 8)

Begründung:

Die **Begründung** wurde entsprechend geändert/ergänzt (Kapitel 4.1, 6.6, 8.2, 8.4 und 11).

Die Änderungen bzw. Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich.

4. Planungskonzeption

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. Die bereits realisierte Kindertagesstätte ergänzt die Nutzung im Urbanen Gebiet. 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 L 385 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.

1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes stützt die Entwicklung des Urbanen Gebiets zusätzlich, da entsprechend dem Gebietscharakter, auf der Fläche des MU 8 Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen umgesetzt werden soll.

Der Stadteingang in das Urbane Gebiet soll durch eine markante Neubebauung städtebaulich hervorgehoben werden und eine Adressbildung ermöglichen. Das Baufeld soll daher mit einem prägnanten Baukörper besetzt werden, der diese Stadteingangsfunktion betont und ein Pendant zum Gebäude jenseits der Zufahrt bildet. Mit dem terrassierten Gebäude gelingt der Brückenschlag zwischen der großformatigen Bebauung des ehemaligen DHL-Areals und der kleinteiligeren vorhandenen Wohnbebauung.

Das 2. und 3. Obergeschoss der geplanten Neubebauung stuft sich treppenartig zum bestehenden Wohngebiet „Dätzweg“ hin ab, so dass das Gebäude im Westen zwei- und im Osten viergeschossig darstellt.

So kann der neue Stadteingang deutlich akzentuiert und gleichzeitig der Übergang zum Bestand verträglich gestaltet werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird erhöht. Im Westen beträgt die maximale Gebäudehöhe künftig 8,5 m (vorher 6,5 m), in Richtung Osten erhöht sich diese dann von vorher 8,0 m auf 11,5 m bzw. an der neuen Zufahrt auf 14,5 m.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich aus den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) und Wohnen auf Zeit in Form von Mikroappartements. Diese sind städtebaulich angemessen, zumal der Abstand zwischen den Gebäuden mehr als 23 m beträgt und damit den gesetzlich notwendigen Abstand bei weitem übertrifft. Im Norden ist eine viergeschossige Bebauung (zulässige GH max. 13,0 m) im Bereich des Kreisels eine fünfgeschossige Bebauung (zulässige GH max. 16,0 m) entstanden. Im Westen ist eine zwei bzw. dreigeschossige Bebauung zulässig.

	Südlich der Saint-Claude-Straße (Erhügelhäuser)	Nördlich der Saint-Claude-Straße (Pflege und betreutes Wohnen)
Art der baulichen Nutzung	WA	WA
GRZ	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II	III
Traufhöhe max.	3,5 m	6,5 m
Firsthöhe max.	11,0 m	14,0 m
Dachneigung	30° bis 48°	30° bis 48°

Das Gebäude der Tagespflege und die realisierten Erdhügelhäuser bleiben weit unter den zulässigen Festsetzungen zurück, die Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes lassen jedoch eine weit höhere Ausnutzung zu.

Mit der Bebauungsplanänderung wird auf dem für den Stadteingang wichtigen Bereich eine mehrgeschossige Bebauung zulässig. Diese berücksichtigt in ihrem Maßstab zum einen die neue DHL-Bebauung im Osten und im Westen die des vorhandenen Wohngebiets angemessen.

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, zusätzliche andere Wohnmöglichkeiten zu schaffen, die Nachverdichtung dient der Befriedigung der Nachfrage nach speziellen Wohnformen. Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südwesten ist minimal. Die südliche Grenze hält den rechtlich vorgegebenen Abstand von Hochbauten von 20 m zu Landesstraßen ein.

In Absprache mit der zuständigen Straßenbaubehörde beim RP Tübingen wurde abgestimmt, dass im Bereich MU 8 im Abstand bis zu 10 m zur Landstraße (neuer Fahrbahnrand) die Flächen für Umfahrungen, Feuerwehraufstellflächen und Stellplätze genutzt werden können. Die Fläche für das Anbauverbot und die Pflanzfläche wurden entsprechend reduziert.

Im nordöstlichen Bereich des MU 8 wurde der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt reduziert, um eine direkte Zufahrt aus dem Kreisverkehrsplatz auf das Grundstück zu ermöglichen.

Entlang der Saint-Claude-Straße sollen Längsparker ermöglicht werden. Für Fußgänger wird als Ersatz für den wegfallenden Gehweg zwischen den Längsparkern und dem Neubau ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und für die Allgemeinheit gesichert; in diesem Bereich wird auch ein Leitungsrecht für den Ausbau der Infrastruktur festgesetzt. Zudem wird an der Südwestecke noch eine vorhandene Kanal- sowie Wasserleitungstrasse mittels Leitungsrecht gesichert.

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.

Die Gebäude entlang der Landesstraße schirmen die Quartiere nördlich der Planstraße B und C vom Verkehrslärm der L 385 ab. In den EG-Zonen sind Gewerbenutzungen vorgegeben.

Im Bereich MU 8 war an der Südwestecke bisher ein kleiner Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eingerückt. Diese Einrückung wird nun aufgegeben und die Baugrenze verläuft entlang der Straße einheitlich in einem Abstand von 20 m zur L 385 durch. An diesen Fassadenabschnitt stellen sich hinsichtlich des Lärmschutzes dieselben Anforderungen wie an die restliche Fassade (bereits vorher).

4.1 Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung vs. Änderung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gewährt keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplanes und schließt Änderungen nicht aus. Abwägungsrelevant sind im vorliegenden Fall jedenfalls die mit einhergehende mögliche höhere Verschattung der Nachbarbebauung durch die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen. Ein Recht auf freie Aussicht und die Auswirkung auf die Lärmsituation auf die unmittelbare Umgebung ist im Einzelfall hinsichtlich der Abwägungsrelevanz zu prüfen.

Erhaltung einer Aussicht- oder Ortsrandlage

Es gibt ein relativ neues Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.10.2020, das sich mit dem Gewicht der in der fristgerecht eingegangenen Einwendung geltend gemachten Interessen befasst.

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 28.10.2020
- 4 **BN** 44/20 - zitiert nach juris

Das Bundesverwaltungsgericht ging in dem zu entscheidenden Fall da von aus, das private Interesse an **der Erhaltung einer Aussicht- oder Ortsrandlage** sei nicht stets ein abwägungsbeachtlicher Belang. Im konkreten Fall verneinte das Bundesverwaltungsgericht deshalb schon die Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren. Zitat aus diesem Beschluss:

Die von den Antragstellern angeführten Sichtbeschränkungen begründen keine Antragsbefugnis. Das private Interesse an der Erhaltung einer Aussichts- oder Ortsrandlage ist nicht stets ein abwägungsbeachtlicher Belang (BVerwG, Beschlüsse vom 22. August 2000 - 4 BN 38.00 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 142 S. 42 und vom 01. Juli 2020 - 4 BN 49.19 - - juris Rn. 5). Dass die von den Antragstellern befürchteten Sichtbeschränkungen das Gewicht eines solchen Belanges erreichen könnten, legen sie nicht dar. Eine besondere Qualität der Aussicht fehlt (vgl. VGH München, Urteil vom 29. Juli 1992- 20 N 91.2692 u.a. - BRS 54 Nr. 42; OVG Schleswig, Urteil vom 15. Dezember 2005 - 1 KN 14/05 - NordÖR 2006, 247 >248>). Das bloße Interesse, lieber ins Grüne zu blicken als Häuser zu sehen, ist noch kein abwägungserheblicher Belang. Dass die Antragsteller die Lage ihres Grundstücks und die von dort bestehenden Sichtverhältnisse wegen bereits vorhandener Bebauung (etwa der T.straße 58 und 62) als beengt empfinden, führt nicht auf einen Belang, der bei der angegriffenen Planung nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen gewesen wäre".

Bundesverwaltungsgericht a.a.O., Rn. 16

Die mit der 1. Änderung verbundene Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m und 8,0 m auf 8,5 m / 11,5 m / 14,5 m ist für das nördlich gelegene Quartier mit einer Sichtbeschränkung verbunden. Im Falle Dätzweg ist die Aussicht nicht von besonderer Qualität. Sogenannte Landmarken wie die Weiler Burg, die Wurmlinger Kapelle oder die Burg Hohenzollern liegen nicht in der betroffenen Blickrichtung. Es geht auch in diesem Fall um den „Blick ins Grüne“ in Richtung Rammert.

Im fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf vom 08.07.2019, der Grundlage für den Bebauungsplan Dätzweg II war, wäre eigentlich mit einer höheren Bebauung (Z=V) zu rechnen gewesen.

Diese Fortschreibung wurde auf Wunsch des Investors der Quartiere MU 1, 3 und 4 bis 6 beraten und beschlossen. Die Stadt hat bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2-Bauabschnitt“ in Bezug auf das Baufeld MU 8 die festgesetzten Höhen des damals rechtsverbindlichen Bebauungsplanes belassen, weil es einen Interessenten für die geplante gewerbliche Nutzung (Systemgastronomie) gab. Dieser hat sich jedoch gegen die Entwicklung des Standortes entschieden – weitere konnten nicht gewonnen werden.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in allen Facetten sehr groß ist, wurde ein neues Konzept entwickelt, das sowohl Gewerbeflächen als auch die Schaffung von besonderen Wohnmöglichkeiten beinhaltet. Dass die Interessen der Nachbarn (Ausblick) im Baufeld MU 1 mit der städtebaulichen Zielsetzung kollidieren können, eine verdichtete Bebauung im Eingangsbereich des Baugebietes zu schaffen, ist möglich. Allerdings ist die Anhebung der Gebäudehöhe moderat und bleibt auch deutlich unter der zulässigen Höhe mit 13,0 m und 16,0 m der nördlich benachbarten Bebauung im MU 1 zurück. Zudem entspricht sie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Verschattung

Die Anhebung der Gebäudehöhe ist moderat: Es entsteht ein terrassiertes Gebäude das sich von Westen nach Osten von Z=II, mittig Z = III und an der Einfahrt mit Z=IV darstellt. Die künftige Bebauung bleibt auch deutlich unter der zulässigen Höhe mit 13,0 m und 16,0 m der nördlich realisierten Bebauung Quartier MU 1 zurück, die sich im Westen Z = III (Hochparterre) und im Osten Z = V über das Gelände erhebt.

Es wurde eine Verschattungsstudie beauftragt mit der die Auswirkungen / Veränderung der Verschattung durch die Anhebung der Gebäudehöhen auf die unmittelbare Bebauung im Umfeld dargestellt wird. Das Ergebnis der Verschattungsstudie (siehe Ziffer 6.6) zeigt deutlich, dass die Verschattung lediglich im Winter von Belang ist. Bereits mit den zulässigen Gebäudehöhen ging eine wenn auch geringere Verschattung des nördlichen Quartiers (MU 1) einher. Im überwiegenden Teil des Jahres ist die Verschattung auf das eigene Grundstück bzw. den öffentlichen Verkehrsraum beschränkt.

Es handelt sich um ein Urbanes Gebiet. Die notwendigen Abstandsflächen betragen nach der Landesbauordnung 0,2 x Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m. Im Quartier MU 8 können und konnten die notwendigen Abstandsflächen komplett auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden (im Bereich 14,5 m würde die Tiefe der Abstandsfläche 2,9 m betragen). Im Quartier MU 1 wurde für den Nachweis der Abstandsflächen die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwegbereich) zwischen den Quartieren beansprucht. Im Bereich 16,0 m Gebäudehöhe beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 3,2 m. Die Ausnutzung des Baugrundstücks ist im Bereich Quartier MU 1 deutlich höher als beim Quartier MU 8, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche als auch der zulässigen Gebäudehöhe.

Der landesrechtliche Grenzabstand ist ebenfalls deutlich überschritten. Die öffentliche Straße (Saint-Claude-Straße) wird jedenfalls für das geänderte Quartier MU 8 für die Einhaltung des Abstandsgebotes nicht in Anspruch genommen. Der dadurch entstehende zusätzliche Abstand ist ein Argument, das Interesse am Unterlassen weiterer Verschattung hinter das Interesse der städtebaulichen Verdichtung - insbesondere Schaffung von Wohnraum - und der Aufwertung des Eingangsbereiches des Quartiers zurückzustellen.

Lärm

Für die nördlich gelegenen Gebäude wird sich durch die Erhöhung die Schutzwirkung vor dem Verkehrslärm der L385 verbessern. Dies ist bereits beim Quartier MU 7 im Gutachten aufgezeigt. Es stellt sich nun die Frage, ob für die Bebauung im Wohngebiet Dätzweg aufgrund des geplanten höheren und etwas tieferen Gebäudes mit einer erhöhten Schallreflexion durch die größere Wandfläche zu rechnen ist.

Dies wird vom Gutachter wie folgt eingeschätzt: „Alleine durch eine Bebauung auf dem Gebiet „MU8“ kommt es mit Sicherheit zu Reflexionen und zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in „MU8“ hat nach unserer Einschätzung aber keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung an der bestehenden Wohnbebauung. Zudem sehen wir auch keine Notwendigkeit die Verkehrslärmbelastung eines bestehenden Wohngebietes durch eine bestehende Straße zu untersuchen.“

Bereits im Jahr 2013 kam das Gutachterbüro zu nachfolgendem Ergebnis: „Gemäß Ihren Angaben sind die die Gebäude Erdhügelhaus Saint-Claude-Str. 70 und Neubau MI* etwa gleich hoch (Oberkante Gebäude liegt bei ca. 364 m üNN). Die Oberkante der beiden Gebäude ragt hierbei ca. 4 m über den Wall heraus. Die Entfernung der beiden Gebäude liegt bei etwa 20 m. Nach unseren ersten Einschätzungen hebt sich der Effekt Abschirmung und Reflexion, welcher durch das geplante Gebäude MI* zu erwarten ist, annähernd auf, so dass keine wesentliche Veränderung des Immissionspegels durch den Straßenverkehr zu erwarten ist“.

Die Oberkante (OK) Gebäude des Erdhügelhauses liegt bei ca. 364,55 m üNN; die des geplanten Neubaus an der Westseite bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei ca. 365,05 m üNN. Das Erdhügelhaus und der Neubau sind folglich in etwa gleich hoch. Die Oberkante der beiden Gebäude ragt nach wie vor ca. 4 m über den Wall heraus. Die Entfernung der beiden Gebäude liegt nach wie vor bei etwa 20 m. Daher hat die Aussage von 2013 nach wie vor Gültigkeit.

Summarische Einschätzung der Verwaltung:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander wird die städtebauliche Zielsetzung, eine etwas höhere und damit dichtere Bebauung an dieser Stelle zu schaffen, als vorrangig eingeschätzt.

5. Gutachten / Planungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dätzweg II – 2. Bauabschnitt“ wurden Gutachten erstellt, die auch weiterhin Bestand haben. Da sich die Änderung auf ein einzelnes Baufeld beschränkt und sich die Baumasse insgesamt um lediglich bis zu zwei Geschosse erhöht, ist weder von einer wesentlichen Verkehrsmengenerhöhung noch von einer Veränderung der Lärmsituation auszugehen.

Folgende Gutachten wurden seinerzeit 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 erfolgt im Frühjahr bis August 2020.
- 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)

Ergänzend wurde 2022 eine Verschattungsstudie beauftragt, um die Veränderung einer möglichen Verschattung der Gebäude im nördlichen und westlichen Umfeld abzuschätzen.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

6. Bodenordnung

Die Flächen im Planbereich sind bereits weitgehend veräußert, alle anderen Flächen sind im Eigentum der Stadt. 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