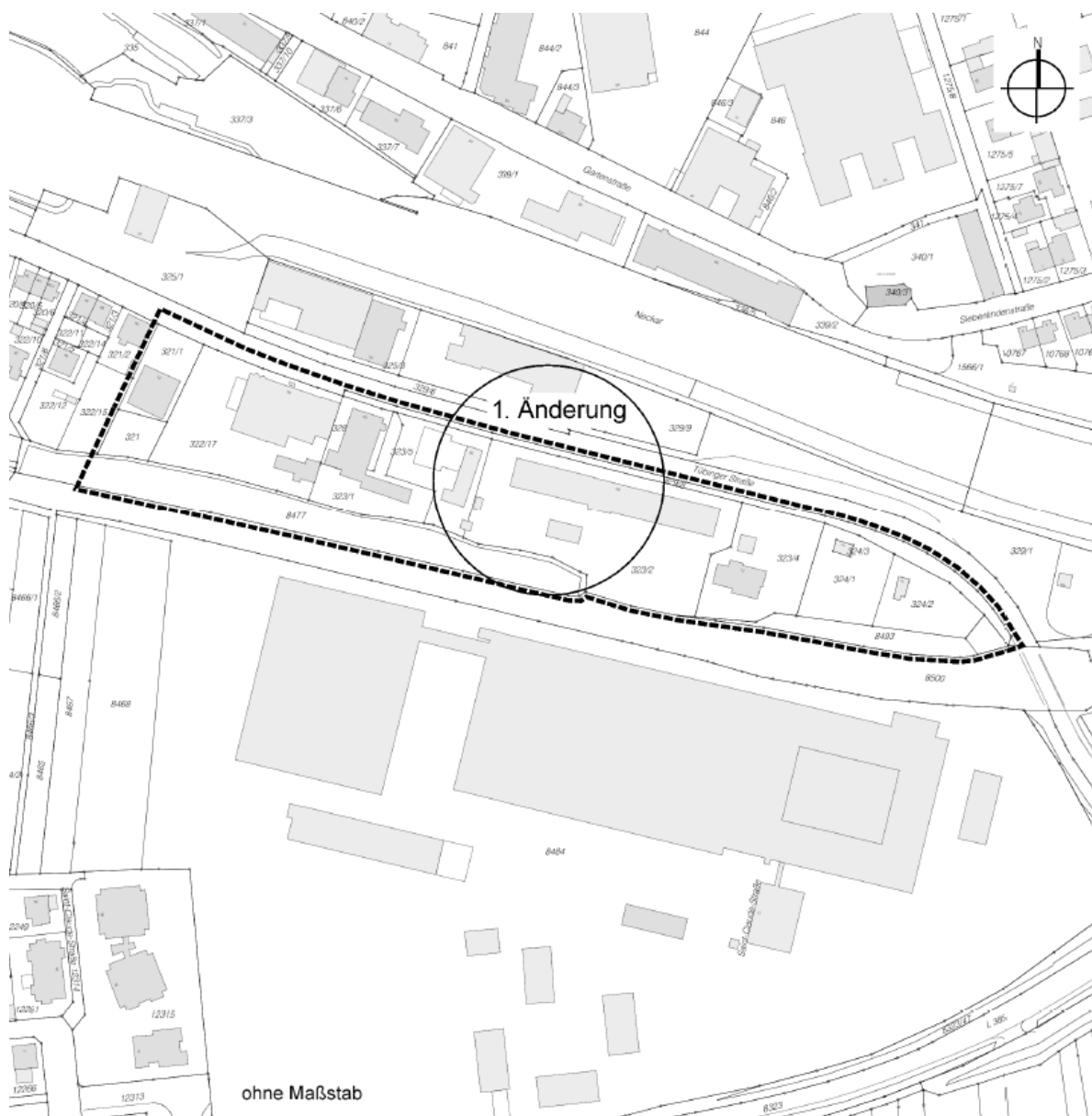




BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II“ – 1. Änderung

Begründung vom 04.07.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Ziegelhütte II“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Gutachten zur Änderung des Bebauungsplans**
- 6. Planänderungen**
 - 6.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 6.2 Textliche Festsetzungen
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Zeitlich befristet und bedingte Festsetzung
- 8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelhütte II“
der von der aktuellen Änderung betroffenen Teilfläche der Parzelle Nr. 323/3

Anlage 3:

Bebauungsplan vom 04.07.2014 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Zahl an Asylsuchenden / Flüchtlingen nimmt aufgrund der aktuellen Konflikte im Nahen Osten, den ehemaligen Sowjetrepubliken, den Balkanstaaten sowie dem afrikanischen Kontinent stetig zu. Einer Information des Ministeriums für Integration Baden-Württemberg von Anfang des Jahres ist zu entnehmen, dass im Jahr 2013 Baden-Württemberg insgesamt 13.853 Asylsuchende (Erstantragsteller) aufgenommen hat. Gegenüber dem Vorjahr (7.913 Personen) bedeutet dies eine deutliche Steigerung um 5.940 Personen oder um rund 75 %. Zugleich ist dies im Südwesten der höchste Jahreszugang seit dem Jahr 1993.

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hält in diesem Jahr für Deutschland einen Zugang von rund 140.000 Erstantragstellern für plausibel. Da Baden-Württemberg nach dem Verteilerschlüssel knapp 13 % der Asylsuchenden aufnimmt, ergäbe sich damit ein Jahreszugang von rund 18.000 Personen für das Land. (....)

Die Verpflichtung zur Flüchtlingsaufnahme ist im Gesetz zur Neuordnung der Flüchtlingsaufnahme, über die Erstattung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und zur Änderung sonstiger Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493) geregelt. Das Gesetz ist getragen vom Grundsatz eines menschenwürdigen Umgangs von Flüchtlingen. Den Landratsämtern als untere Aufnahmebehörde 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. In diesen Zahlen sind die voraussichtlich etwa 150 Personen für 2014 und die wahrscheinlich deutlich über 200 Personen für 2015 nicht enthalten, die den Gemeinden zur Anschlussunterbringung zugewiesen werden müssen.

Das „Nufer-Areal“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelhütte II“, der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, wobei durchaus strittig ist, ob es sich bei einer Asylbewerberunterkunft um eine solche handelt.

Dem „Wohnen“ in Gewerbegebieten sind ganz enge Grenzen gesetzt. Im Wege der ausnahmsweisen Zulassung, die immer eine Einzelfallprüfung voraussetzt, sind nur Wohnungen (keine Gebäude!) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in seiner Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, zulässig.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat aktuell folgenden Beschluss gefasst (Leitsatz):

„Eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber ist in einem Gewerbegebiet auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Anlage für soziale Zwecke zulässig, weil sie nach ihrer gesetzlichen Zweckbestimmung für eine mehr als nur unbeachtlich kurze Dauer Lebensmittelpunkt des einzelnen Asylbewerbers ist, ihr damit ein wohnähnlicher Charakter zukommt und sie sich daher in einem Gewerbegebiet als gebietsunverträglich erweist.“

Ebenso scheidet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus, da sich wohnähnliche Nutzungsformen regelmäßig als abstrakt gebietsunverträglich erweisen. Eine solche Befreiung käme nur für den Fall eines tatsächlichen und erheblichen Mangels an Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber – bezogen auf gesamt Baden-Württemberg – in Frage, wenn diesbezüglich ein landesweiter Nachweis erbracht werden würde oder könnte, dass eine andere Unterbringungsmöglichkeit weder möglich oder zumutbar sei.

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 weist zweifellos noch Entwicklungspotential für die Rottenburger Kernstadt auf. Dies gilt es vor allem im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem DHL-Gelände (u.a. Einkaufszentrum) in Einklang zu bringen.

Konzeption Asylunterkunft / Umbau des Altbaus

Der Gemeinderat hat am 06.05.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Umbau und die Modernisierung des Bürogebäudes zu einer Asylbewerberunterkunft mit 67 Plätzen in der Tübinger Straße 68 (Altbau) mit den entsprechenden Projektkosten umzusetzen (siehe dazu Beschlussvorlage 2014/102).

Der Umbau und die Modernisierung wandeln das bisher als Bürogebäude genutzte Gebäude in sechs abgeschlossene Nutzungseinheiten für jeweils ca.12 Personen um. Insgesamt sollen 67 Plätze für Asylbewerber geschaffen werden.

Die Einrichtung der Nutzungseinheiten erfordert Eingriffe in die bestehenden Grundrisse. Die Grundstruktur des Gebäudes, insbesondere die Fassaden und das Dach bleiben zwar erhalten, jedoch wird innen eine grundlegend andere Grundriss-Einteilung notwendig. Die Nutzungseinheiten werden durch den Einbau von neuen Wänden und Türen hergestellt.

In jeder Nutzungseinheit werden neben den Schlafräumen eine neue Küche mit angeschlossenen Aufenthaltsraum, Toilettenräume, Sanitärräume mit Duschen und Waschbecken, jeweils getrennt für Männer und Frauen, eingerichtet.

2. Übergeordnete Planungen

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).

3. Beschreibung des Planbereiches

Das sogenannte Nufer-Areal ist mit einem längs zur Tübinger Straße angeordneten Gebäudekomplex überbaut. Der von der Stadt erworbene Gebäudebestand besteht aus zwei Bauabschnitten: Dem zweigeschossigen Altbau mit Satteldach und genutztem Dachgeschoss (erbaut ca. 1948-50) und dem zweigeschossigen Neubau mit einem Flachdach (erbaut ca. 1986).

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 Nachbetrieb) 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 zum Gewerbepark Dätzweg (1. Bauabschnitt), die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Die Plangebietsgröße beträgt 0,14 ha.

4. Planungsverfahren

Das von der 1. Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Ziegelhütte II“

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1989 war die teilweise ungeordnete Bebauung sowie die Schließung des Gewerbebetriebes „Margretwerk“ im westlichen Bereich an der Tübinger Straße. Die zu erwartende gewerbliche Brachfläche sollte nach Vorstellungen der Grundstückseigentümer einer neuen Nutzung – Supermarkt – zugeführt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung fest. Als Art der Nutzung wurde im Westen ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im weiteren Verlauf nach Osten ein klassisches Gewerbegebiet festgesetzt.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten 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

- 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 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und schafft keine zusätzliche Baumöglichkeit.

Die im Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das Areal ist zudem bereits bebaut, es ist eine Umnutzung der bestehenden Bausubstanz geplant.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung für einen befristeten Zeitraum von 10 Jahren geändert, um die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen – Erstaufnahme – realisieren zu können.

Die Änderung betrifft eine Teilfläche von 1.400 m² des Grundstücks 323/2 mit einer Gesamtfläche von 5.394 m², d. h. das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,14 ha.

Die Größe des Plangebiets liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

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.

4.3 Auswirkungen der Planung

Mit dem Umbau des Bürogebäudes zu einer Unterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge kommt die Allgemeinheit ihren gesetzlichen Verpflichtungen nach.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der 1. Bebauungsplanänderung „Ziegelhütte II“ berücksichtigt, indem Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden.

5. Gutachten zur Änderung des Bebauungsplans

Die Tübinger Straße als Landesstraße (L 370) ist eine der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet. Das Büro ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen wurde mit der Beurteilung der Lärmsituation beauftragt.

Die umgebende Bebauung bzw. Nutzung lässt keine Beeinträchtigungen erwarten.

Vis-à-vis dem Altbau liegt ein Autohaus. Das Verwaltungsgebäude mit Ausstellungsraum im Erdgeschoss schirmt die Werkstätten ab. Die Ausstellungsflächen im Außenbereich sind nicht lärmrelevant. Der Zu- und Abfahrtsverkehr ist in den vorliegenden Verkehrszahlen beinhaltet.

Im Westen besteht eine Tankstelle. Der eigentliche Tankbetrieb wird durch das entlang der Grundstücksgrenze gebaute Kassengebäude mit Shop abgegrenzt, zudem hat die Tankstelle keinen Nachtbetrieb. Es wird kein zusätzlicher Verkehr induziert; die Kunden der Tankstelle generieren sich aus dem allgemeinen Verkehr (2012: 9.249 Fahrzeuge/24h) auf der Tübinger Straße.

Der im Osten angrenzende Neubau wird als Bürogebäude genutzt. Der Betrieb beschränkt sich werktags auf die üblichen Nutzungszeiten. Die Zu- und Abfahrt für die zugehörigen Stellplätze wird östlich des Neubaus angefahren.

Die Verkehrsbelastung auf der Tübinger Straße ist die maßgebliche Lärmquelle für die direkt an die Straße angrenzende Bebauung und stellt eine Vorbelastung für das Gebiet dar. 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 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.

6. Planänderungen

Der Änderungsbereich befindet sich mittig im Geltungsbereich (Tübinger Straße 68; Altbau sog. „Nufer-Areal“). Folgende Punkte werden geändert:

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird in der Form verändert, dass die bislang getroffene Festsetzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO in ein „Sondergebiet für Unterkünfte von Asylbewerbern und Flüchtlingen“ gemäß § 11 BauNVO geändert wird.
- Die Nutzungsschablone wird entsprechend von GE₂ auf SO geändert.

6.2 Textliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird **befristet auf 10 Jahre** in ein „Sondergebiet für Unterkünfte von Asylbewerbern und Flüchtlingen“ gemäß § 11 BauNVO geändert. Wird diese Nutzung bereits vor Ablauf des Befristungszeitraumes aufgegeben, so gilt für künftige Nutzungen wieder die bislang getroffene Festsetzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. § 11 BauNVO

Eine Asylbewerberunterkunft stellt eine Sondernutzung dar, die nicht mit dem allgemeinen „Wohnen“ gleichzusetzen ist. Unter Wohnen ist die Führung eines häuslichen Lebens zu verstehen. Umfasst sind die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten. Davon ist die „Unterbringung“ zu unterscheiden, die oft einen behelfsmäßigen Zustand bedeutet, dessen Zweck nur ein vorübergehender ist. Der Wohnbegriff setzt voraus, dass die Entfaltung des häuslichen Lebens in ihm möglich ist und dass die dort ausgeübte Haushaltsführung auf eine gewisse Dauer angelegt ist (VGH BW; Urteil).

Für diese Sondernutzungsform wird daher ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient zur nicht dauerhaften **Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen** (Asylbewerberunterkunft) gemäß dem Gesetz zur Neuordnung der Flüchtlingsaufnahme, über die Erstattung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und zur Änderung sonstiger Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493).

7.2 Zeitlich befristete und bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB

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

Gleichwohl steht die Stadt in der Verantwortung, den nicht abbreißenden und stetig zunehmenden Flüchtlingsstrom im Stadtgebiet unterzubringen. Der Landkreis sucht unter großem Zeitdruck neue Unterbringungsmöglichkeiten.

Der Landkreis teilte zudem mit, dass die Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt erschöpft sind und sie daher unter großem Zeitdruck speziellen Wohnraum schaffen müssten. Sie planen derzeit konkret die Anmietung von zu diesem Zweck neu erstellten Häusern aus mobilen Raummodulen auf landeseigenen Grundstücken.

Nichts desto trotz reichen die Kapazitäten momentan bei weitem nicht aus. Das „Nufer-Areal“ ist jedoch von Bedeutung für die weitere Entwicklung auf dem ehemaligen DHL-Areal. In einigen Jahren wird die Aufsiedlung auf dem DHL-Gelände weitgehend abgeschlossen sein, daher soll nach diesem Zeitraum das „Nufer-Areal“ für eine weitere Entwicklung verfügbar sein.

Der Gemeinderat wird mit Ablauf der Befristung entscheiden, welcher Nutzung er das Gelände zuführen will. Das ist dann der richtige Zeitpunkt, die endgültige Nutzung festzulegen und den Bebauungsplan dauerhaft zu ändern.

8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Kosten entstehen durch die 1. Bebauungsplanänderung „Ziegelhütte II“ durch das erforderliche Verfahren in Höhe von 5.500 € (brutto). Gutachterkosten für die schalltechnische Stellungnahme in Höhe von ca. 1.000 € (brutto).

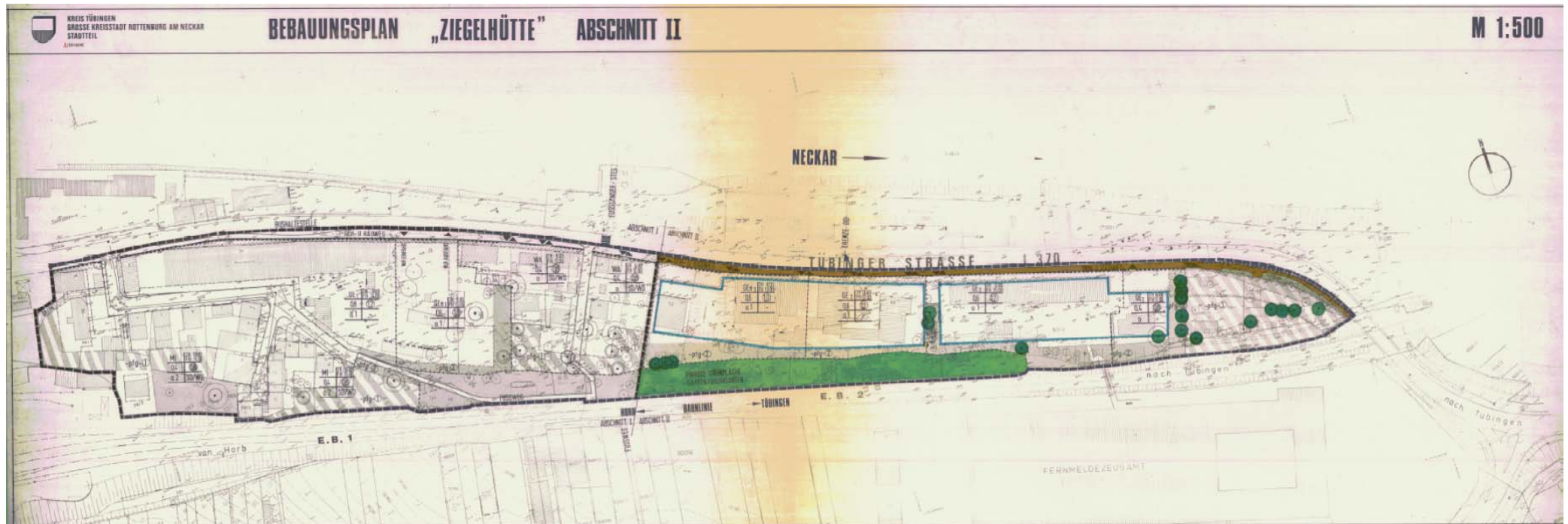
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind weitere Maßnahmen erforderlich. Die Umbau- und Modernisierungskosten für den Altbau hat das Hochbauamt entsprechend der Kostenberechnung nach DIN 277 auf 1.373.003,94 EUR beziffert.

Rottenburg am Neckar, den 04.07.2014

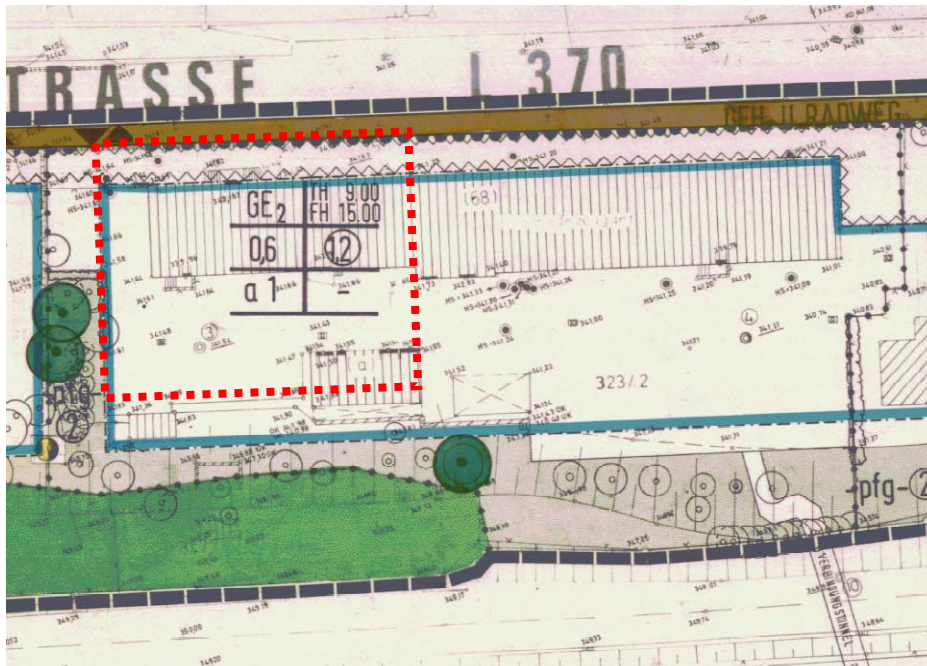
Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

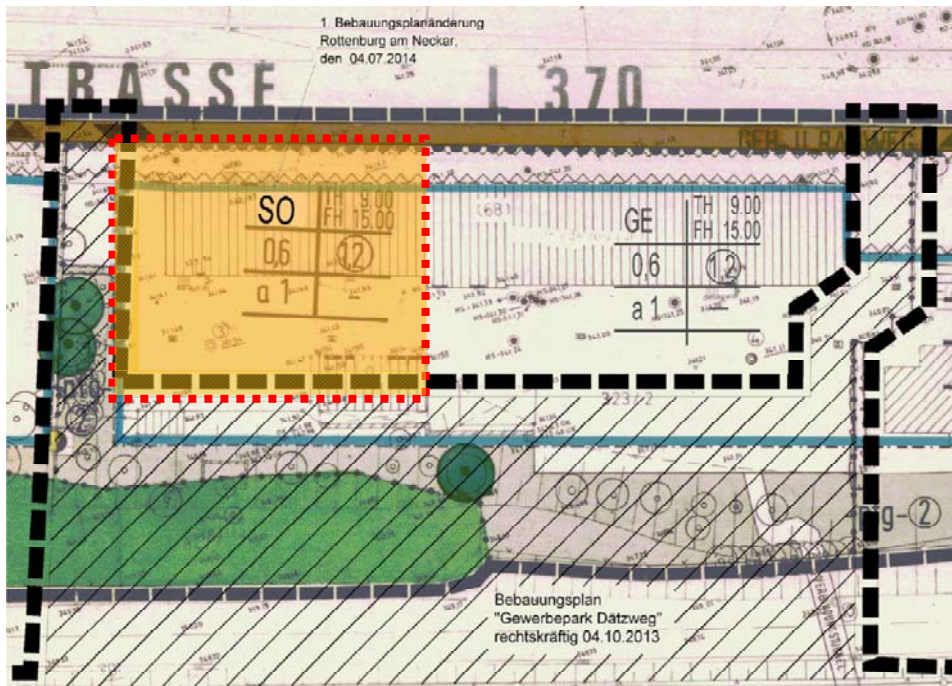
Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ (verkleinerte Übersicht)



Anlage 2:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelhütte“
der von der aktuellen Änderung betroffenen Teilfläche der Parzelle Nr. 323/3
Maßstab 1:1.000



Anlage 3: Bebauungsplan vom 04.07.2014 (Deckblatt) Maßstab 1:1.000



SO

Sondergebiet "Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1. Bebauungsplanänderung,
Rottenburg am Neckar,
den 04.07.2014