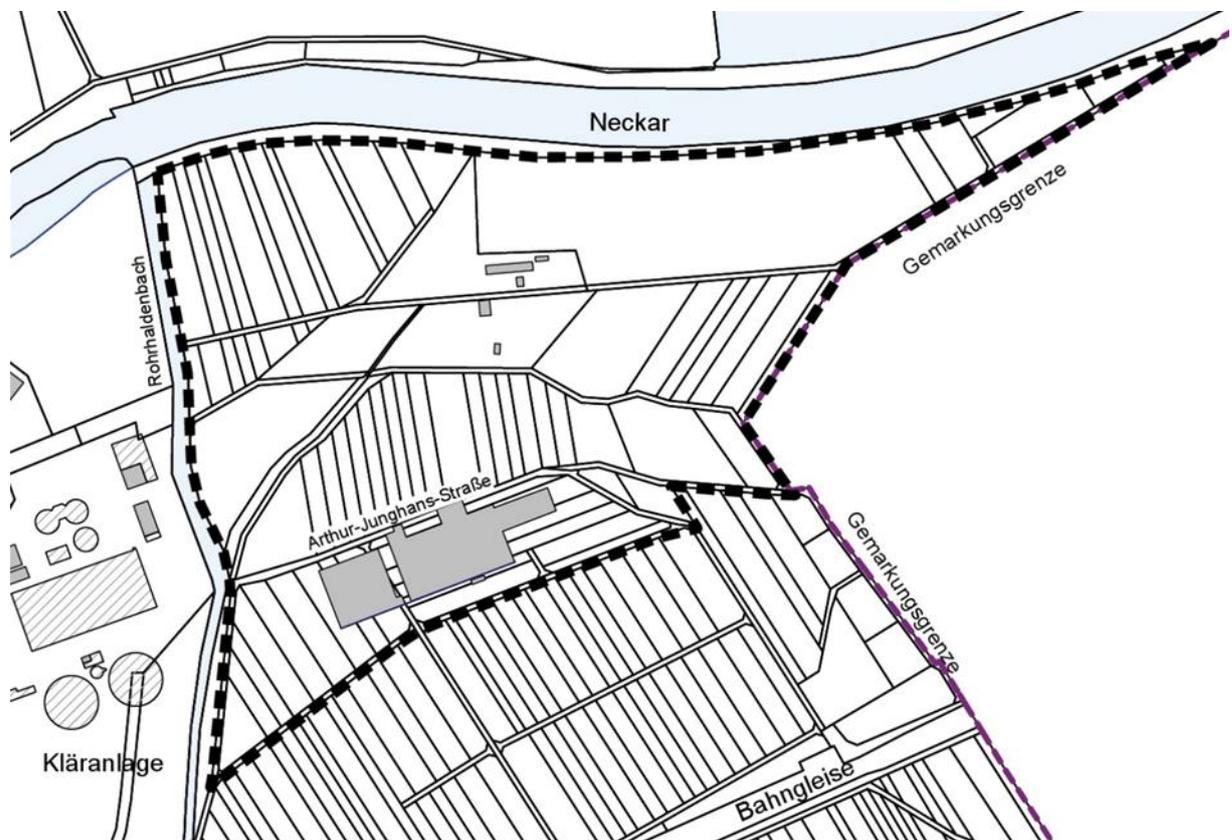




BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Queck-Areal“

Begründung vom 21.10.2021



Übersichtsplan ohne Maßstab

1. Planungsanlass

Das ca. 9 ha große Queck-Areal in Rottenburg am Neckar - Kiebingen befindet sich direkt am Neckar gelegen im Außenbereich östlich der Kläranlage. Nordöstlich zum Neckar hin angrenzend befindet sich ein FFH- und Naturschutzgebiet, weiterhin ist das Gelände umgeben von Offenlandbiotopen. Südöstlich angrenzend befindet sich ein Baggersee, der durch den genehmigten Kies-abbau entstanden ist. Seit den 1970er Jahren wurde das Areal über den Kiesabbau hinaus für ein Schleuderbetonwerk genutzt. Vor vielen Jahren wurde die genehmigte Nutzung aufgegeben und mehrere Nachnutzungen (z.B. Abbruchunternehmen, Einstellplätze für Fahrzeuge) wurden auf dem Gelände betrieben, die von den vorhandenen Genehmigungen nicht abgedeckt waren.

In den letzten 20 Jahren haben sich die Stadtverwaltung und die Ortsverwaltung immer wieder darum bemüht, eine geordnete Entwicklung für das sogenannte Queck-Areal zu erreichen. Auf dem Gelände befinden sich neben jeder Menge Schrott und alten Betonröhren dokumentierte Altablagerungen. Das Landratsamt als zuständige Behörde hat sich in den letzten Jahren intensiv um eine Bereinigung des ungeordneten Zustandes bemüht. Die Lagerung des kontaminierten Bauschutts ist das Hauptproblem für den Grundstückseigentümer: Das auf Verlangen des Landratsamts vorzulegende Entsorgungskonzept geht von sehr hohen Entsorgungskosten allein für die vor Ort dokumentierten Haufwerke aus. Die Lösung dieses Problems ist derzeit nicht erkennbar, aber der Schlüssel für eine mögliche weitere Entwicklung.

Planungsrechtlich befindet sich der Betrieb im Außenbereich, die vorhandenen Genehmigungen erfolgten auf Grundlage von § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben), Abbau oberflächennaher Rohstoffe, Schleuderbetonwerk).

Da das Gelände seit Jahren unbewirtschaftet der Sukzession überlassen ist, muss mit dem Auftreten besonders geschützter Arten zu gerechnet werden. Weiterhin ist auch die Entsorgungsrelevanz der vorhandenen Altlasten ein Thema. Eventuell ist der Baugrund auf Tragfähigkeit zu prüfen, da Auffüllungen vorgenommen wurden und das Gelände teilweise im Überschwemmungsbereich HQ 100 liegt.

Darüber hinaus sind die Immissionen aus der benachbarten Kläranlage zu berücksichtigen.

In den vergangenen Jahrzehnten war die unzureichende Erschließungssituation immer wieder Gegenstand von Diskussionen der Rottenburger Ortschaft Kiebingen und der Tübinger Ortschaft Bühl. Zwischenzeitlich hat das Areal einen eigenen Anschluss im Zusammenhang mit dem Neubau Neubau der B 28 erhalten.

Mit der Einleitung des Planungsverfahrens soll zunächst mit den betroffenen Fachbehörden, aber auch mit der Öffentlichkeit versucht werden abzuschätzen, welche Gutachten eingeholt werden müssen. Danach soll ein Ausblick dazu versucht werden, ob sich eine Entwicklung des Areals als Gewerbefläche, u.U. auch für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie o.ä. genutzt werden könnte.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechenden Darstellungen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Gewerbegebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar aber erstmals ein Bebauungsplan aufzustellen. Im Bebauungsplan sollen darüber hinaus auch Flächen für den Naturschutz gesichert werden.

3. Verfahren

Aufgrund der unter Punkt 1 genannten schwierigen Rahmenbedingung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes und Sicherung angrenzender Flächen für den Naturschutz ist ein Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Der zu fassende Aufstellungsbeschluss soll dazu dienen, insbesondere von den Beteiligten Trägern öffentlicher Belange die Anregungen zu erhalten, die für die weitere Entwicklung des Gebietes über den bekannten Sachstand hinaus notwendig sind.

4. Plankonzeption

Ein erster Entwurf des Stadtplanungsamtes sieht eine grobe Strukturierung des gesamten Areals vor.

Im nördlichen Bereich, direkt an den Neckar angrenzend, soll eine Fläche für die Erweiterung des östlich angrenzenden Naturschutzgebietes vorgesehen werden. Auch wenn diese Flächen eventuell nicht für eine Naturschutzgebietsausweisung reichen, sind sie für den Natur- und Landschaftsschutz, direkt angrenzend an den Neckar, von sehr hoher Bedeutung. Im weiteren Verfahren sind die vorhandenen Bestände der Arten zu kartieren.

Südlich daran angrenzend ist wegen der vorhandenen Kläranlage eine ca. 2 - 2,5 ha große Fläche nur mit eingeschränkter Gewerbenutzung möglich, da hier die Immissionen der Kläranlage so hoch sind, dass keine Aufenthaltsbereiche zulässig sind. Geeignet wären diese Flächen aber für eine Lagerhaltung, entsprechende Anfragen bestehen bereits.

Östlich an diese hinsichtlich der Nutzung eingeschränkte Fläche ist ein Baufeld mit ca. 1,8 - 2,0 ha möglich, zuzüglich der ca. 1,2 - 1,5 ha im Bereich der bestehenden Gebäude. Auch die Bestandsgebäude sind im Zusammenhang mit einer Bebauungsplanaufstellung weiterhin zu untersuchen, ob und mit welchen Schadstoffen diese belastet sind und ob eine Nachnutzung möglich ist.

5. Gutachten

Im weiteren Verfahren ist u.a. von den Trägern öffentlicher Belange zu erfahren, welche speziellen Gutachten noch notwendig sind, um das Gebiet ggf. zu entwickeln.

6. Bodenordnung

Das komplette Areal befindet sich im Privatbesitz. Im weiteren Verfahren ist mit den Eigentümern zu klären, ob und welche Teile des Areals von der Stadt erworben werden können. Entscheidend ist dabei die Lösung des Altlastenproblems.

7. Weitere Vorgehensweise - Verfahrensdurchführung

Durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates ist der politische Wille aufgezeigt, dass jahrelang ungenutzt und ungeordnete Gebiet im Außenbereich (gemeinsam mit dem Eigentümer) zu entwickeln. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sollen aufzeigen, ob dieses Ziel und mit welchem Aufwand erreichbar sein kann.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen vor der Entwicklung des eigentlichen Bebauungsplans im Ortschaftsrat und Gemeinderat behandelt werden.