

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach 1. Änderung“ in Starzach-Börstingen, Synopse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest,

Adolph-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen, eingegangen am 30.04.2021

- Anregung: Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt, ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigelegt.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

2. Netze BW GmbH, Hr. Schmich, Eltstraße 1-5 78532 Tuttlingen, eingegangen am 04.05.2021

- Anregung: Zu unserer Stellungnahme im Zuge des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Starzach, 1.Änderung“ vom 19.01.2021 haben wir keine weiteren Bedenken vorzubringen.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

3. Stadtverwaltung Rottenburg, Postfach 29, Fr. Garthe, 72101 Rottenburg am Neckar

- Anregung: Die Belange der Stadt Rottenburg am Neckar werden durch die Planung nicht berührt. Daher werden auch keine Anregungen zum Verfahren vorgebracht. Der Flächennutzungsplan muss nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Bitte schicken Sie uns dazu nach Abschluss des Verfahrens digital die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, den Bebauungsplan (Lageplan und Textteil) sowie die Begründung zu.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

4. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Ref. 91, Mirsada Gehring-Krso, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br., eingegangen am 26.05.2021

- Anregung: Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-00412 vom 09.02.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

5. Regionalverband Neckar-Alb, Hr. Seiffert, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen, eingegangen am 26.05.2021

- Anregung: mit Schreiben vom 27.01.2021 haben wir zum o.g. Bebauungsplan Stellung genommen und keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Auch gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

6. Vodafone NRW GmbH, Abteilung Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, eingegangen am 04.06.2021

- Anregung: zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 15.01.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

7. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Fr. Kreußer, Konrad-Adenauer-Str. 20, eingegangen am 05.02.2021 (aus frühzeitiger Offenlage)

- Anregung:

I. Raumordnung

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Mit Blick auf § 1a BauGB wird gebeten zu prüfen, ob die angestrebte Nutzung mit einer nachhaltigen Nutzung wertvoller Gewerbeflächen vereinbar ist.

- Stellungnahme: Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes (1997) wurde diese Gewerbefläche nicht genutzt und liegt brach. Das Grundstück war bisher in privater Hand. Der jetzige Eigentümer möchte dieses Grundstück bebauen. Die Gemeinde hält die Entscheidung, an dieser Stelle einen Garagenpark zu errichten, als angemessen.
- Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird zugestimmt.

eingegangen am 07.06.2021

- Anregung:

Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Die Gemeinde Starzach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Starzach, 1. Änderung“. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Vergleich zum letzten Entwurfsstadium ist im Plangebiet nun die Zulässigkeit von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen gegen die Planung somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken mehr.

Wir bitten jedoch, die Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zu präzisieren. So entsteht im Falle einer raumordnungsrechtlichen Agglomeration kein Einzelhandelsgroßprojekt. Sie ist aber raumordnungsrechtlich wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Ein solches wäre an dieser Stelle jedoch raumordnungsrechtlich unzulässig. Aus diesem Grund ist hier auch eine Agglomeration zu vermeiden.

Des Weiteren erlauben wir uns unabhängig von der raumordnungsrechtlichen Beurteilung noch folgende Hinweise:

- Bei den vorgelegten Planunterlagen fehlt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Da dieser jedoch gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, ist er ebenfalls auszulegen.
- Da in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB eine Festsetzung aufzunehmen, wonach im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Es erscheint zumindest zweifelhaft, wieso die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Schaffung von Renditemöglichkeiten für Kapitalanleger eine

Planerforderlichkeit generiert. Wir regen daher an, hier noch präziser zu erläutern, inwiefern die Renditemöglichkeit für den Investor durch die Vermietung von Garagen auch eine städtebauliche Zielsetzung darstellt?

- In den textlichen Festsetzungen sind bei den Hinweisen unter Ziffer 6.0 in Fettdruck Fehlermeldungen enthalten. Wir bitten dies zu korrigieren.

Darüber hinaus bitten wir, uns mitzuteilen, wie mit den von uns vorgetragenen Belangen umgegangen wurde (Abwägungsergebnis). Bitte lassen Sie uns auch die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung (unsere Stellungnahme vom 05.02.2021) noch zukommen. Herzlichen Dank.

- Stellungnahme:

In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wird aufgeführt, dass Einzelhandel nicht zulässig ist.

Die Gemeinde Starzach möchte für einen Investor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Als „Vorhabenplan“ liegt derzeit ein Lageplan mit der Eintragung der Garagen vor. Außerdem ist das Vorhaben in den Lageplan des Bebauungsplans integriert. Der Name des Bebauungsplanes wird geändert in „Bebauungsplan GE Starzach 1. Änderung mit Vorhaben- und Erschließungsplan“.

Die innere Erschließung im Bebauungsplangebiet erfolgt auf Privatgrund.

In den Textlichen Festsetzungen wird bei der Art der baulichen Nutzung folgende Regelung aufgenommen: „Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“ Dabei handelt es sich um die Herstellung eines Garagenparks.

Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

- Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird zugestimmt.

8. Landratsamt Tübingen, Abt. 30.1 Recht und Naturschutz, Fr. Alex, Wilhelm-Keil-Str. 50 / Raum D1.12, 72072 Tübingen, eingegangen am 07.06.2021

- Anregung:

Umwelt und Gewerbe

Hinweis

Auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Bezeichnung „Retentionsbecken“ in „Versickerungsbecken“ abzuändern.

Baurecht

Hinweis

Die unter Ziffer 2.1 erwähnte Anlage 1 „Abstandsliste 1990“ lag den zur Anhörung vorgelegten Unterlagen nicht bei.

- Stellungnahme:

Die Zeichenerklärung wird mit dem Begriff „Versickerungsbecken“ erweitert.

Redaktioneller Fehler bzgl. Abstandsliste: Hinweis wird gestrichen.

- Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme und Änderung