



## Beschlussvorlage Nr. 2015/244

06.11.2015

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Dezernat II  
Stadtentwässerung  
Tiefbauamt  
Umweltbeauftragte/r

### Tagesordnungspunkt:

### Bebauungsplan "Etwiesen II" - 2. Änderung, Rottenburg am Neckar - Hailfingen - Auslegungsbeschluss

---

#### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hailfingen	24.11.2015	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	01.12.2015	Entscheidung	öffentlich

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

20.10.1998    Satzungsbeschluss zur 1. Änderung

#### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Etwiesen II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.2015 (s. Anlage 1) für den umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Etwiesen II“ – 2. Änderung in der Fassung vom 06.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 06.11.2015 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt, die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

#### Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Stand 06.11.2015)
2. Begründung (Stand 06.11.2015)
3. Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung (Stand 06.10.2015)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin



**Finanzielle Auswirkungen:**

Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht einem Honorar nach HOAI 2013 - brutto)	ca. 18.300 EUR
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung	ca. 1.850 EUR
Kartierung Bodenbrüter	NN EUR
Kartierung Reptilien	NN EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich	NN EUR
Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	262.200 EUR
Kanalisation (SER)	80.000 EUR

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
EUR		
- apl/üpl.	EUR	
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

Sind noch nicht ermittelt, werden im weiteren Verfahren berechnet.

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## Begründung

### I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Etwiesen II“ in Rottenburg am Neckar – Hailfingen zeigt sich wie folgt:

- 28.10.1981    Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Etwiesen II“
- 08.01.1990    Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Etwiesen II“ – Neufassung
- Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
  - Änderung Erschließungskonzept (innere und äußere Erschließung)
  - Erweiterung nach Osten
  - grünordnerische Festsetzungen
  - Mindestgröße von Baugrundstücken
- 08.02.1999    Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung
- Änderung Flächenverhältnis GE / GI
  - Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m auf 10 m
  - Änderung Erschließungsanlage (neue Stichstraße mit Wendeanlage)
  - Festsetzung Mulden zur Umsetzung des Niederschlagswasserkonzepts

### II. Sachstand

#### 1. Planungsanlass und Planbereich

In Hailfingen besteht die Nachfrage von überwiegend ortsansässigen Gewerbetreibenden nach gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben. Im Gewerbegebiet „Etwiesen II“ sind noch Bauflächen verfügbar, allerdings muss die Erschließung auf das kleinteiligere Gewerbe abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan "Etwiesen II" wurde in den 1980er Jahren so erstellt, dass Gewerbebauflächen bereitgestellt wurden; er ist in seiner Neufassung seit dem 08.01.1990 rechtsverbindlich.

Das ca. 13 ha große, etwa zur Hälfte bebaute Gewerbegebiet „Etwiesen II“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Hailfingen und südlich der K 6919 (Hailfingen-Reusten). Der zu ändernde Bereich liegt zwischen der Industriestraße, der Etwiesenstraße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze Flurstück 548 sowie der westlichen Grenze von Flurstück 613/21.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Etwiesen II“ (rechtsverbindlich seit 08.02.1999) wurde die Art der Nutzung, die Gebäudehöhen, die Erschließungsanlage sowie das Niederschlagswasserkonzept modifiziert.

Aktueller Anlass zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans sind die geplanten Ansiedlungen von überwiegend ortsansässigen Betrieben. Dazu ist die Anpassung des Erschließungssystems erforderlich, da das bisher geplante Erschließungssystem auf die Ansiedlungswünsche eines Großbetriebs abgestimmt war. Die gegenwärtigen Grundstückszuschnitte sind für die kleineren und mittleren Betriebe nicht geeignet.



## 2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung: 14.02.2014) ist die zu überplanende Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, d.h. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, die zu versiegelnde Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter 20.000 qm. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, weil vergleichbare Eingriffe bereits nach dem gültigen Bebauungsplan zulässig sind.

## 4. Planungskonzeption

Mit der geplanten **2. Änderung** soll nun die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben ermöglicht werden. Zu diesem Zweck musste die Erschließungskonzeption überarbeitet werden. Die nachgefragten Grundstücksgrößen sind bei Beibehaltung der Lage der im Bebauungsplan vorgesehenen Stichstraße nicht zweckmäßig herstellbar. Die entstehenden Restflächen wären nicht erschlossen, daher muss die Erschließungsstraße weiter westlich angeordnet werden. Die Grenze zwischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bildet die Westgrenze der nun aufzulassenden Stichstraße.

Das Erschließungskonzept sieht in der Endausbaustufe eine Ringschließung mit einem Anschluss an die bestehende Etwiesenstraße vor. Die Abmessungen der Erschließungsanlage („alte“ Stichstraße) mit 9,50 m und die Pflanzgebotsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m werden übernommen.

Die Stadt Rottenburg am Neckar steht in Grundstücksverhandlungen mit verschiedenen Gewerbetreibenden. Die Erschließungsanlage soll auf die Planungs- und Expansionsbedürfnisse der künftigen Nutzer abgestimmt sein, daher ist eine abschnittsweise Entwicklung angezeigt. Aus diesem Grund umfasst die 2. Bebauungsplanänderung lediglich den westlichen Teil der Erschließungsanlage (Ring). Die beiden Anschlüsse in Richtung Osten sind mit eingeplant.

Die Änderung bezieht sich auf das Erschließungskonzept (Planteil). Folgende Punkte werden geändert:

### Zeichnerische Festsetzungen:

- Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer Stichstraße festgesetzt.
- Die Mulde im Norden wird auf städtische Fläche verlagert, so dass das Flst.Nr. 522/2 K 6919 nicht mehr betroffen ist. Das nordwestliche Teilstück der Mulde an der „Etwiesenstraße“ entfällt.

### Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Etwiesen II“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.02.1999 gelten unverändert weiter.



## **5. Gutachten / Artenschutzrechtliche Belange**

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu beachten. Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurde zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potentials des Gebiets „Etwiesen II“ im September 2015 durch das Büro HPC, Rottenburg am Neckar eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildet die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Entlang der Etwiesenstraße befindet sich eine Auffüllung, die teilweise mit Stauden und Altgras bewachsen ist. Diese Struktur bietet Lebensraumelemente, die von europarechtlich geschützten Vögeln und Reptilien für einen längeren Aufenthalt sowie für Fortpflanzung genutzt werden können. Von Bedeutung sind weiterhin die offenen Ackerflächen im Plangebiet sowie im Umfeld. Diese können von Vogelarten der Feldflur, insbesondere der gefährdeten Art Feldlerche, als Brutrevier genutzt werden. Das Gebiet kann in geringem Maße von europarechtlich geschützten Fledermäusen als Nahrungsgebiet genutzt werden. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Für die geplante Erschließung und Nutzung als Gewerbegebiet müssen landwirtschaftliche Flächen umgenutzt und Gehölzbestände entfernt werden. Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens (Relevanzprüfung) ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können. Im Einzelnen wird empfohlen:

- Rodungsarbeiten für Gehölze sind im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen. Im Bereich der Auffüllung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die durch die städtische Umweltbeauftragte erfolgen kann.
- Kartierung von Offenlandarten (Feldlerche) und Reptilien (Zauneidechse) im Frühjahr/Frühsummer 2016 erforderlich
- Der Bereich der Auffüllung ist mit einem Bauzaun gegen Betreten/Befahren zu schützen bis das Ergebnis der Kartierung vorliegt. Ggfls. sind Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

## **6. Bodenordnung**

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## **III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Das Ergebnis der Kartierungen ist ggfls. noch in den Bebauungsplan einzuarbeiten, hierfür wäre dann eine erneute, verkürzte Auslegung erforderlich, da auch der Textteil zum Bebauungsplan ergänzt werden müsste. Auf dieser Grundlage kann dann die Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

K. Hellstern