Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2016/249

16.12.2016

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Höllsteig" - 2. Erweiterung und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Ergenzingen
- Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Höllsteig" - 2. Erweiterung

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	18.01.2017	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	24.01.2017	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

22.12.1998 GR Bebauungsplan „Höllsteig-Erweiterung“ – Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten (s. Anlage 1),
- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Höllsteig“ – 2. Erweiterung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 19.12.2016 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich,
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten.

Anlagen:

1. Planzeichnung vom 07.12.2016 zur Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Abgrenzungsplan für den Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung vom 19.12.2016

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Erster Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Rottenburg durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 57.000 Euro.
Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist gesondert zu erstellen und wird von einem externen Büro durchgeführt. Ein Angebot wurde noch nicht eingeholt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§§ 44 und 45 BNatSchG): ca. 4.500 Euro
Flächennutzungsplanänderungsverfahren: ca. 13.000 Euro
Erschließungskosten einschließlich Entwässerung: Kosten noch nicht bezifferbar
Ausgleichmaßnahme (abhängig vom Eingriff): Kosten noch nicht bezifferbar

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
		Somit noch verfügbar	EUR
ja nein			
		Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- in Höhe von	EUR		
		Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
- 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 Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Kosten noch nicht bezifferbar

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

I. Sachstand

1. Planungsanlass, Planbereich und Rechtszustand

Der Gewerbepark Ergenzingen-Ost ist im Regionalplan Neckar-Alb als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) ausgewiesen. Hier liegt das Augenmerk vor allem darauf, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Großbetrieben bereit zu stellen. Die Grundstücke sind zumeist entsprechend groß und vom Zuschnitt her für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben/Firmen nicht geeignet. Diese haben sich in der Vergangenheit überwiegend im Gewerbegebiet „Höllsteig“ angesiedelt.

Im Gewerbegebiet „Höllsteig“ in Ergenzingen gibt es derzeit noch zwei freie Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig – Erweiterung“ liegen. Dieser Bebauungsplan wurde vor ca. 15 Jahren für die damals aktuelle Erweiterung der Firma Dräxlmaier aufgestellt. Bereits damals wurde darüber diskutiert, diese Fläche langfristig nach Norden in Richtung Gewerbepark zu entwickeln und mit diesem über einen Kreisverkehr zu verknüpfen.

Die Gewerbeflächenentwicklung der großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar war Gegenstand einer Klausurtagung des Gemeinderats am 15. Juli 2016. Schwerpunktmäßig wurde über mögliche Standorte für ein weiteres Rottenburger Gewerbegebiet in der Kernstadt diskutiert, da die gewerblichen Flächen nicht alleine in Ergenzingen entwickelt werden können.

Der Ortschaftsrat Ergenzingen hat sich danach am 29. Oktober 2016 mit der weiteren Gewerbeflächenentwicklung auf der Gemarkung Ergenzingen auseinandergesetzt. Das Ergebnis für das Gewerbegebiet „Höllsteig“ war der Wunsch, kleinen und mittleren – zumeist ortsansässigen – Handwerksbetrieben/Firmen weiterhin Gewerbeflächen anbieten zu können. Allerdings ist die Teilfläche nördlich des Bebauungsplanes „Höllsteig-Erweiterung“ im Flächennutzungsplan nicht als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch einen Interessenten für die beiden letzten Grundstücke erfolgte der Anstoß, über die Fläche/das Gebiet insgesamt zu diskutieren. Als Voraussetzung für eine zeitnahe Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden, ist eine Flächennutzungsplanänderung einzuleiten. Langfristig wäre auch eine Erweiterung nach Osten vorstellbar, dies muss dann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt untersucht werden und ist daher weder Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens noch des Bebauungsplanverfahrens. Eine Vorabstimmung mit der Raumordnungsbehörde (RP Tübingen) und dem Regionalverband Neckar-Alb hat stattgefunden. Die kleinteilige Entwicklung für das Gewerbegebiet „Höllsteig“ und dessen Erweiterungen wird seitens der übergeordneten Planungsträger mitgetragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 7,4 ha umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.Nr. 6468/5*, 7292, 7293, 7294, 7295, 7297/1, 7299* sowie Teilflächen der Straßen Flst.Nr. 4660* (Junghansring), 6479* (Carl-Zeiss-Straße) und Feldwege Flst.Nr. 7200, 7296, 7297*, 7311. Die mit * gekennzeichneten Flst.Nr. liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Höllsteig-Erweiterung“.

Die Gewerbegebiete „Höllsteig“ und „Höllsteig-Erweiterung“ umfassen derzeit knapp 19 ha, die geplante Erweiterungsfläche ca. 3,1 ha.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Der Regionalplan Neckar-Alb sieht eine bauliche Entwicklung auf den Flächen nördlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Höllsteig-Erweiterung“ nicht vor; eine geplante Siedlungsfläche ist hier nicht enthalten. Das Plangebiet ist Teil eines Regionalen Grünzuges (Vorbehaltsgebiet).

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ist der Planbereich als bestehende landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am nördlichen Rand enthält der FNP zudem die Darstellung geschützter Biotope; basierend auf einer Kartierung im Jahr 1991. Diese „straßenbegleitenden Hecken Ost Ergenzingen“ befinden sich nördlich der Kreisstraße K 6939 und damit außerhalb des Änderungsbereiches.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, welche einer Entwicklung des Plangebietes entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quellfassung Bronnbachquelle, Quellfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg in der Zone IIIB.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Mit der der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höllsteig“ - 2. Erweiterung geschaffen.

4. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplans „Höllsteig“ - 2. Erweiterung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung von kleinteiligen Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und kleinere Unternehmen zu schaffen sowie das gesamte Gewerbegebiet „Höllsteig“ mit einer zweiten Zufahrt an die K 6939 anzubinden. Geplant ist ein Kreisverkehrsplatz an der südlichen Zufahrt zum Gewerbepark Ergenzingen-Ost, der gleichzeitig dem Gewerbegebiet „Höllsteig“ einen zweiten Anschluss (Ringschluss) an die Kreisstraße ermöglicht.

Die Erschließung des Gewerbegebiets Höllsteig erfolgt derzeit über einen Anschluss an die Kreisstraße, östlich der Bahnbrücke bzw. -damm. Die Grundstücke werden über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Osten, Bereich ehemals Dräxlmaier) und im Süden von einer Ringstraße (Junghansring/Carl-Zeiss-Straße) erschlossen. Über diese Zufahrt werden auch der Parkplatz und die Bushaltestelle der Gemeinschaftsschule im Gäu erschlossen.

Im Bebauungsplan „Höllsteig-Erweiterung“ wurde südlich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals, die Erschließungsstraße nach Süden verschwenkt, um dem Unternehmen Flächen für seine Erweiterung (u.a. ein geplantes Hochregallager) zu verschaffen. Diese Verschwenkung soll nun wieder auf den ursprünglichen Verlauf der Carl-Zeiss-Straße zurück genommen werden, so dass

die künftige Erschließungsstraße rechtwinklig nach Norden geführt werden kann. Die Straße ist dann für große Lastkraftwagen mit oder ohne Anhänger bzw. Sattelschlepper besser zu befahren. Im weiteren Verlauf nach Norden wird die künftige Erschließungsstraße leicht verschwenkt und an den geplanten Kreisverkehrsplatz angebunden.

5. Gutachten

Die Thematik des Artenschutzes (Feldlerche) ist bekannt, im Frühjahr 2017 wird die Fläche kartiert, im Bebauungsplan sind ggfls. Festsetzungen zu Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen.

Der Bedarf weiterer Gutachten wird im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligung (Aussage zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) abgefragt.

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, die Flächen sind bereits im städtischen Eigentum.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Flächennutzungsplan der vVG Rottenburg am Neckar:

Nach dem Änderungsbeschluss wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses ist öffentlich bekannt zu machen.

Bebauungsplanverfahren:

Die Vorentwurfsplanung für den Kreisverkehrsplatz und die Erschließung (Straße/Entwässerung) des Gewerbegebiets wurde beauftragt, um diese mit dem zuständigen Planungsträger der Kreisstraße (Landratsamt) abzustimmen.

Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgt zeitgleich zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren, um insbesondere den Detailierungsgrad für die durchzuführende Umweltprüfung abzustimmen. Der Termin für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist noch festzulegen.

III. Ortschaftsrat Ergenzingen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 18.01.2017 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 24.01.2017 mündlich mitgeteilt.

K. Hellstern
U. Bode