



Beschlussvorlage Nr. 2018/145

04.06.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
 Stadtkämmerei
 Tiefbauamt
 Umwelt und
 Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Höllsteig" - 2. Erweiterung und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Ergenzingen
 - Erneuter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Höllsteig" - 2. Erweiterung**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	04.07.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	10.07.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

22.12.1998	GR	Bebauungsplan „Höllsteig-Erweiterung“ – Satzungsbeschluss
24.01.2017	GR	Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung - Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die erneute 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 04.06.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich,
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan für den Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung vom 04.06.2018
2. Städtebauliches Konzept vom 11.06.2018

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. 64.000 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

Ausgleichsmaßnahme (abhängig vom Eingriff): Kosten noch nicht bezifferbar

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Bereits verfügt über	35.702,42EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	275.297,58EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	4.500,00EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	270.797,58EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt X ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Kosten noch nicht bezifferbar

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Baugebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ wurde im Ortschafts- und Gemeinderat wie folgt beraten:

18.01.2017 Empfehlender Aufstellungsbeschluss des Ortschaftsrats

24.01.2017 Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats (Beschlussvorlage 2016/249)

Auf die jeweilige Sitzungsvorlage und Beratung wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass, Planbereich und Rechtszustand

Die in der Gewerbehalle untergebrachte Bedarfs-Erstaufnahmestelle (BEA) wurde aufgegeben. Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung des ehemaligen Dräxlmaier-Areals (Flurstück Nr. 6468/2) wurde nach der Aufgabe als BEA wieder aufgenommen; der dort produzierende Betrieb ist allerdings zwischenzeitlich in Insolvenz gegangen.

Der Eigentümer will das Grundstück nun verkaufen. Der künftige Erwerber (Investor) will das Areal frei räumen und mit einer Logistikhalle neu bebauen. Die geplante, vierteilige Halle soll deutlich höher als das vorhandene Gebäude werden. Diese Höhenentwicklung lässt der geltende Bebauungsplan nicht zu; er müsste entsprechend geändert werden. Die Investoren haben angefragt, ob von den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden könnte. Dies wurde von der Verwaltung abgelehnt.

Das Gewerbegebiet Höllsteig ist aus städtebaulichen Gründen (Erschließungssituation, vorhandene Nutzungsmischung mit überwiegen kleinteilige Handwerksbetrieben und Betriebsinhaberwohnungen) als Logistikstandort kritisch zu sehen. Logistikzentren sind nördlich im Gewerbepark Ergenzingen-Ost angesiedelt (z.B. Spedition Dachser), dies entspricht dem Grundsatzbeschluss zur Gewerbeansiedlung des Ortschaftsrats Ergenzingen vom 29.10.2016.

Im Zuge des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens sollen nun die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben für das Dräxlmaier-Areal angepasst werden. Planungsziel ist nach wie vor die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinteilige Gewerbebetriebe. Die Erschließungssituation soll dahingehend optimiert werden, dass der Junghansring an die neue entstehende Erschließungsstraße und mit dem neuen Kreisverkehrsplatz an der K 6939/Mercedesstraße verknüpft werden kann.

Der Planbereich des Aufstellungsbeschlusses wird daher um das Flurstück 6468/2 ergänzt, dass sich in Privatbesitz befindet. Für die baulichen Anlagen und die ausgeübten Nutzungen hat der Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 6468/2 Bestandsschutz. Die vorgesehene Neuordnung ist nur im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer oder nach einem Verkauf an die Stadt möglich. Die Stadt hat dem Eigentümer bereits 2016 mitgeteilt, dass sie das Grundstück erwerben will.

Die Gebäudehöhen werden sich am bestehenden Gewerbegebiet „Höllsteig“ orientieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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“. Ergänzt wird der Geltungsbereich um das gewerblich genutzte Grundstück Flst.Nr. 6468/2* (ca. 33.500 m²). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich nun eine Fläche von ca. **10,8 ha**.

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

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Das Grundstück Flst.Nr. 6468/2 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Höllsteig-Erweiterung“ und wird neu überplant. Der Flächennutzungsplan sieht im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes bestehende gewerbliche Bauflächen vor.

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).

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.

5. Gutachten

Die Thematik des Artenschutzes (Feldlerche) wurde bereits untersucht. Im Frühjahr 2017 hat eine Kartierung der landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich „Höllsteig – 2. Erweiterung“ stattgefunden. Das Flurstück 6468/2 ist aktuell bebaut und wurde nicht kartiert. Von der Erweiterung des Gewerbegebiets ist die Feldlerche betroffen. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sind im „Fachbeitrag Artenschutz“ der HPC AG vom 19.02.2018 dargestellt.

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

6. Bodenordnung

Das Flurstück 6468/2 im Geltungsbereich „Höllsteig“ – 2. Erweiterung ist in Privateigentum. Die restlichen Flächen sind bereits im städtischen Eigentum.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Bebauungsplanverfahren:

Die Vorentwurfsplanung für den Kreisverkehrsplatz und die Erschließung (Straße/Entwässerung) des Gewerbegebiets liegen nun vor.

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

IV. Ortschaftsrats Ergänzungen

Der Ortschaftsratsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 04.07.2018 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 10.07.2018 mündlich mitgeteilt.

I. Amann