



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2013/250

21.10.2013

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	07.11.2013	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	12.11.2013	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

24.09.2013 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 14.10.2013 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB Anwendung.
2. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ in der Fassung vom 14.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2013 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
4. stimmt der Begründung in der Fassung vom 14.10.2013 zum Bebauungsplan zu,
5. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ vom 14.10.2013
2. Textteil (Entwurf) vom 14.10.2013
3. Begründung (Entwurf) vom 14.10.2013
4. Fachbeitrag zum Artenschutz vom 16.10.2013

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: Ja, siehe Begründung

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		EUR EUR EUR
Summe		EUR
Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl. EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl. EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
	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:

Mit einer relevanten Änderung der Unterhaltungskosten ist nicht zu rechnen. Die öffentliche Straßenfläche vergrößert sich lediglich um ca. 80 qm, hingegen entfallen die bisherigen Verkehrsgrünflächen.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

24.09.2013 Aufstellungsbeschluss, Beschlussvorlage Nr. 2013/212

Auf die Sitzungsvorlage wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Am vorhandenen Standort im Gewerbepark Ergenzingen-Ost plant die Firma elringklinger Logistic Service GmbH eine Betriebserweiterung. In zwei Bauabschnitten sind der Neubau einer Logistikhalle und der Aufbau einer Fertigung von Kleinteilen vorgesehen. Durch die geplante Erweiterung verändert sich der Grundstückszuschnitt und die Lage der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Erweiterung ist im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude Mercedesstraße 40 vorgesehen. Dadurch wird eine Überbauung der nordöstlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich; diese soll um ca. 110 m in westlicher Richtung verlagert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ setzt den zu überbauenden Straßenabschnitt als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung soll in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Betriebserweiterung und die erforderliche Verlagerung der Erschließungsstraße ist die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens erforderlich.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des bestehenden Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ und umfasst ein Areal von ca. 3,89 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bundesstraße B 28 a
- im **Osten** und im **Süden** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im **Westen** durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“ und die Mercedesstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst.Nr. 7069, 7069/6, 7069/8, 7069/9.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist der Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ überlagert den seit 05.04.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ im nordöstlichen Bereich.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 70.000 m². Gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB besteht die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden am 12.09.2013 an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB beteiligt. Das Regierungspräsidium Tübingen und das Landratsamt Tübingen haben bestätigt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist und das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Schreiben vom 26.09.2013 auf seine Stellungnahme zu den Belangen der Wasserwirtschaft im Rahmen der Bebauungsplanung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ hingewiesen. Darauf Bezug nehmend, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Niederschlagswasserbehandlung modifiziert.

In der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ wurde noch davon ausgegangen, dass die örtlichen Bauvorschriften unverändert übernommen werden. Aus diesem Grund wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

4. Planungskonzeption

Die Konzeption des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost soll dahingehend modifiziert werden, dass die geplante Betriebserweiterung der Firma elringklinger Logistic Service GmbH möglich wird.

Hierzu wird ein zusammenhängendes Baufenster unter Einbeziehung der vorhandenen Straßenfläche östlich des Gebäudes Mercedesstraße 40 geschaffen. Im östlichen Bereich des Baufensters wird die zulässige Gebäudehöhe von maximal 12 m auf maximal 13 m geändert.

Der von der geplanten Überbauung betroffene Straßenabschnitt wird um ca. 110 m nach Westen verlagert. Damit wird gewährleistet, dass die Erschließung einer möglichen, zukünftigen

Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost gesichert bleibt und der landwirtschaftliche Verkehr über die neue Straßenfläche an das vorhandene Wegenetz angebunden wird.

In Verbindung mit der „Peter-Schaufler-Straße“ im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ kann in der Zukunft eine ringförmige Erschließung der Erweiterungsflächen realisiert werden. Aus diesem Grund wird die Gesamtbreite der „Peter-Schaufler-Straße“ von 13,5 m für die Planstraße übernommen (Gesamtbreite des zu verlagernden Straßenabschnitts: 15,5 m).

Zur Sicherung des gewerblichen Charakters werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig. Diese Festsetzung entspricht der Regelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“.

Die Konzeption für Natur und Landschaft des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ bleibt bestehen. Das beinhaltet auch die umweltrelevanten Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe im Plangebiet.

Im Hinblick auf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden in den textlichen Festsetzungen Ergänzungen aufgenommen, welche auf eine höhere ökologische Wertigkeit der Pflanzungen abzielen und erweiterte Möglichkeiten zur Umsetzung der Pflanzgebote bieten.

5. Gutachten

Belange des Umweltschutzes

Das erstellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht abzusehen sind. Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen geänderten Nutzungen innerhalb des Plangebiets seien nicht als zusätzliche Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu bewerten. Begründet wird das im Wesentlichen damit, dass das Gebiet als Teil des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost bereits in hohem Maße anthropogen verändert und überprägt ist.

Die Konzeption für Natur und Landschaft des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist daher zu übernehmen. Diese umfasst u.a. die Eingrünung des Gebiets mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Süden und im Osten. Die Funktion der Eingrünung für den Arten- und Biotopschutz wird mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung erhalten. Ergänzende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Die infolge der 4. Änderung des Gewerbeparks Ergenzingen zu erwartenden Wirkungen wurden einer artenschutzrechtlichen Untersuchung unterzogen. Relevante Vorhabenswirkungen bestehen danach vor allem für die Artengruppe Vögel, insbesondere für die Feldlerche. Die Beeinträchtigungen dieser Artengruppe lassen sich durch entsprechende Maßnahmen vermeiden

bzw. ausgleichen:

- Vermeidung von unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen, indem Baum- bzw. Gehölzrodungen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Vögeln ausgeführt werden,
- Erhalt und Ergänzung der Ortsrandeingrünung (10 m Breite) am östlichen Gebietsrand,
- Ausgleich verlorener Brutreviere von Feldlerchen durch Aufwertung des Lebensraums der Feldlerche, z. B. durch Anlage bzw. Entwicklung von Blühstreifen, Altgrasstreifen und Lerchenfenstern (CEF-Maßnahme).

Nach Einschätzung der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berühren. Voraussetzung sei, dass die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden und die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nachgewiesen wird.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden für die Feldlerche, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Tübingen, geeignete Lerchenhabitate angelegt.

6. Bodenordnung

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Umlegung nicht erforderlich.

7. Entschädigungsansprüche

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)

Eine Entschädigung kann verlangt werden, wenn durch die Nutzungsaufhebung oder Nutzungsänderung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Der Entschädigungsbetrag bemisst sich nach dem Unterschied des Grundstückswertes zwischen dem Wert aufgrund der zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich durch die Aufhebung oder Änderung ergibt, wenn diese innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Zulässigkeit eintritt.

Eine Entschädigung nach § 42 BauGB kann für die zu überplanenden Flurstücke Nr. 7069/6 und Nr. 7069/9 ausgeschlossen werden, da die Gewerbegebietsnutzung erhalten bleibt und keine Einzelhandelsnutzungen geplant sind, welche künftig nicht mehr zulässig sein sollen.

Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)

Ein Entschädigungsanspruch nach § 39 BauGB kann entstehen, wenn Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben und die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Ansprüche auf Entschädigung nach § 39 BauGB können ausgeschlossen werden. Aufwendungen der betroffenen Firma in Bezug auf die auszuschließenden Nutzungen sind nicht bekannt.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach dem Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat wird dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ in der Fassung vom 14.10.2013 zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

IV. Kosten/Finanzierung/Umsetzung

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI 2013 von ca. 36.000 € brutto.

Fachgutachten und -planungen

Für die Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und das Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes entstehen Kosten von ca. 2.500 € brutto.

Erschließung

Die Kosten für die Straßenverlegung werden von der Firma elringklinger AG anteilig ersetzt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Kosten für die Maßnahmen des Artenschutzes können erst nach Auswahl geeigneter Flächen beziffert werden.

V. Beschlussantrag

Der Ortschaftsratsrat Ergenzingen wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 07.11.2013 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 12.11.2013 mitgeteilt.

Der Gemeinderat

1. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 14.10.2013 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB Anwendung.
2. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ in der Fassung vom 14.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2013 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
4. stimmt der Begründung in der Fassung vom 14.10.2013 zum Bebauungsplan zu,
5. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

