



Beschlussvorlage Nr. 2013/036

19.03.2013

Federführend: Dezernat III
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Nachnutzung Gärtnerei Nesch; Vorstellung der Konzeption Anima
- Zustimmung zur Einleitung des VEP-Verfahrens zur Aufstellung eines
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.03.2013	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

11.12.2012	TA	Vorberatung
07.03.2013	TA nö	Vorberatung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat empfiehlt die Aufstellung eines VEPs für den Bereich der Gärtnerei Nesch.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungs- und Nutzungskonzept
Anlage 2: Übersichtsplan

Stephan Neher
Oberbürgermeister

Silvia Seeliger
Für die Übereinstimmung des Ausdrucks
mit dem Original

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle	Planansatz
2013		000.000.00 EUR 000.000.00 EUR EUR
Summe		<u>EUR</u>

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:	

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Sachverhalt

Am 30.05.2012 wendet sich das Ehepaar Andrea und Bernd Heckner mit ihrem geplanten Vorhaben zur Nachfolgenutzung der Gärtnerei Nesch an die Stadtverwaltung.

Das Ehepaar plant, das zum Verkauf stehende Gelände der Gärtnerei zu erwerben und es als „Anima-Zentrum für Menschen und Tiere“ weiter zu betreiben. Insbesondere soll dabei die Gärtnerei weiter betrieben werden. Daneben ist geplant mit Schulklassen und Behindertengruppen pädagogisch zusammen zu arbeiten, um ihnen die Natur näher zu bringen. Daneben wird die Frage aufgeworfen, inwieweit eine Wohnung in die Bestandsgebäude integriert werden kann und ob für die Zukunft die Möglichkeit bestünde, Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste anzubieten.

Zeitgleich zu dieser Nachfrage stellt ein weiterer Interessent eine Bauvoranfrage, die inhaltlich an das Anima-Projekt angelagert werden kann. Zu dieser Bauvoranfrage wurden durch die Baurechtsbehörde die bei einem Bauvorhaben im Außenbereich erforderlichen Stellungnahme der zu beteiligenden Behörden eingeholt. Im Zusammenhang mit dieser Bauvoranfrage wurde die Frage gestellt, ob die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsleiter und der Anbau eines Lagers an das bestehende Gewächshaus möglich wäre.

- Die Landwirtschaftsbehörde betrachtet das Vorhaben als Existenzgründung und setzt die Vorlage eines Unternehmenskonzepts mit Darstellung der räumlichen Planung, Aussagen zur Wirtschaftlichkeit und zum Marketing voraus. Es müsste also der Nachweis geführt werden, dass der Betrieb sich aus seiner Produktion finanzieren kann. Für die geplante Wohnung ist nachzuweisen, dass sie für eine erfolgreiche Betriebsführung unbedingt erforderlich ist. Bei Betrieben in einer Größenordnung der Bauvoranfrage ist die zwingende Notwendigkeit, vor Ort zu wohnen in der Regel nicht gegeben. Die Gärtnerei verfügte ja auch bisher nicht über ein Wohnhaus. Die Landwirtschafts-behörde äußerte erhebliche Bedenken wegen der Neuerrichtung eines Wohnhauses.
- Die Abteilung Umwelt und Gewerbe des Landratsamtes weist auf die erforderliche geordnete Abwasserbeseitigung hin. Diese wäre von der Stadtentwässerung Rottenburg zu überprüfen. Ungeklärt war zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage weiterhin, ob der auf dem Gärtnereigelände befindliche Brunnen die Wasserversorgung sicher stellen kann. Das Gesundheitsamt müsste überprüfen, ob das Brunnenwasser den Anforderungen an Trinkwasser genügt. Ansonsten wäre mit erheblichem finanziellem Aufwand eine Wasserversorgung herzustellen.

Die Bauvoranfrage wurde schließlich abgelehnt.

Mit ihren Erkenntnissen aus der Behördenbeteiligung zu dieser Bauvoranfrage, wurde am 25.10.2012 ein erneutes Gespräch unter Beteiligung des Landratsamtes (Landwirtschaftsamt, Frau Dr. Eiberger und Herr Ludewig als Gartenbauberater) mit der Familie Heckner geführt.

In diesem Gespräch hat Frau Dr. Eiberger darauf hingewiesen, dass die Stadt sich die Frage stellen müsse, wie mit dem nicht mehr genutzten Gärtnereigelände umgegangen werden soll. Aus Sicht von Frau Dr. Eiberger hat die Familie Heckner eine überzeugende Konzeption vorgelegt. Die Entwicklung der Gärtnerei sowie die Kombination mit den Bausteinen Tiere, Inklusion und Soziales könne an diesem Standort sehr gut umgesetzt werden. Frau Dr. Eiberger wies darauf hin, dass der Landkreis in das PLENUM-Programm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen sei. Ein solches Vorhaben könnte in die PLENUM-Förderkulisse passen. Herr Ludewig findet insbesondere die im Konzept enthaltenen Mietgärten sehr interessant.

Zunächst geht es darum, die vorhandenen Gärtnereigebäude zu entwickeln. Dazu kommen die vorgesehenen Mietgärten. Die Weiterentwicklung des Projektes erfordert allerdings zusätzliche Gebäude; ein Wohngebäude mit Hofladen sowie die erforderlichen Gebäude für die Unterbringung

der Tiere, Abstellmöglichkeiten und Sanitarräume. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist die Erschließung, insbesondere die Versorgung mit Wasser und das Ableiten von Abwasser nicht gesichert.

Frau Heckner teilt dazu mit, dass das Gesundheitsamt unter bestimmten Voraussetzungen der Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser aus dem auf dem Grundstück vorhandenen Brunnen zustimmen könnte (z.B. regelmäßige Vorlage von Analyseergebnissen). Nicht geklärt ist jedoch die Ableitung des Schmutzwassers. Frau Heckner führte dazu aus, dass zusammen mit der Hochschule für Forstwirtschaft bereits das Konzept einer Pflanzenkläranlage entwickelt worden sei. Am Ende des Gespräches stellt Frau Dr. Eiberger fest, dass die überzeugende Konzeption für die Nachnutzung des Gärtnergeländes durchaus sinnvoll sei. Allerdings sei dieses Konzept nicht privilegiert im Sinne des §35 BauGB.

Das Stadtplanungsamt hat im Nachgang zu diesem Gespräch der Familie Heckner am 31.10.2012 mitgeteilt, dass die in dem Konzept enthaltenden Mietgärten sowie die Nutzung des Gewächshauses zur Rosenzucht unproblematisch im genehmigungsrechtlichen Sinne seien und sofort genehmigt werden könnten. Die Weiterentwicklung des Projektes mit den dafür erforderlichen Gebäuden erfordert allerdings die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um diese genehmigen zu können. Da eine Privilegierung im Sinne des §35 BauGB nicht hergestellt werden kann, könnte die Lösung darin liegen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln, in dessen Rahmen die doch beträchtliche Zahl an offenen Fragen geklärt werden muss.

Am 12.11.2012 ist beim Stadtplanungsamt dann der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen. In diesem Antrag wird das Konzept der Familie Heckner nochmals vorgestellt. Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt.

Nach Eingang dieses Antrags hat das Stadtplanungsamt das Vorhaben nochmals intensiv diskutiert. Es wurde dabei insbesondere die Frage gestellt, wie bei vergleichbaren weiteren Anträgen umgegangen werden soll. Familie Heckner hat zwischenzeitlich nicht nur mit Behörden, sondern auch mit den Banken über eine Finanzierung geredet. Auch von dort wird das Konzept als tragfähig erachtet. Es bleibt allerdings die Tatsache, dass das Gelände weit im Außenbereich liegt und die Erschließung nur mit erheblichem Aufwand sicherzustellen ist – egal, ob mit eigenem Brunnen und einer Pflanzenkläranlage oder durch das Heranführen von Leitungen. Das vorhandene Wegenetz sowie die Zufahrt von der L 371 dürften ausreichen. Die geplanten Miet-/Bürgergärten stellen ein Angebot dar, das in dieser Form in Rottenburg noch nicht besteht. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben eine Nachnutzung für das Gärtnergelände darstellen könnte.

Es muss aber die Frage gestellt werden, inwieweit der Außenbereich vor weiteren Nutzungen zu schützen ist; vor allem wenn man die Vielzahl gleichartiger Fälle im Stadtgebiet betrachtet.

Die Stadtverwaltung sieht in dem Projekt der Investoren eine Berührung gerade für Familien und behinderten Mitbürgerinnen und Mitbürger. Die fachliche Qualifikation des Betriebsehepaars gewährleistet ein qualifiziertes Angebot. Die positive Stellungnahme des Landratsamts wird geteilt. Um eine generelle Wohnnutzung vorzubeugen, wurde mit dem Betriebsehepaar besprochen, dass vertragliche Regelungen notwendig sind, die eine Betriebswohnung nur in Verbindung mit dem beschriebenen Angebot zulässt. Zudem sind alle für eine Genehmigung notwendige Unterlagen und Gutachten durch die Investoren zu beschaffen, dies gilt insbesondere für die notwendige Wasserver- und entsorgung.

Im Falle einer nicht mehr gewährleisteten Versorgung durch den eigenen Brunnen, sind alle Kosten eines Anschlusses an das öffentliche Netz durch die Investoren zu tragen.

II. Beschlussantrag:

Der Gemeinderat empfiehlt die Aufstellung eines VEPs für den Bereich der Gärtnerei Nesch.

