Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2013/039

19.03.2013

Federführend: Dezernat III
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Höllsteigerweiterung - 1. Änderung" und Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet Änderungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.03.2013	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

Bebauungsplan „Höllsteig-Erweiterung - 1. Änderung“ und Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet
Änderungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt nach § 2 BauGB, den seit 05.02.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Höllsteig-Erweiterung“ und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen mit dem Ziel zu ändern, die Höhe der baulichen Nutzung im nicht bebauten Teil des Geltungsbereichs an die Umgebungsbebauung anzupassen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig-Erweiterung, 1. Änderung“
Bebauungsplan „Höllsteig-Erweiterung“ (1999)

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		000.000.00 EUR
		000.000.00 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 überplan-mäßigen / außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

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

Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

1. Rahmenbedingungen

Im Jahr 1998 hat die Firma Lisa Dräxlmaier Immobilienverwaltungs- und Handelsgesellschaft mbH & Co. KG insgesamt 1 ha 67 a 18 m^2 Grundstücksflächen erworben. Diese Flächen wurden mit dem bereits bebauten Teil des Grundstücks zu einem neuen Grundstück Flst. Nr. 6468/2 zusammengeführt.

Die Firma Dräxlmaier beabsichtigte zu diesem Zeitpunkt eine Erweiterung der vorhandenen Produktionsfläche. Dies führte zu der Aufstellung des Bebauungsplans „Höllsteig-Erweiterung“, der seit dem 05.02.1999 rechtskräftig ist.

Noch im Jahr 1999 hat die Firma Dräxlmaier von der Erweiterung Abstand genommen und den Standort in Ergenzingen aufgegeben. Der gesamte Betrieb wurde nach Böblingen verlagert.

Südlich der bereits 1999 vorhandenen Bebauung und nördlich der verlängerten Carl-Zeiss-Straße sollte die Produktionsfläche der Firma Dräxlmaier erweitert werden. Im Bereich nördlich der verlängerten Carl-Zeiss-Straße war eine Produktions- und Lagerhalle mit einer Gebäudehöhe von bis zu 18,5 m vorgesehen, daran südlich angrenzend von bis zu 13,5 m. In der Hauptsache ist im damals überplanten Erweiterungsbereich eine Bauhöhe von bis zu 12,5 m zulässig. Im Bereich der bereits damals schon vorhandenen Produktionshalle bewegt sich die zulässige Gebäudehöhe zwischen 9 und 10 m, im Erweiterungsbereich südlich der Carl-Zeiss-Straße ebenfalls zwischen 9 und bis zu 12 m Höhe.

Nachdem dir Firma Dräxlmaier den Standort zwischenzeitlich aufgegeben hat und die Absicht, das Areal zu verkaufen immer wieder fehl schlug, scheint sie nun einen Käufer gefunden zu haben.

2. Erste Änderung des Bebauungsplans

Im Kernbereich des Bebauungsplans befindet sich die mit einer Bauhöhe von bis zu 18,5 m festgesetzte Teilfläche. Die erforderliche Höhenentwicklung wurde 1998 auf die Bauabsichten der Firma Dräxlmaier abgestimmt. Nachdem die Firma Dräxlmaier an dieser Stelle auf eine Erweiterung ihres Anwesens verzichten will, ist diese Bauhöhe nicht mehr erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen wurde diese Bauhöhe bereits bei der Bebauungsplanaufstellung 1998 intensiv erörtert, weil das westlich und südlich angrenzende Baugebiet Höllsteig nur deutlich niedrigere Gebäude aufweist. Deshalb soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass die zulässige Gebäudehöhe sich an den in der Umgebung zulässigen Gebäudehöhen orientiert.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob dabei für die Grundstückseigentümer oder den Käufer ein Vertrauensschaden nach § 39 ff. BauGB entstehen könnte.

Wird nach § 42 Abs. 3 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach sieben Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn in Folge der

Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstücks bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich in Folge der oben genannten Beschränkungen ergibt.

Nach Auffassung der Verwaltung ist ein Anspruch eines Vertrauensschadens aufgrund der aktuellen Sachlage unwahrscheinlich, insbesondere weil der Grundstücksteil, der von der Planänderung betroffen ist, bisher nicht bebaut ist und für diesen Grundstücksteil auch keine konkrete Planung für eine Bebauung bekannt ist. Zudem ist die 7-Jahresfrist 2006 abgelaufen. Die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen erschwert nach Auffassung der Verwaltung weder eine künftige Nutzung, noch die wirtschaftliche Verwertbarkeit, insbesondere wird diese nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Mit der Einleitung des Bebauungsplansverfahrens besteht zudem die Möglichkeit, die Bauleitplanung zu sichern, d.h. eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen oder nach § 15 BauGB Baugesuche zurückzustellen.

3. Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt nach § 2 BauGB, den seit 05.02.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Höllsteig-Erweiterung“ und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen mit dem Ziel zu ändern, die Höhe der baulichen Nutzung im nicht bebauten Teil des Geltungsbereichs an die Umgebungsbebauung anzupassen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt.