



Beschlussvorlage Nr. 2018/298

05.11.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" in Rottenburg am Neckar -
Kernstadt
- Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	09.04.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

19.03.2013 Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BV 2013/036)
13.11.2014 Auslegungsbeschluss (BV 2014/242)
23.02.2016 erneuter Auslegungsbeschluss (BV 2016/016)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt der Begründung in der Fassung vom 18.12.2015 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 16.10.2014/17.12.2015 (redaktionell geändert) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ zu,
2. beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ in der Fassung vom 18.12.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ vom 18.12.2015, Lageplanausschnitt ohne Maßstab
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ vom 18.12.2015, Textteil
3. Vorhaben- und Erschließungsplan „Gärtnerei Anima“, Lageplan vom 18.12.2015
4. Begründung Teil A vom 18.12.2015 (einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan)
5. Begründung Teil B - Umweltbericht - vom 16.10.2014/17.12.2015 (redaktionell geändert)
6. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorhabenträgerin hat sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			<hr/> EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	126.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	185.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> 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:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

I. Verfahrensstand

12.11.2012		Antrag der Vorhabenträger, Andrea und Bernd Heckner, Römerstraße 5, 72108 Rottenburg am Neckar - Weiler, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
11.12.2012	TAnö	Vorberatung zur Antragstellung - Ablehnung (BV TA 05/2012)
07.03.2013	TAnö	erneute Vorberatung zur Antragstellung - erneute Ablehnung
19.03.2013	GR	Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BV 2013/036)
23.01.2014	TAö	mündliche Vorstellung zum Sachstand des Projektes
10.04.2014 bis 20.05.2014		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden
17.10.2014		öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
22.10.2014		Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung
13.11.2014		Auslegungsbeschluss (BV 2014/242)
13.03.2015		öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
25.03.2015 bis 24.04.2015		öffentliche Auslegung
23.02.2016		erneuter Auslegungsbeschluss (BV 2016/016)
08.04.2016		öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
19.04.2016 bis 04.05.2016		erneute öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass, Planungsbereich und Planungskonzeption

Die Vorhabenträgerin, die gGmbH Anima, beabsichtigt das Gelände der Gärtnerei Nesch, Wette 51 in Rottenburg am Neckar, als „Anima - Zentrum für Mensch, Tier und Natur“ zu entwickeln. Die Leitgedanken der zukünftigen Nutzung verbinden ökologische Zielsetzungen im Landbau mit Naherholung, Inklusion, Naturpädagogik und Therapie mit Tieren.

Die ehemalige Gärtnerei Nesch wird nach den Prinzipien der Permakultur weitergenutzt werden: Die bisherige Zierpflanzengärtnerei wird zu einer Lehrgarten-Gärtnerei mit ökologischer Zielsetzung umgestellt, Bürgergärten werden auf bisherigen Ackerflächen angelegt, im Gebäudebestand wird ein Hofladen eingerichtet, Verwaltungs-, Lehr- und Aufenthaltsräume - u.a. zur Ausbildung

und Betreuung von behinderten Personen - werden vorgesehen und Tiere werden in kleinerem Umfang gehalten. Die Baumaßnahmen konzentrieren sich auf den Bestand; geringfügige Neubauten werden nur eine untergeordnete Stallung mit Dungelege und einen Schuppen umfassen. Wertvolle Grünelemente wie z.B. die südlich gelegene Obstwiese bleiben erhalten und werden in die Außenanlagen integriert.

Das Projekt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt (siehe Anlage 3: Lageplan bzw. Anlage 4: Anlage der Begründung). Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Begründung (siehe Anlage 4), Kapitel 7 und 8 erläutert.

Für die geplante, im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht privilegierte Nachnutzung des Gärtneriegeländes muss eine planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan wurde dort mittlerweile im Hinblick auf das geplante Vorhaben „Gärtnerei Anima“ von „landwirtschaftlicher Fläche“ zu „Grünfläche“ geändert (wirksam seit 25.11.2016).

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich liegt südöstlich des Stadtgebietes von Rottenburg am Neckar zwischen der Landesstraße L 370 und dem Waldgebiet Rammert. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Parzelle Nr. 11470/1 - Herdweg, der von der L 370 abzweigend in südliche Richtung zum Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ führt.

2. Verfahren

2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan¹ durchgeführt. Die Besonderheit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht darin, dass er auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Seine Wirkung ist die gleiche wie bei einem qualifizierten Bebauungsplan. Nach § 12 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Verfahren entspricht dem eines Bebauungsplans „im Regelverfahren“; ergänzend gelten für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Absätze 2 bis 6 des § 12 BauGB.

Der Gemeinderat hat den Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 19.03.2013 in öffentlicher Sitzung gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.10.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 10.04.2014 bis 20.05.2014 statt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil B der Begründung dokumentiert (siehe Anlage 5). Die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft mit Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe bildet einen Teil der Umweltprüfung (siehe Begründung Kapitel 8.4 bis 8.6, Umweltbericht Kapitel 2.3).

¹ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist drei wesentliche, zwingend aufeinander abzustimmende Elemente auf:

- Vorhaben- und Erschließungsplan: Planvorschlag des Vorhabenträgers; wird nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Durchführungsvertrag: Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen als auch - ganz oder teilweise - zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung; wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans; vor Satzungsbeschluss genügt Vertragsvorlage.
- Bebauungsplan: rechtlich verbindliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und der Erschließungsanlagen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 22.10.2014 nach Aufarbeitung der Behördenäußerungen und nach Vorlage des Umweltberichtes in Form einer Informationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung statt.

Der Gemeinderat hat den Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 13.11.2014 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13.03.2015. Die öffentliche Auslegung fand vom 25.03.2015 bis 24.04.2015 statt. Die Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2015.

Die Liste aller eingegangenen und mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung wurde vom Gemeinderat am 23.02.2016 in öffentlicher Sitzung behandelt.

2.2 Erneute öffentliche Auslegung

Unter Berücksichtigung einiger Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und zur Übereinstimmung von Bebauungsplanung, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag wurde der Entwurf des Bebauungsplans geringfügig geändert und ergänzt.

Daraufhin musste der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Der Gemeinderat hat den Beschluss zur erneuten Auslegung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ in öffentlicher Sitzung am 23.02.2016 gefasst; die Dauer der Auslegung wurde auf zwei Wochen verkürzt; Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgetragen werden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.04.2016. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 19.04.2016 bis 04.05.2016 verkürzt und beschränkt statt.

Folgende Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren Bestandteile der erneuten Auslegung:

- die Festsetzung des Feldweges Nr. 9521/1 als private Verkehrsfläche
- die Begrenzung des Warenangebotes nicht selbst produzierter Waren auf eine untergeordnete Fläche von 1/3 der Gesamtverkaufsfläche des Hofladens, max. jedoch auf 50 m²
- die Zulässigkeit von Fahrradabstellanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche
- die Zulässigkeit von Trockenmauern als Einfriedung innerer Nutzungsbereiche
- die Zulässigkeit von Vorhaben nur entsprechend Verpflichtung im Durchführungsvertrag.

Die Information der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2016.

Die einzige Rückmeldung zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte vom Regierungspräsidium Tübingen. Gegen die Inhalte der vorgelegten erneuten Auslegung wurden keine Einwendungen vorgebracht. Zur vorgenommenen Abwägung erging der Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB: *„Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung. Vorliegend handelt es sich um einen Regionalen Grünzug (VRG), der im Regionalplan Neckar-Alb als Ziel der Raumordnung festgelegt ist: Maßnahmen innerhalb dieser Bereiche, die diesen Zielen zuwiderlaufen, sind unzulässig.“*

Die während der ersten Auslegung vorgetragene Anregung seitens des Regierungspräsidiums Tübingen, Stall und Schuppen im Bestand unterzubringen, war zurückgewiesen worden, da diese sich hinsichtlich ihrer Nutzung nicht sinnvoll im Bestand unterbringen lassen, in ihrem Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung sind und zudem jederzeit zurückgebaut werden könnten; dies trifft weiterhin zu.

Des Weiteren ging aus der Stellungnahme des Regionalverbandes Neckar-Alb vom 14.04.2015 hervor, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans 2013 vereinbar ist. Insofern erübrigt sich eine erneute Abwägung.

2.3 Umweltprüfung

Der Umweltbericht legt dar, dass die vorgesehene Entwicklung der Fläche dazu beiträgt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben: Es werden fast ausschließlich geringwertige Lebensräume in Anspruch genommen. Nur ein geringfügiger Teil des Geltungsbereiches wird neu überbaut. Teilweise werden diese Flächen durch Entsiegelung ehemaliger Gärtnereiflächen bereitgestellt. Die übrigen bisher geringwertigen Lebensräume können als Folge der nachhaltigen Gartennutzung aufgewertet werden. Die Obstwiese wird erhalten und in Fläche und Baumbestand ergänzt.

Insgesamt kann mit den vorgesehenen Maßnahmen eine deutliche Aufwertung des Gebietes erreicht werden (siehe Anlage 5: Begründung Teil B - Umweltbericht, Kapitel 2.3.3).

3. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Die Grundstücke Flst.Nr. 9522, 9523 und 9524 sind im Eigentum der Anima gGmbH, die Grundstücke Flst.Nr. 9519, 9521 und 9525 sind durch die Anima gGmbH gepachtet. Das Grundstück 9520 kann erst in das Projekt einbezogen werden, wenn die Verfügung durch Erwerb oder Pachtvertrag nachgewiesen wird. Die Wegparzelle Nr. 9521/1 wird von der Stadt an die gGmbH Anima veräußert.

4. Flächenbilanz

Geltungsbereich	1,86 ha	100 %
Private Grünflächen	1,81 ha	97 %
- Gärtnerei Anima	0,60 ha	32 %
- Garten	0,34 ha	18 %
- Freigehege	0,47 ha	25 %
- Bürgergärten	0,40 ha	22 %
Verkehrsfläche	0,05 ha	3 %

III. Weitere Vorgehensweise/Verfahrensdurchführung

Der gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag wurde unterzeichnet.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ gemäß § 10 BauGB in Kraft treten.

Gabriele Klein