Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2015/240

02.11.2015

Federführend: Stadtplanungsamt **Beteiligt:** Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost" - 2. Erweiterung und Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	18.11.2015	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	01.12.2015	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 2. Erweiterung in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen gemäß § 2 BauGB für den in der Planzeichnung vom 29.10.2015 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich,
- die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften für das Gebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 2. Erweiterung in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen gemäß § 74 LBO.

Anlagen:

1. Übersichtsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 2. Erweiterung vom 29.10.2015
2. Flächennutzungsplan, Ausschnitt, M. 1:10.000

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 68.000 Euro (brutto).

Kosten für die Realisierung des Baugebiets können zum jetzigen frühen Zeitpunkt der Planung noch nicht benannt werden.

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		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 Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

19.05.2010	OR	Zustimmung zur Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost
15.06.2010	GR	Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost (Vorlage Nr. 2010/56)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen

II. Sachstand / Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2010 auf Empfehlung des Ortschaftsrats Ergenzingen einen Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost in drei Bauabschnitten gefasst, um auf längere Sicht und für großflächige Betriebe Flächen zur Verfügung stellen zu können.

Zwischenzeitlich haben die Firmen Bitzer und elring-klinger umfangreiche Erweiterungsbauten im Gewerbepark Ergenzingen-Ost errichtet. Darüber hinaus befindet sich eine größere Neuansiedlung im Bereich der 1. Erweiterung in der Genehmigungsphase.

Derzeit ist im Bereich des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost nur noch ein größeres städtisches Baugrundstück mit ca. 2,4 ha verfügbar. Daneben gibt es insbesondere für kleinere Handwerksbetriebe noch freie Flächen mit insgesamt ca. 1,8 ha. Für zukünftige Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen stehen damit nur noch wenige geeignete Flächen zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, weitere gewerbliche Grundstücke anbieten zu können. Durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ – 2. Erweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Bauabschnitte II und III geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,7 ha.

Mit der bedarfsgerechten Erweiterung wird insbesondere die Ansiedlung von Betrieben mit einem größeren Flächenbedarf gestärkt, verbunden sind damit positive Auswirkungen auf die Sicherung bzw. die Neuschaffung zahlreicher Arbeitsplätze.

<u>Übergeordnete Planungen / Bestehende Rechtsverhältnisse</u>

Der Standort des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost ist im Regionalplan 2013 als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 2. Erweiterung als bestehende bzw. geplante Gewerbefläche dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 2. Erweiterung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietserweiterung erreicht werden. Es findet das Regelverfahren Anwendung; dieses beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke):
Flst.Nr. 7034/1, 7069/6, 7133, 7138/1, 7141, 7155, 7166, 7167, 7168, 7169, 7170 und 7173.
Im Zuge der Bebauungsplanung werden Randbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

„Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung“ und „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 4. Änderung sowie „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ überlagert.

Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzept

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO und die weitgehende Übernahme der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“, so dass sich auch der Gebietscharakter nicht verändern wird.

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 1. Erweiterung, sind überwiegend großflächige Baufenster vorgesehen, damit auf spätere Bauanfragen flexibel reagiert werden kann.

Das Erschließungskonzept sieht den Bau einer zentralen Erschließungsstraße vor. Diese soll die Verbindung zu den von der Mercedesstraße abzweigenden Stichstraßen im Süden und Westen des Plangebiets herstellen und damit die geplante ringförmige Erschließung der Erweiterungsflächen vervollständigen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Lage und Gestaltung der Verkehrsflächen sowie der Entwässerungsanlagen auszuarbeiten. Die Erschließung des Plangebiets kann in Bauabschnitten erfolgen.

III. Weiteres Vorgehen

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs sind zunächst die Erschließungsplanung und notwendige Fachgutachten zu erarbeiten.

Zu einem geeigneten Zeitpunkt ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.

IV. Kosten / Finanzierung / Umsetzung

Bauleitplanung
Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 68.000,00 €.

Bodenordnung / Grunderwerb
Sämtliche Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar oder es wurden entsprechende Kaufverträge unterzeichnet; eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Ergänzende Fachgutachten / Fachplanungen
Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfordert diverse Fachplanungen und Fachgutachten, die von der Verwaltung nicht selbst erbracht werden können. Der erforderliche Umfang steht zum jetzigen frühen Planungszeitpunkt noch nicht fest.

Erschließungskosten
Die Erschließungskosten können erst nach Vorliegen der Planung benannt werden.

V. Ortschaftsrat Ergenzingen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 18.11.2015 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 01.12.2015 mündlich mitgeteilt.

Stadtplanungsamt
Ulrich Bode