



Beschlussvorlage Nr. 2018/208

14.08.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
 Stadtkämmerei
 Tiefbauamt
 Umwelt und
 Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Höllsteig" - 2. Änderung in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen - Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	12.09.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	25.09.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

13.02.1990 GR Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die 2. Änderung des Bebauungsplans „Höllsteig“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung vom 10.08.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich (Aufstellungs-/Änderungsbeschluss), es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Höllsteig“ – 2. Änderung in der Fassung vom 10.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegungsbeschluss),
3. stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.08.2018 zum Bebauungsplan zu,
4. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan für den Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Änderung vom 10.08.2018
2. BP-Entwurf „Höllsteig“ – 2. Änderung in der Fassung vom 10.08.2018
3. Begründung in der Fassung vom 10.08.2018

gez. Stephan Neher
 Oberbürgermeister

gez. Bürgermeister

gez. Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	101.474,- EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	209.526,- EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt X 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:

keine

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

14.09.1982 GR „Höllsteig“ Satzungsbeschluss
17.03.1983 Inkrafttreten

13.02.1990 GR „Höllsteig“ – 1. Änderung Satzungsbeschluss
15.02.1990 Inkrafttreten

Die Entwicklung des Baugebiets „Höllsteig“ – 2. Änderung wurde im Ortschafts- und Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass, Planbereich und Rechtszustand

Ergenzungen kommt als Standort von gewerblichen Bauflächen eine große Bedeutung zu. Das Ziel des Bebauungsplans „Höllsteig“, rechtsverbindlich seit 17.03.1983 ist, für kleine und mittlere Gewerbebetriebe Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung des Gebiets „Höllsteig“ ist erfolgt und es ist bis auf wenige Bauflächen nahezu vollständig bebaut.

Auf etwa der Hälfte der Grundstücksfläche von Flst.Nr. 4660/8 (westlicher Bereich) sieht der Bebauungsplan „Höllsteig“ einen „öffentlichen Parkplatz“ vor. Dieser Parkplatz wurde auf dem vorgesehenen Flurstück 4660/8 nicht realisiert, sondern auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Das besagte Grundstück hat eine Fläche von ca. 2.300 m² und liegt im Süden des Bebauungsplans „Höllsteig“, der an den Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“ angrenzt.

Im Jahr 2007 wurde der Parkplatz (85 Stellplätze) auf der Nordwestseite des Schulgrundstückes realisiert. Die nördlichste Parkreihe (bestehend aus 11 Stellplätzen) sowie ca. die Hälfte der Fahrgasse befinden sich auf der Fläche des Geltungsbereichs „Höllsteig“. Diese Parkreihe begrenzt das Flurstück 4660/8 im Süden.

Die Errichtung eines weiteren öffentlichen Parkplatzes im direkten Anschluss an den Bestehenden ist nicht vorgesehen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens „Höllsteig“ – 2. Änderung soll nun die Möglichkeit geschaffen werden das gesamte Grundstück Flst.Nr. 4660/8 einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig“ umfasst ca. 10,6 ha gewerbliche Fläche, der Änderungsbereich beschränkt sich auf ca. 2.300 m².

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan sieht im gesamten Bereich bestehende gewerbliche Bauflächen vor. Das Grundstück Flst.Nr. 4660/8 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Höllsteig“ und wird neu überplant.

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:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäischer Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

4. Planänderungen

Ziel des Bebauungsplans „Höllsteig“ - 2. Änderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Bebauung zu schaffen.

Zeichnerische Festsetzungen

- Herausnahme der Darstellung „öffentlicher Parkplatz“ sowie der Zufahrt im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 4660/8.
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) von Flurstück Nr. 4660/8
- Anpassung des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) von Flurstück Nr. 4660/21
- Festsetzung eines Pflanzgebots für flächenhafte Anpflanzungen und Pflanzgebot für Einzelbäume
- Festsetzung zu erhaltende Einzelbäume
- Weiterführung der Gehwegfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4660/8
- Änderung der Darstellung „Grünfläche“ im nördlichen Bereich des ursprünglich vorgesehen öffentlichen Parkplatzes in „öffentliche Verkehrsfläche“

Art und Maß der Bebauung werden an die Festsetzungen des benachbarten Baugrundstücks (Flurstück Nr. 4660/11) angepasst.

- GEE für eingeschränktes Gewerbegebiet
- GH max. 8,0m
- GRZ 0,8
- GFZ 2,0
- a für abweichende Bauweise

Die textlichen Festsetzungen gelten entsprechend dem Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung unverändert weiter.

5. Gutachten

Es besteht kein Erfordernis an Gutachten.

6. Bodenordnung

Die Flurstücke 4660/8 und 4660/21 im Geltungsbereich „Höllsteig“ – 2. Änderung sind in Privateigentum. Die Flurstücke 7318, 6483, 6484, 6471 (Verkehrsflächen) sind in städtischem Eigentum.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat von Ergenzingen wird die Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 12.09.2018 beraten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2018 mündlich mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung wird voraussichtlich im IV. Quartal 2018 / I. Quartal 2019 durchgeführt. Nach Ablauf der Auslegung werden die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Ortschaftsrat Ergenzingen (Empfehlungsbeschlüsse) und den Gemeinderat.

I. Amann