

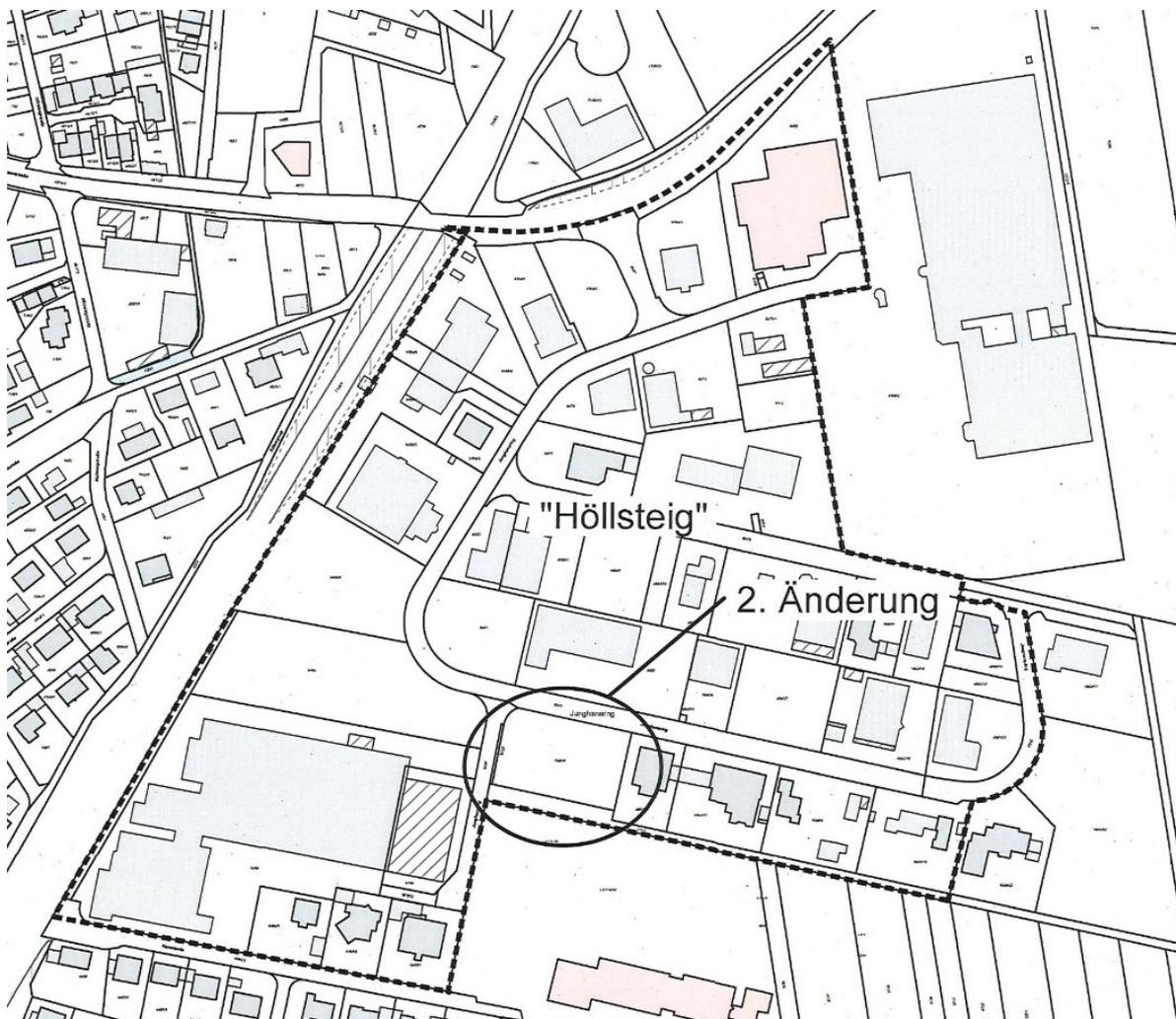


**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN**

BEBAUUNGSPLAN

„Höllsteig“ - 2. Änderung

Begründung vom 10.08.2018



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Höllsteig“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- 7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung des von der aktuellen Änderung betroffenen Teilbereichs

Anlage 3:

Bebauungsplan „Höllsteig“ - 2. Änderung vom 10.08.2018 (1 Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ergenzingen 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

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 09.08.2018) ist das Gewerbegebiet „Höllsteig“ einschließlich des Änderungsbereichs als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Gewerbegebiet „Höllsteig“ liegt im Osten von Ergenzingen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,6 ha und weist ein Gefälle von rd. 475 Meter über Normalnull (m ü. NN) im Nordosten bis auf rd. 468 m ü. NN im Südwesten auf. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 2.300 m².

Im Norden wird das Plangebiet durch den „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ begrenzt. Östlich grenzt das Gewerbegebiet „Höllsteig-Erweiterung“ an das Plangebiet. Im Süden grenzt das Schul- und Sportgelände sowie das Wohngebiet „Beim Gockelkreuz“ an das Plangebiet und im Westen die Bahntrasse.

Die im Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen wurden realisiert und sind weitgehend bebaut.

Die 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4660/8, 4660/21, 7318, 6483, 6484 und 6471 und wird im Norden sowie im Westen durch die öffentliche Straße „Junghansring“ (Flurstück Nr. 6471 und 6484) begrenzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.100 m².

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gewerbegebiets „Höllsteig“.

Das Gewerbegebiet wird über die Kreisstraße K6939 erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über den „Junghansring“ und die „Carl-Zeiss-Straße“, welche gemeinsam eine Ringerschließung bilden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

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.

4.1 Bebauungsplan „Höllsteig“

Der Bebauungsplan „Höllsteig“, rechtsverbindlich seit dem 17.03.1983 setzt ein Gewerbegebiet fest. Das südliche Plangebiet orientiert sich zum Wohngebiet „Beim Gockelkreuz“ bzw. zum Schul- und Sportgelände, hier ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebiets „Höllsteig“ übernehmen der Junghansring und die Carl-Zeiss-Straße die Erschließungsfunktion.

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Geschossflächenzahl differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; die Grundflächenzahl sowie die Bauweise sind für den Geltungsbereich einheitlich festgesetzt.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten 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 § 1a 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, Europäische Vogelschutzgebiete).

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

Artenschutz

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Der westliche Teil des zu überplanenden Areals ist derzeit eine Wiese und der östliche Teil wird vom benachbarten Gewerbebetrieb als Park- und Abstellfläche genutzt (Flurstück Nr. 4660/8). Auf der erweiterten Baufläche sind keine Bäume, Sträucher, Hecken oder ähnliche Strukturen vorhanden.

Im südlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 4660/8 sind im Zuge der Erstellung des PKW-Parkplatzes drei Einzelbäume gepflanzt worden. Die einzelnen Bäume stehen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und werden als zu erhaltend festgesetzt.

4.3 Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich sind als Folge der 2. Bebauungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, da durch die Änderung lediglich einem Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben wird. Der Versiegelungsgrad wird unwesentlich verändert. Der Parkplatz hat eine Vollversiegelung vorgesehen, das Baugrundstück hat eine GRZ von 0,8.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs (s. Ziff. 3).
Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

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“

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

- GEe für eingeschränktes Gewerbegebiet, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen im angrenzenden Wohngebiet nicht wesentlich stören.
- GH max. 8,0m
- GRZ 0,8
- GFZ 2,0

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

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die mögliche neue Bebauung an die vorhandene Bebauung der Umgebung anpasst / einfügt.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

Änderungsbereich

Das Baufenster des Flurstück Nr. 4660/8 wird in westlicher Richtung erweitert. Bisher war auf der westlichen Teilfläche ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Lediglich der östliche Teilbereich des Grundstücks hat bisher ein Baufenster vorgesehen.

Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 6,0m zur Hinterkante des Gehweges im Norden fortgeführt (ca. 4,0m Abstand von Baugrenze zur Grundstücksgrenze). Im Westen beträgt der Abstand von der Hinterkante des neu ausgewiesenen Gehwegs ca. 4,25m.

Im Süden wird die bestehende Baugrenze der östlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 4660/8 mit 2,50m Abstand zur Grundstücksgrenze angepasst. Auf der westlichen Teilfläche vergrößert sich der Abstand auf 5,0m.

Zwischen Baufenster und öffentlicher Parkfläche sind ein Pflanzgebot sowie drei zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Das Ziel besteht darin das Grundstück als Baugrundstück zu nutzen.

6.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den Junghansring, welcher den Änderungsbereich im Norden und Westen begrenzt.

Der bestehende Gehweg im Norden des Änderungsbereichs (Flurstück Nr. 4660/8) wird an der Westseite ergänzt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt wie bei den benachbarten Grundstücken über den Gehweg.

6.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Flächenpflanzgebote (Pfg)

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wird zwischen öffentlicher Parkfläche und Baufenster das Flächenpflanzgebot fortgeführt.

Flächenpflanzbindung (Pfb)

Bei 3 Einzelbäumen erfolgt im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung die Pflanzbindung zum Erhalt der Bäume.

7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 4.500 € brutto.

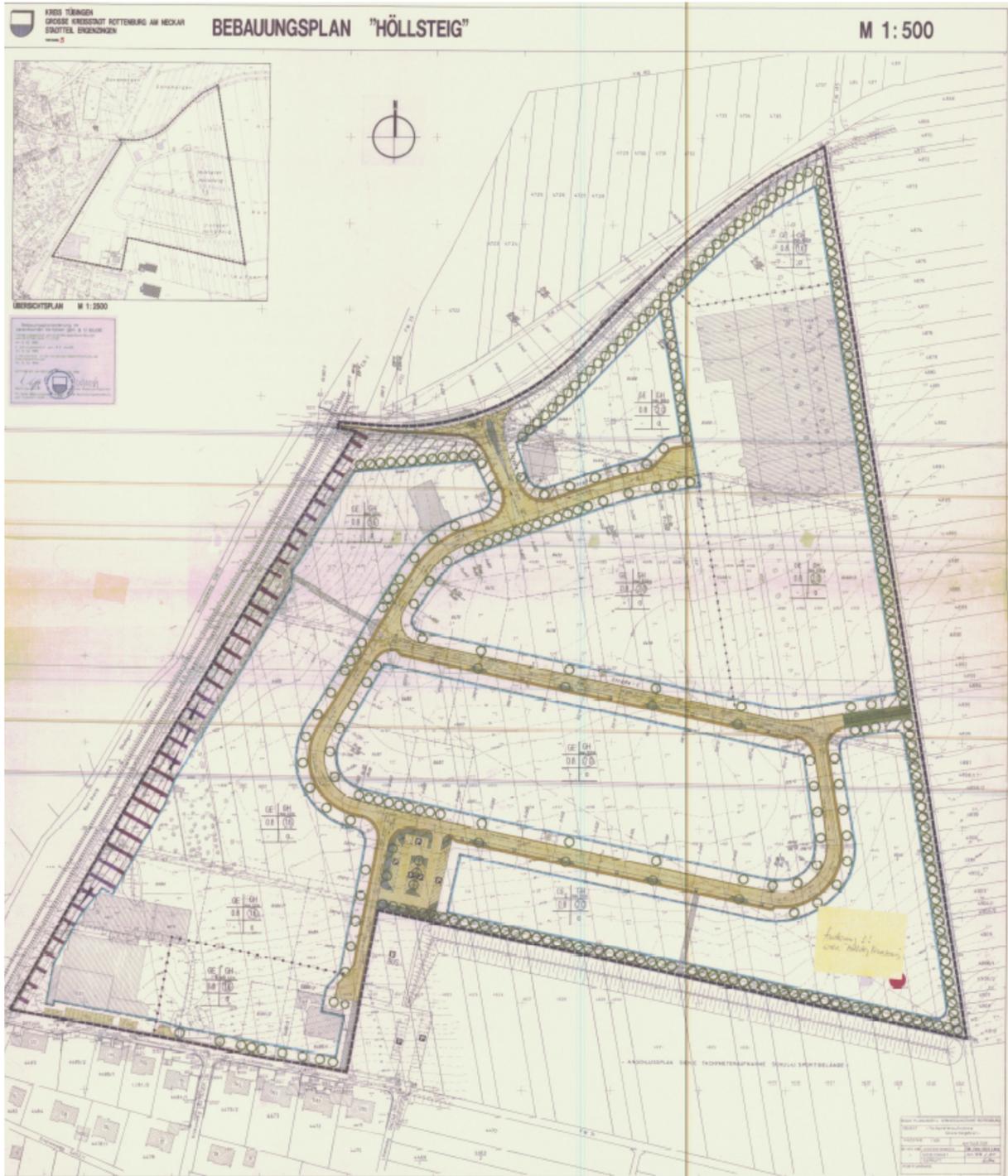
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.08.2018

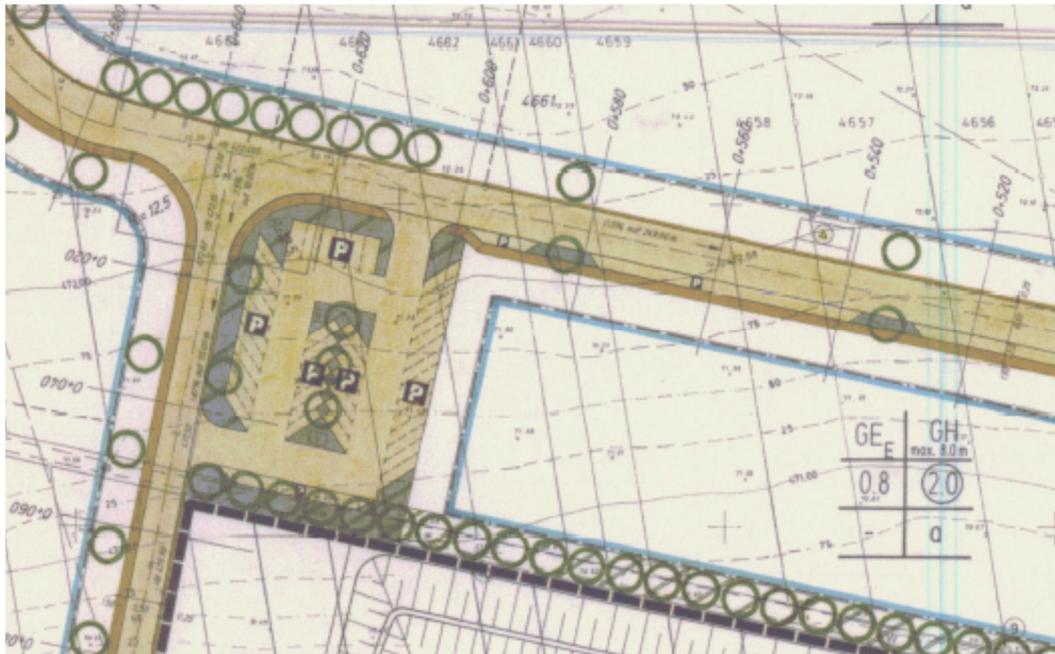
Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Höllsteig“ (verkleinerte Übersicht)



Anlage 2:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Höllsteig“
des von der aktuellen Änderung betroffenen Teilbereichs



Anlage 3: Bebauungsplan „Höllsteig“ - 2. Änderung vom 10.08.2018 (1 Deckblatt)

