



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/329

29.11.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Höllsteig" - 2. Änderung, Rottenburg am Neckar - Ergenzingen - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	16.01.2019	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	22.01.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

12.09.2018 OR/
25.09.2018 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.08.2018 zum Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Änderung zu und
2. beschließt den Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Änderung in der Fassung vom 10.08.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Änderung (Lageplan in der Fassung vom 10.08.2018, Maßstab 1:500)
2. Begründung (in der Fassung vom 10.08.2018)
3. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Rottenburg durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 4.500 Euro (brutto).

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

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung ☐ ja ☒ nein		Bereits verfügt über	181.000,- EUR
		Somit noch verfügbar	130.000,- EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	0,-- EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	130.000,- EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt X ja ☐ 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
12.09.2018	OR/
25.09.2018	GR „Höllsteig“ – 2. Änderung, Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass, Planbereich und Rechtszustand

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 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

3.1 Verfahrensart

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.

3.2 Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat den Änderungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Änderung am 25.09.2018 in öffentlicher Sitzung gefasst; der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2018; es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 statt; dabei wurden die Unterlagen des Bebauungsplans „Höllsteig“ – 2. Änderung (Lageplan, Begründung) in der Entwurfsfassung vom 10.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Von behördlicher Seite erfolgten fünf Rückmeldungen, dass keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

Eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

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

Nach gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss des Bebauungsplans „Höllsteig“ – 2. Änderung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Isabelle Amann