



Beschlussvorlage Nr. 2018/207

13.08.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Wasenäcker-Erweiterung" - 1. Änderung in Rottenburg am Neckar - Seebronn
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Seebronn	21.11.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	27.11.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

11.12.2001 GR Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wasenäcker-Erweiterung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung vom 02.08.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
2. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Wasenäcker-Erweiterung“ 1. Änderung in der Fassung vom 02.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. stimmt der Begründung in der Fassung vom 02.08.2018 zum Bebauungsplan zu,
4. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. BP-Entwurf „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung (vom 02.08.2018)
2. Textteil in der Fassung vom 02.08.2018
3. Begründung in der Fassung vom 02.08.2018

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. rd. 15.000 Euro.

Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung rd. 1.900 Euro

Ggfls. Artenschutzrechtliche Untersuchung NN Euro

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	Somit noch verfügbar	209.526,- EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	1.900,- EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	207.626,- 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:

Sind noch nicht ermittelt, werden im weiteren Verfahren berechnet.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Baugebiets „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung wurde im Ortschafts- und Gemeinderat bisher noch nicht beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass, Planbereich und Rechtszustand

In Seebronn besteht die Nachfrage von überwiegend ortsansässigen Gewerbetreibenden nach gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben.

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs „Wasenäcker-Erweiterung“ hat eine Fläche von ca. 17.800 m² und war ursprünglich für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes vorgesehen. Der Ortschaftsrat favorisiert die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben, daher erfolgt eine neue Gliederung dieser nördlichen Baugebietsfläche in mehrere kleinteiligere Baugrundstücke.

Um die Baugrundstücke erschließen zu können, wird im Anschluss an den vorhandenen Wendehammer die Stichstraße nach Norden hin verlängert und schließt dann ebenfalls mit einem Wendehammer ab.

Der Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ wurde in den 2000er Jahren erstellt, und stellt Gewerbebauflächen bereit; er ist seit dem 05.04.2002 rechtsverbindlich.

Aktueller Anlass zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind die geplanten Ansiedlungen / Vergrößerung von überwiegend ortsansässigen Betrieben. Dazu ist die Erweiterung des Erschließungssystems erforderlich, da lediglich ein großes Grundstück vorhanden ist. Der gegenwärtige Grundstückszuschnitt ist für die kleineren und mittleren Betriebe nicht geeignet.

Das Entwässerungskonzept mit dem Mulden-Rigolen-System wird grundsätzlich beibehalten. Mit der 1. Änderung wird das Entwässerungskonzept dahingehend geändert, dass auch die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs das unbelastete Dachflächenwasser dem Mulden-Rigolen-System zuleitet. Dazu wird das System entsprechend nach Norden hin verlängert und um eine zusätzliche Rigole (Abmessungen ca. 11 x 40 m) ergänzt, um das Volumen aufnehmen zu können.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung: 17.11.2017) ist die zu überplanende Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Mit der geplanten 1. Änderung soll nun die Ansiedlung von weiteren kleinen und mittleren Betrieben ermöglicht werden. Zu diesem Zweck muss die Erschließung erweitert werden. Die gewünschte Einteilung in kleinteilige Baugrundstücke ist nur durch die Erweiterung der Erschließung möglich.

Im Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ ist vorgesehen, das unbelastete Dachflächenwasser einem Mulden-Rigolen-System zuzuführen. Um das Dachflächenwasser der neuen, kleinteiligen Baugrundstücke dem vorhandenen Rigolen-Mulden-System zuführen zu können, müssen die Entwässerungsmulden nach Norden hin verlängert werden. Die Mulden verlaufen an der West- und an der Ostgrenze des Geltungsbereichs. Eine zusätzliche Sickerfläche / Rigole (Abmessungen ca. 11 x 40 m) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist notwendig, um die anfallende Menge entsprechend aufnehmen zu können.

Für Wartungszwecke an den Mulden und an der Rigole wird ein Zufahrtsweg abgehend vom bestehenden Wendehammer nach Westen hin ausgeführt.

Zeichnerische Festsetzungen

- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden
- Anpassung der Baufenster im nördlichen Bereich des Plangebiets an die neue Erschließungssituation
- Festsetzung eines öffentlichen Weges (Sicherung Pflegemaßnahme und Instandhaltung)
- Festsetzung von öffentlicher und privater Grünfläche
- Festsetzung Flächenpflanzgebot und Pflanzgebot für Einzelbäume
- Festsetzung zu erhaltende Einzelbäume

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gelten entsprechend dem Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ weiter.

Die Festsetzung 8.2 wird wie folgt korrigiert (Satz 2 wird gestrichen):

Das anfallende Dachwasser ist in offenen begrünten Rinnen dem Verdunstungsgraben und der Verdunstungsfläche zuzuleiten. ~~Auf den nördlich des Wendehammers liegenden Grundstücksflächen ist das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Ein Überlauf des Verdunstungs- oder Versickerungssystems an das Mulden-Rigolen-System ist vorzusehen.~~

Art und Maß der Bebauung orientieren sich an den bereits bestehenden Angaben der nördlichen Teilfläche im Geltungsbereich und gelten unverändert weiter.

5. Gutachten

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei bereits verbindlichen Bebauungsplänen zu beachten. Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurde zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Gebiets „Wasenäcker-Erweiterung“ das Büro HPC, Rottenburg am Neckar mit einer Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse stehen noch aus.

6. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Die von der Änderung betroffene Fläche ist im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat von Seebronn wird in der Sitzung am (Datum) über die 1. Bebauungsplanänderung „Wasenäcker – Erweiterung“ beraten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderates am (Datum) mündlich mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung (für die Dauer eines Monats) wird voraussichtlich im IV. Quartal 2018 durchgeführt. Nach Ablauf der Auslegung werden die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen aufgearbeitet. Das Ergebnis der Kartierung ist ggfs. noch in den Bebauungsplan einzuarbeiten, ggfs. wäre dann eine erneute, verkürzte Auslegung erforderlich. Auf dieser Grundlage kann dann die Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Ortschaftsrat Seebronn (Empfehlungsbeschlüsse) und den Gemeinderat erfolgen.

I. Amann