



## Beschlussvorlage Nr. 2013/104

16.04.2013

**Federführend:** Stadtplanungsamt  
Angelika Garthe

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Ahnengärten" und Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar-Baisingen  
- Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Baisingen	17.04.2013	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	14.05.2013	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

OR	20.10.2010	Empfehlender Grundsatzbeschluss
GR	09.11.2010	Grundsatzbeschluss
OR	23.11.2011	Empfehlender Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept vom 10.11.2011
GR	06.12.2011	Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept vom 10.11.2011

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ahnengärten“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Ahnengärten“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
- beschließt die öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO.

### Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (ohne Maßstab) mit Textlichen Festsetzungen vom 28.03.2013
2. Begründung mit Umweltbericht vom 28.03.2013
3. Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Stephan Neher  
Oberbürgermeister

Thomas Weigel  
Bürgermeister

Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Begründung Punkt V. Kosten / Realisierung**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		EUR EUR EUR
Summe		<hr/> 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 HHPI.	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 Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## I. Verfahrensstand

12.08.2010 bis 15.09.2010	Frühzeitige Behördenbeteiligung
20.10.2010	Empfehlender Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrats zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften "Ahnengärten" in Verbindung mit einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag
09.11.2010	Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften "Ahnengärten" in Verbindung mit einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag
23.11.2011	Empfehlender Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrats zum städtebaulichen Konzept vom 10.11.2011
06.12.2011	Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zum städtebaulichen Konzept vom 10.11.2011
17.04.2013  Ortschaftsrats	<i>Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung Empfehlender Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des</i>

## II. Sachstand

In nordöstlicher Ortsrandlage von Baisingen zwischen Mötzinger Straße und Bernlocher Weg wird eine ca. 2,1 ha kleine gewerbliche Fläche zu einem Mischgebiet und einem eingeschränkten Gewerbegebiet entwickelt.

Das im östlichen Abschnitt bereits teilweise bebaute Plangebiet wird im Süden von den bebauten Flächen „Mötzinger Straße 16 und 18“ und „Ergenzinger Straße 13“, dem Gelände der vorhandenen Löwenbrauerei, begrenzt. Im Westen befinden sich nahe der Mötzinger Straße ebenfalls z.T. bebaute Flächen. Nördlich des Bernlocher Wegs grenzt der Friedhof an.

Im Anschluss an den Ortsrand, nach Westen, Norden und Osten schließen sich Wirtschaftswiesen mit Obstbäumen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Flst. Nr. 41 (Teile der Mötzinger Straße), 50, 50/1, 50/2, 50/3, 51/2 (teilweise), 51/3 und 54 (Bernlocher Weg), 58/1 (Schotterweg), 52/2, 52/5, 52/6, 53, 55, 56/1, 56/2, 58, 90 und 91.

Die Konzeptionsphase der Planung erstreckte sich über einen längeren Zeitraum auf Grund verschiedener Vorstellungen, die sich auf die städtebauliche Planung und insbesondere die Erschließung auswirkten und schließlich im Gestaltungsplan vom 10.11.2011 zusammengefasst wurden.

Entsprechend der Beschlusslage des Ortschaftsrats vom 23.11.2011 und des Gemeinderats vom 06.12.2011 wurde der Bebauungsplan auf dieser Grundlage erstellt.

### III. Planungskonzeption

Mit dem Baugebiet „Ahnengärten“ können zum einen die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt, zum anderen die Zielvorstellungen der Stadt im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf an dieser Stelle umgesetzt werden.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die K 6940 (Mötzingener Straße) und den Bernlocher Weg.

Der Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan sieht im östlichen Teil des Plangebiets Hallen bzw. Gebäude zur Erweiterung der Brauerei vor. Der südöstliche Teil des Brauereigeländes soll Verwaltungsgebäude und (Betriebs-)Wohnungen ermöglichen.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet mit kleinflächigerer Parzellierung (elf Grundstücke) geplant, das Wohnhäuser und Gewerbestandorte zulässt. Ein Teil der Gehölze im Gebiet, vor allem die Hecken entlang der Mötzingener Straße und die Hecken innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets, können dabei erhalten werden.

Für die Erschließung der westlichen Teilfläche wird eine neue Stichstraße (Planstraße A) angelegt, die vom Bernlocher Weg nach Süden führt und dort einen fußläufigen Anschluss über einen Treppenweg an die Mötzingener Straße erhält. In einer öffentlichen Grünfläche werden die Leitungen für alle Medien nach Osten zum Brauereigelände geführt; es erfolgt darüber jedoch keine Verkehrsanbindung.

Für die Erschließung des östlichen Teils wird bis auf Höhe der angrenzenden Parzelle Nr. 58 ein öffentlicher Anschluss (Planstraße B) hergestellt, der in den nach Osten verlaufenden Wirtschaftsweg (Feldweg Nr. 58/1) weiterleitet; die weitere Erschließung der gewerblichen Fläche obliegt dem Eigentümer.

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 2).

### IV. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, siehe Pkt. 5.3 der Begründung).

Um zu verhindern, dass in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein geplant wird, wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Im Frühjahr 2011 wurde das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten untersucht und im Februar 2013 hinsichtlich der aktuellen Situation im Gebiet überprüft. Es ergaben sich keine Änderungen hinsichtlich der Beurteilung des Plangebiets (siehe Pkt. 5.4 der Begründung). Die vorgeschlagenen vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) wurden noch nicht umgesetzt.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 12.08.2010 bis 15.09.2010 statt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen. Die eingegangenen Anregungen sind in einer Liste zusammengestellt (siehe Anlage 3).

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Vorfeld der Planung wurden zahlreiche Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Zunächst wurde im September/Oktober 2011 auf der Grundlage eines Vorentwurfs der Erschließungsplanung ein erster Zuteilungsplan sowie ein umfassender Kostenüberblick detailliert besprochen.

Auf der Grundlage des Gestaltungsplans vom 10.11.2011 wurde dann eine zusammenfassende Gesprächsrunde mit den Grundstückseigentümern geführt.

Am 17.04.2013 wird in Baisingen eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung stattfinden.

### **V. Kosten / Realisierung**

Nach Abschluss der Eigentümergespräche wurde im Juli 2012 ein Städtebaulicher- und Erschließungsvertrag über die Entwicklung des zukünftigen Baugebietes „Ahnengärten“ in Baisingen zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung (SER), den Stadtwerken und der GbR „Raidt und Geiger“ als Erschließungsträger geschlossen.

Gemäß § 11 und § 124 BauGB wurden darin Regelungen zu den städtebaulichen Maßnahmen, Projektsteuerung, städtebauliche Planung, Bodenordnung, Erschließung und finanzielle Abwicklung getroffen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt die Voraussetzungen für eine vereinbarte amtliche Umlegung zu schaffen, die Erschließung im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung auf der Grundlage des Gestaltungsplans vom 10.11.2011 durchzuführen und die Kosten der Baulandentwicklung zu tragen. Der Erschließungsträger ist selbst nicht Grundstückseigentümer (grundbesitzloser Erschließungsträger).

Ferner hat der Erschließungsträger mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet Vereinbarungen abgeschlossen, in denen diese sich ihm gegenüber verpflichten, anteilig die Kosten der gesamten Baulandentwicklung (insbesondere die Kosten der städtebaulichen Planung, der Bodenordnung und der Erschließung) nach Maßgabe dieses Vertrages zu tragen (Kostenerstattungsvereinbarung).

Die Stadt / SER / Stadtwerke werden die jeweiligen Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

### **VI. Vorberatung / Ortschaftsrat**

Der Ortschaftsrat von Baisingen wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 17.04.2013 den Bebauungsplan „Ahnengärten“ beraten und dabei den Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ahnengärten“ fassen.

### **VII. Weiteres Vorgehen**

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

### **VIII. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ahnengärten“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Ahnengärten“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
- beschließt die öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO.