

Vorlage VG 2016/253 – Anlage 1

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

Änderung Nr. 39
(„Höllsteig“ - 2. Erweiterung
in der Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Ergenzingen)

Begründung
Stand: Vorentwurf (07.12.2016)

1 Planungsanlass und Planbereich

Das zu überplanende Gebiet „Höllsteig“ - 2. Erweiterung befindet sich am östlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Ergenzingen. Das Plangebiet und östlich vorge-lagerte Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Bestehende Gewerbeflächen grenzen im Süden, Westen und Norden an.

Der nördlich gelegene Gewerbepark Ergenzingen-Ost ist im Regionalplan Neckar-Alb als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) ausgewiesen. Hier liegt das Augenmerk vor allem darauf, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Großbetrieben bereit zu stellen. Die Grundstücke sind zumeist entsprechend groß und vom Zuschnitt her für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben/Firmen nicht geeignet.

Im Gewerbegebiet „Höllsteig“ haben sich in der Vergangenheit überwiegend kleine und mittlere Betriebe angesiedelt. Derzeit sind noch zwei freie Grundstücke verfügbar, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig – Erweiterung“ liegen. Dieser Bebauungsplan wurde vor ca. 15 Jahren für die damals aktuelle Erweiterung der Firma Dräxlmaier aufgestellt. Bereits damals wurde darüber diskutiert, diese Fläche langfristig nach Norden in Richtung Gewerbepark zu entwickeln und mit diesem über einen Kreisverkehr zu verknüpfen.

Die Gewerbeflächenentwicklung der großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar war Gegenstand der Klausurtagung des Gemeinderats am 15. Juli 2016. Schwerpunktmäßig wurde über mögliche Standorte für ein weiteres Rottenburger Gewerbegebiet in der Kernstadt diskutiert, die gewerblichen Flächen können nicht alleine in Ergenzingen entwickelt werden.

Der Ortschaftsratsrat Ergenzingen hat sich dann am 29. Oktober 2016 mit der weiteren Gewerbeflächenentwicklung auf der Gemarkung Ergenzingen auseinandergesetzt. Das Ergebnis für das Gewerbegebiet „Höllsteig“ war der Wunsch, kleinen und mittleren – zumeist ortsansässigen – Handwerksbetrieben/Firmen weiterhin Gewerbeflächen anbieten zu können.

Durch einen Interessenten für die beiden letzten freien Grundstücke im Gebiet „Höllsteig - Erweiterung“ erfolgte der Anstoß, über die Fläche insgesamt zu diskutieren. Als Voraussetzung für eine zeitnahe Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden, ist eine Flächennutzungsplanänderung einzuleiten. Langfristig wäre auch eine Erweiterung nach Osten vorstellbar, dies muss dann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt untersucht werden und ist daher weder Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens noch des Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des Bebauungsplans „Höllsteig“ - 2. Erweiterung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung kleinteiliger Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und kleinere Unternehmen zu schaffen sowie das gesamte Gewerbegebiet „Höllsteig“ mit einer zweiten Zufahrt an die K 6939 anzubinden. Geplant ist ein Kreisverkehrsplatz an der südlichen Zufahrt zum Gewerbepark Ergenzingen-Ost, der gleichzeitig dem Gewerbegebiet „Höllsteig“ einen zweiten Anschluss (Ringschluss) an die Kreisstraße ermöglicht.

Die Gewerbegebiete „Höllsteig“ und „Höllsteig-Erweiterung“ umfassen derzeit knapp 19 ha, die geplante Erweiterungsfläche ca. 3,1 ha.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt insbesondere bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

Für das Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach sind die Ziele des Regionalplans Neckar-Alb 2013 maßgebend.

Der Regionalplan Neckar-Alb sieht eine bauliche Entwicklung auf den Flächen nördlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Höllsteig-Erweiterung“ nicht vor. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Areal als "Regionaler Grünzug" (Vorbehaltsgebiet) dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg in der Zone IIIB.

3 Standortalternativen

Die geplante räumliche Weiterentwicklung des Gewerbegebiets „Höllsteig“ umfasst ein Areal, welches bereits auf drei Seiten von bestehenden Gewerbegebieten umgeben ist.

Während es sich bei dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ um einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen handelt, zielt das Gewerbegebiet „Höllsteig“ vorrangig auf die Ansiedlung kleiner und mittlerer - zumeist ortsansässiger - Betriebe.

Vor diesem Hintergrund gibt es keine geeigneten Standortalternativen.

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der vVG ist die Ausweisung einer geplanten gewerblichen Baufläche. Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als bestehende landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets enthält der FNP zudem ein Planzeichen zur Kennzeichnung geschützter Biotope; basierend auf einer Kartierung im Jahr 1991. Diese „Straßenbegleitenden Hecken Ost Ergenzingen“ befinden sich nördlich der Kreisstraße K 6939 und damit außerhalb des Änderungsbereiches; die Darstellung ist entsprechend zu berichtigen.

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	40. FNP-Änderung
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca.3,1 ha	-
Gewerbliche Fläche - Planung	-	ca. 3,1 ha
Summe	ca. 3,1 ha	ca. 3,1 ha

6 Verfahren

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höllsteig“ - 2. Erweiterung geschaffen.

Da sich der Bebauungsplan teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

Nach dem Änderungsbeschluss wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese erfolgt zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren, um insbesondere den Detailierungsgrad für die durchzuführende Umweltprüfung abzustimmen.

7 Umweltbericht/ Artenschutz

Mit Realisierung der geplanten gewerblichen Bebauung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Höllsteig“ - 2. Erweiterung werden die betroffenen Belange im erforderlichen Umfang geprüft.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird.

Die Thematik des Artenschutzes (Feldlerche) ist bekannt, im Frühjahr 2017 wird die Fläche kartiert, im Bebauungsplan sind ggfls. Festsetzungen zu Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen. Der Bedarf weiterer Gutachten wird im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligung abgefragt.

Relevante Ergebnisse werden im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Rottenburg am Neckar, den 07.12.2016

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt