

Zur Behandlung im Gemeinderat am 25.11.2020 öffentlich

TOP 3 Erweiterung Gewerbegebiet „Großer Acker,,

Anlagen: 201109_Lageplan_Bplan_Großer Acker_Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Vorlagennummer 2020/128 ist gültig

Bebauungsplan „Großer Acker II“

1. Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Großer Acker II“ nach § 2 Abs. 1 BauGB

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dotternhausen hat beschlossen, das an der B27 nördlich gelegene Gewerbegebiet um ca. 11,0 ha zum westlich gelegenen Bitzgraben hin zu erweitern. Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung dieses Vorhabens stellt die Gemeinde Dotternhausen für das geplante Gewerbegebiet den Bebauungsplan „Großer Acker II“ auf.

Die Gemeinde Dotternhausen verfügt derzeit über keine weiteren Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Aufgrund der Vielzahl an Anfragen ist es erforderlich neue Flächen zur Verfügung zu stellen. Das aus kleinen Parzellen bestehende Gewerbegebiet des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Großer Acker I“ ist nahezu vollständig überbaut, sodass eine Erweiterung des Gewerbegebiets bereits jetzt notwendig ist.

Insbesondere hinsichtlich der Topographie, einer guten verkehrlichen Anbindung und eines passenden Flächenzuschnitts stellt sich die ca. 11,0 ha große Erweiterungsfläche als besonders geeigneter Standort für die Ansiedlung von weiteren Betrieben und deren künftige Expansion dar.

Eine mögliche künftige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wurde bereits im Vorfeld über die gesicherte verkehrliche Anschlussmöglichkeit im Norden sowie die Ringschließung im Westen angedeutet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Großer Acker“ sollen die Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-Straße und Robert-Koch-Straße in das geplante Gewerbegebiet fortgeführt werden. Ebenso wurde ein zusätzlicher Anschluss an die B27 mit Querungsmöglichkeit für Fußgänger geschaffen, um das erweiterte Plangebiet auf kurzen Wegen zu erschließen.

Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 1754/2 und vollständig das südwestlich gelegene Flurstück 1753/1.

Mit der Ausweisung des Gebiets kann die Gemeinde kurzfristig neue Arbeitsplätze schaffen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Großer Acker II“, Fritz & Grossmann – Umweltplanung GmbH, Balingen, 11/2020

Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der B27 am Ortsrand von Dotternhausen und schließt im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Der ca. 11,0 ha große Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 1754/2 und vollständig das Flurstück 1753/1. Die derzeit als Ackerland genutzte Fläche liegt auf einer Höhe von 631 bis 645 m ü. N.N. und fällt in die östliche Richtung zum bestehenden Gewerbegebiet hin ab.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

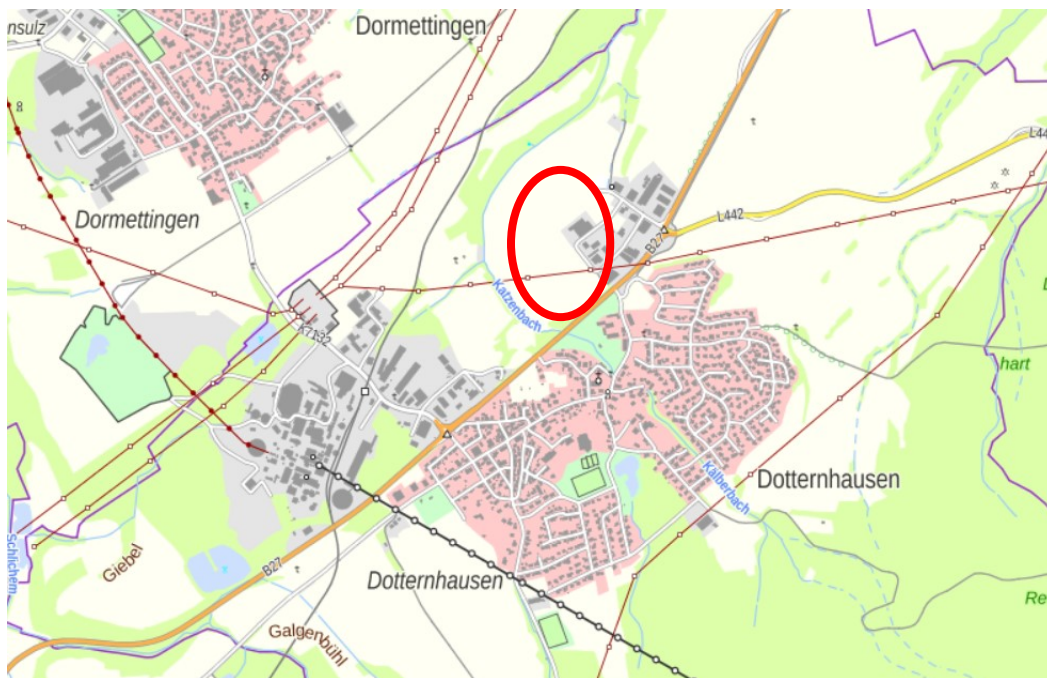


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche das Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ aus, so dass derzeit noch teilweise ein raumordnerischer Konflikt besteht. Eine Rücknahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist bereits mit dem Regionalverband abgestimmt und wird im Rahmen der 5. Regionalplanänderung erfolgen.

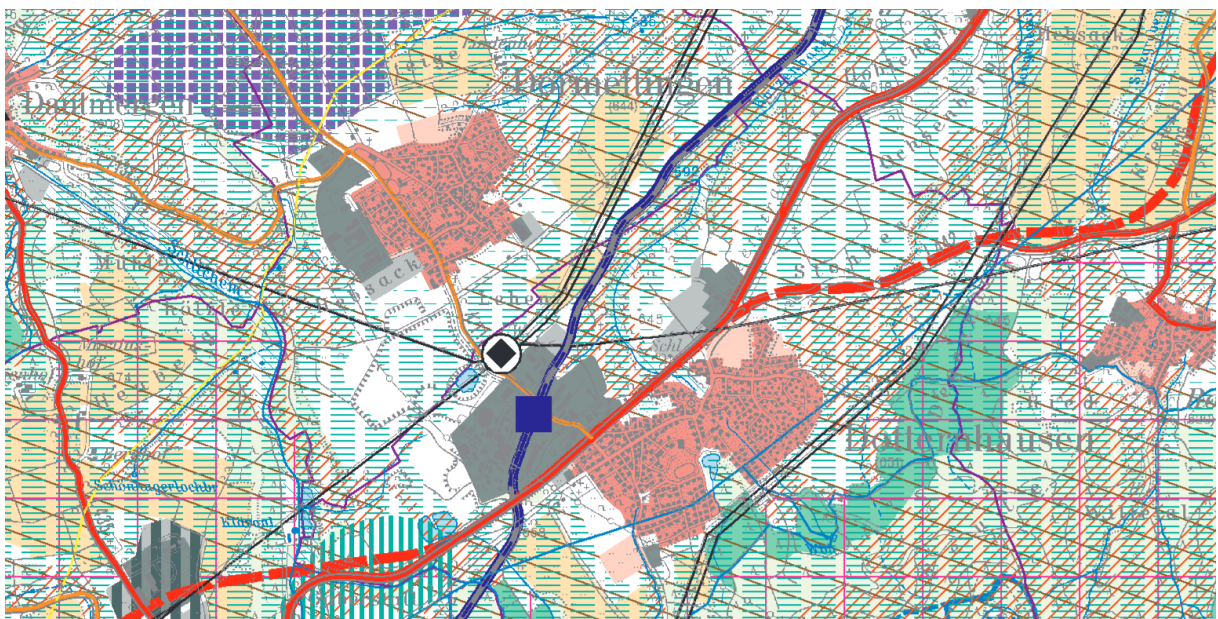


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich

Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal aus dem Jahr 2017 weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal wird das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Durchführung der Offenlage sind bereits erfolgt.

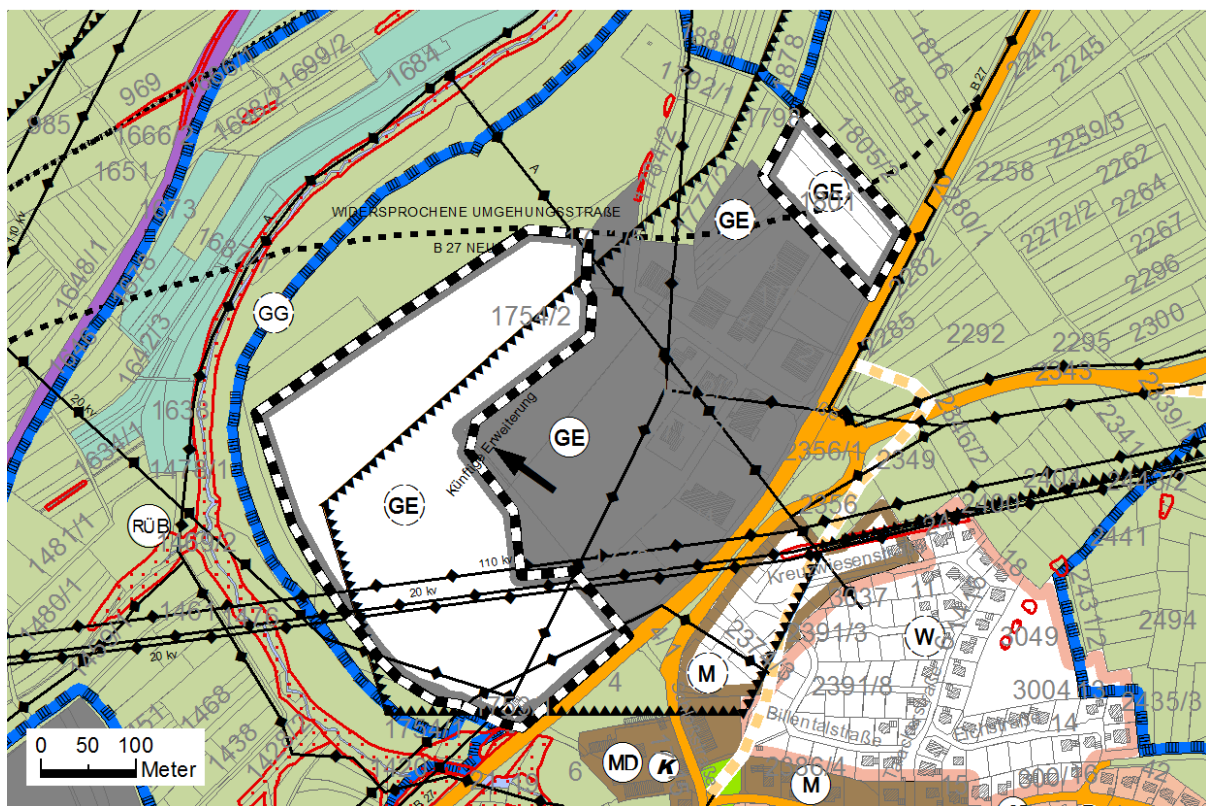


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 9. Änderung FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Straßen wie Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-Straße und Robert-Koch-Straße, die weiter in das geplante Gewerbegebiet fortgeführt werden sollen. Darüber hinaus besteht im südöstlichen Bereich ein direkter Anschluss an die südlich des Plangebiets gelegene B27.

Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Nach Aufstellungsbeschluss wird der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Großer Acker II“ erstellt und durch den Gemeinderat beraten. Nach Billigung des Vorentwurfs wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Hier erhalten die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ihre Stellungnahme abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Großer Acker II“ gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Alfons Kühlwein