

Zur Behandlung im Gemeinderat am 21.07.2021 öffentlich

TOP 2 Beratung des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Großer Acker II“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen: 1_210713_Lageplan_B-Plan Großer Acker II_Vorentwurf
2_210713_Textteile_B-Plan Großer Acker II_Vorentwurf-2

Sachverhalt:

Beratung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dotternhausen hat am 25. November 2020 in ihrer öffentlichen Gemeinderatsitzung beschlossen, das nördlich der B27 befindlichen Gewerbegebiets um ca. 10,9 ha zum westlich gelegenen Bitzgraben hin zu erweitern. Zur bauplanungsrechtlichen 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. Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet etwa 12 Bauplätze mit Grundstücksgröße zwischen ca. 4.435 m² und 13.643 m² vor.

Das aus kleinen Parzellen bestehende Gewerbegebiet des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Großer Acker I“ (in Kraft seit 11.11.1998) ist nahezu vollständig überbaut, sodass eine Erweiterung des Gewerbegebiets bereits jetzt notwendig ist. Mit der Ausweisung des Gebiets kann die Gemeinde mittelfristig neue Arbeitsplätze schaffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Großer Acker II“ umfasst teilweise den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Großer Acker I“.

Insbesondere hinsichtlich der Topographie, einer guten verkehrlichen Anbindung und eines passenden Flächenzuschnitts stellt sich die ca. 10,9 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 Ringerschließung im Westen angedeutet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Großer Acker II“ sollen die Otto-Hahn-Straße und Robert-Koch-Straße in das geplante Gewerbegebiet fortgeführt werden. Ebenso wurde ein vorhandener Anschluss an die B27 mit Querungsmöglichkeit für Fußgänger geschaffen, um das erweiterte Plangebiet auf kurzen Wegen zu erschließen.

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

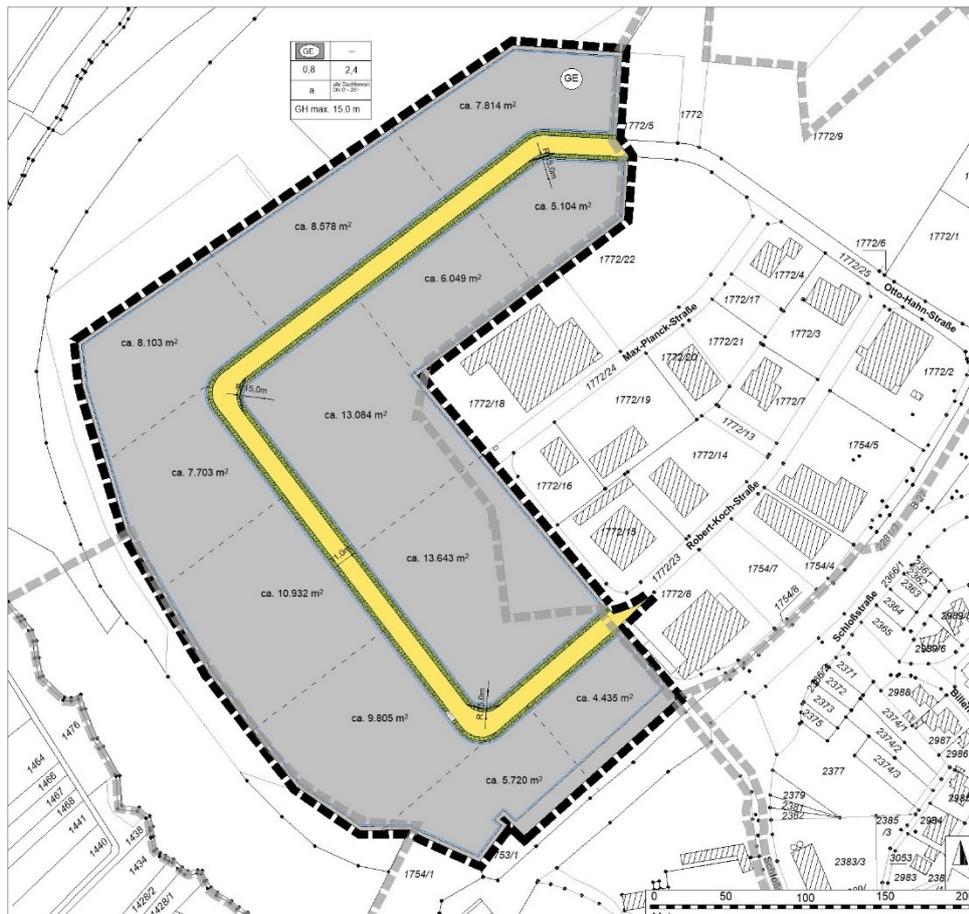


Abbildung 1: Vorentwurf Bebauungsplan „Großer Acker II“, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH 07/2021

Planbereich und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der B27 am Ortsrand von Dotternhausen und schließt im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. 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.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 1754/2, 1820/1, 1753 und 1772/8.

Das Plangebiet wird im Westen durch das Flurstück 1476 begrenzt. Im Norden liegt das Plan-gebiet angrenzend an die Flurstücke 1754/1 und 1772/5. Im Nordosten befinden sich die bebauten Grundstücke 1772/22, 1772/23 (Robert-Koch-Straße), 1772/24 (Max-Planck-Straße), 1772/18, 1772/16 und 1772/15. Im Südwesten grenzt die Bundesstraße B27 sowie das Flurstück 1753/1 an das Plangebiet an.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

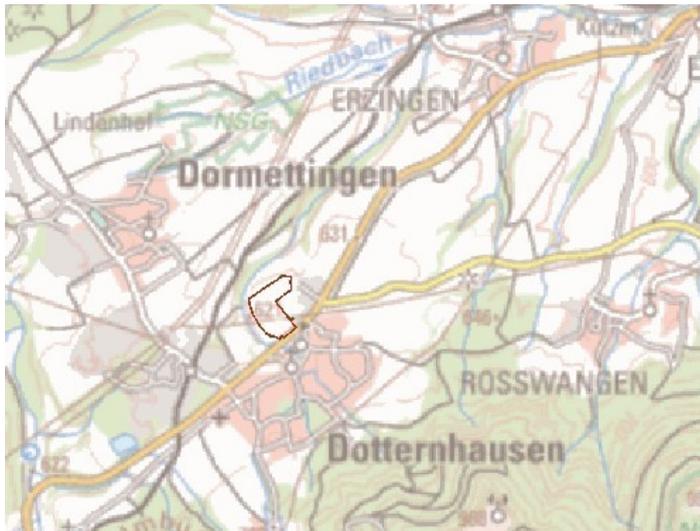


Abbildung 2: Übersichtslageplan des Plangebietes (rote Umrandung = die Abgrenzung des Geltungsbereichs), unmaßstäblich

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



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot-weiße Balkenlinien = die Abgrenzung des Geltungsbereichs), unmaßstäblich

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.

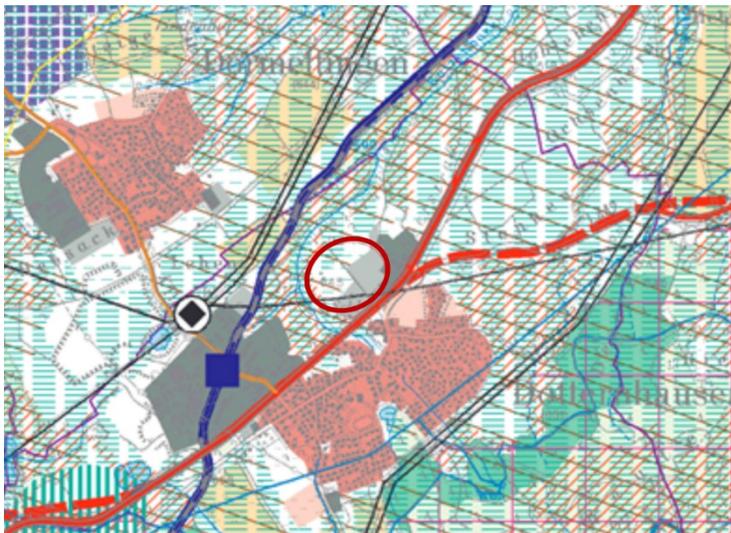


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Plangebiet = rote Umrandung), unmaßstäblich

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.

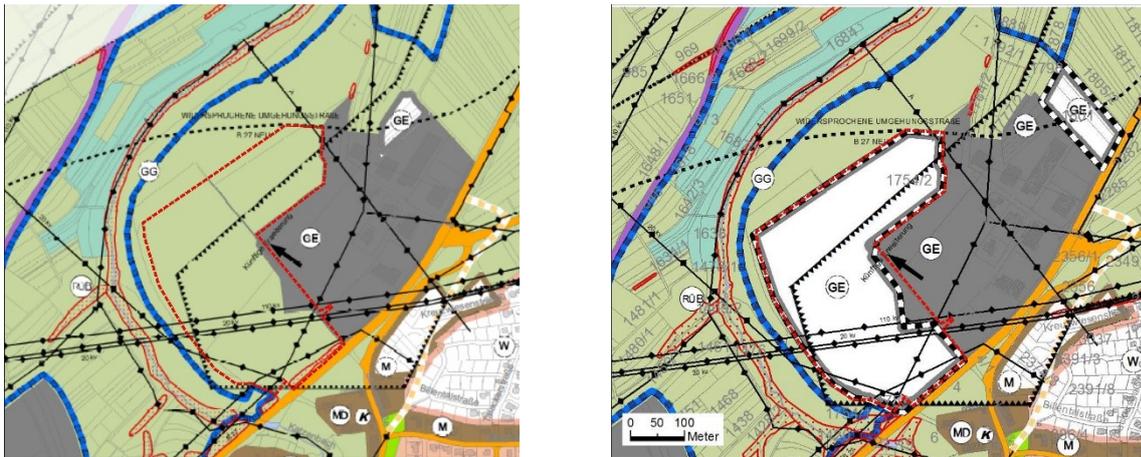


Abbildung 5: Ausschnitte aus der 8. Änderung FNP (rechts) sowie der 9. Änderung FNP (links) (Plangebiet = rote Balkenlinien), unmaßstäblich

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Straßen wie Otto-Hahn-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.

Die einzelnen Bauplätze werden über die geplante Ringstraße erschlossen.

Der Hauptverkehrsweg hat eine Fahrbahnbreite von 11,0 m. Dadurch ist innerhalb des Plangebietes eine Erschließung mit Begegnungsverkehr auch mit LKWs sichergestellt.

Auswirkungen der Planung an Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und werden im weiteren Verfahren erstellt.

Weiteres Vorgehen

Nach der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplanes werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Nach Erstellung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt die Beratung im Gemeinderat. Anschließend erfolgt die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text mit Begründung, wird gebilligt.
2. Der vorliegende Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text zum Bebauungsplan wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB veranlassen.

Marion Maier