

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Silke Hauß
17.03.2014

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Gemeinderat (öffentlich)

09.04.2014

**Bebauungsplan "Industriegebiet Berner Feld - 2. Änderung - Testturm" Bebauungsplan Nr. Rw 314/13 ehemals Bebauungsplan "Industriegebiet Berner Feld - 2. Änderung - Testtower" Bebauungsplan Nr. Rw 314/13
-Beschluss zur Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes und Erweiterung des Geltungsbereiches sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

1. Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes:
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testtower“, Bebauungsplan Nr. Rw 314/13, gefasst. Der Gemeinderat beschließt, die Bezeichnung „Testtower“ in die deutsche Bezeichnung „Testturm“ zu ändern und den Bebauungsplan fortan unter der Bezeichnung „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“, Bebauungsplan Nr. Rw 314/13, weiterzuführen.
2. Erweiterung des Geltungsbereiches:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten um einen 10 m Streifen und im Westen um einen Teilbereich der Verkehrsfläche Berner Feld erweitert.
Der Geltungsbereich wird von 4,55 ha auf 4,78 ha erweitert.
3. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2014 zu und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB.

Begründung:Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes:

Der Aufstellungsbeschluss titulierte den Bebauungsplan mit der englischen Bezeichnung „Testtower“. Die Firma ThyssenKrupp hat sich im Laufe des Planungsprozesses für die deutsche Bezeichnung „Testturm“ entscheiden und um Anpassung der Bezeichnung des Bebauungsplanes gebeten. Der Bebauungsplan wird fortan unter der Bezeichnung „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ fortgeführt.

Erweiterung des Geltungsbereiches:

Der ursprüngliche Geltungsbereich mit einer Größe von 4,55 ha wurde im Osten des Plangebietes um 10 m, bedingt durch die Verlagerung eines Pflanzstreifens, erweitert. Im Westen wurde zusätzlich eine Teilfläche der Verkehrsfläche Berner Feld in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da an die Verkehrsfläche eine Parkplatzfläche hinzu geplant wird. Der Geltungsbereich umfasst nun eine Fläche von 4,78 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Ziel / Zweck der Planung:

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ soll das erforderliche Planungsrecht für die Errichtung eines Testturms zur Erforschung und Entwicklung von Hochgeschwindigkeitsaufzügen auf dem Berner Feld geschaffen werden. Innerhalb des Testturms werden Schächte für die Versuchsaufzüge sowie Feuerwehr- und Panorama-Besucheraufzug entstehen. Zusätzlich zu diesen Schächten werden auf verschiedenen Ebenen Räume und Nutzungen geplant. Die öffentlich zugängliche Aussichtsplattform ist Bestandteil der Planung. Bedingt durch die Weiterentwicklung der Turmplanung in dem parallel durchgeführten Bieterverfahren soll eine zulässige Gesamthöhe von maximal 246 m, inklusive aller technischen Aufbauten, festgesetzt werden. Durch entsprechende Ausgestaltungen der Baufenster wurde eine Nutzungsabgrenzung für die unterschiedlichen Höhen der Baukörper festgesetzt. Da der genaue Standort des Turms, innerhalb des Grundstückes, erst am 11.04.2014 nach der Bekanntgabe der finalen Turmvariante feststeht, wird dieser zur Offenlage in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Auf der restlichen Grundstückfläche wurde eine maximale Höhe von Gebäuden von 15 m festgesetzt. Für die nördlich angrenzenden Flurstücke wurde die maximale Höhe von 9 m auf 11 m erhöht. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Örtlichen Bauvorschriften bleiben darüber hinaus weitgehend unberührt.

Von der A 81 kommend, wird das Plangebiet über die B 462 und B 27 und daran anschließend über die Landesstraße L 423 (Balinger Straße) erschlossen. Innerhalb des Industriegebietes verläuft die Erschließung über die Straße Berner Feld bis hin zum geplanten Standort für den Testturm. Die bereits bestehende Stichstraße mit Wendehammer am Ende soll nach den aktuellen Planungen verlängert und die Wendeplatte in westlicher Richtung um circa 80 m verlegt werden, um die Erreichbarkeit aller Grundstücke im Änderungsbereich zu gewährleisten. Im weiteren Verfahren wird die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte über ein Verkehrsgutachten erhoben und das aufgrund der geplanten öffentlichen Nutzung erforderliche Stellplatzangebot bestimmt. Die Ergebnisse werden bis zur Offenlage in den Plan eingearbeitet.

Den Belangen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine besondere Bedeutung einzuräumen. Der Testturm wird in einer Entfernung von über einem Kilometer zur historischen Kernstadt von Rottweil entfernt stehen. Aufgrund der Lage auf einem Geländesporn und der geplanten Höhe des Turms, wird er – je nach Standort des Betrachters – im Kontext mit dem historischen Ortskern der Stadt Rottweil sichtbar sein. Innerhalb der Begründung und des Umweltberichtes werden die Aspekte des Ortsbildes, des besonderen Denkmalschutzes (Wirkung des Turms innerhalb der Stadt und auf die vorhandenen Kulturgüter, sowie die Auswirkungen auf die Silhouette der Stadt) und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Themen angelegt und im weiteren Verfahren mit einer auf Geodatenbasis gestützten Visualisierung untersucht. Auf der Ebene des Umweltberichtes (Anlage 4) werden unter anderem die Aspekte Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung sowie Umweltbelange und der Auswirkungen der Planungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter, Alternativenprüfung, Entwicklungsprognose des Umweltzustandes, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und mehr, untersucht. Im Laufe des Verfahrens werden die Themenfelder noch weiter ergänzt und bis zur Offenlage abschließend konkretisiert.

Dem Umweltbericht wurden als Anhang (Anlagen 5 – 8) vier Karten beigelegt, die zeichnerische Ausführungen zur Sichtfeldanalyse in 10 km und 20 km Radius sowie Pläne zu Landschaftsräumen und Landschaftsbedeutung darstellen.

Den Unterlagen (Anlage 9) wurde auch der geotechnische Untersuchungsbericht in der Fassung vom 05.03.2014 beigelegt.

Aufgrund des Umfangs der Unterlagen wird hier auf den Inhalt der Anlagen 1 – 9 verwiesen.

Verfahren:

Mit dem zweistufigen Bebauungsplanverfahren werden sowohl die zuständigen Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit an der Planung beteiligt. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB erfolgt nun die erste Auslage der Planentwürfe. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegungsfrist die Möglichkeit gegeben, die Planentwürfe einzusehen und Anregungen abzugeben. Mit der amtlichen Bekanntmachung werden die Bürger darüber informiert, dass im Anschluss vom 22.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt wird. Die Frist zwischen der Amtlichen Bekanntmachung und dem offiziellen Beginn der frühzeitigen Auslegungsfrist ist gesetzlich bedingt und vorgeschrieben.

Eine zusätzliche Möglichkeit, sich über Ziele und Zweck der Planung zu informieren, wird der Öffentlichkeit mit einer Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.04.2014 angeboten.

Während der offiziellen Auslage können die Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht mit den Anlagen zur Sichtfeldanalyse in 10 km und 20 km Radius, Landschaftsräume und Landschaftsbedeutung sowie den Geotechnischen Untersuchungsbericht, wie in den Anlagen aufgeführt, eingesehen werden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wird parallel bis einschließlich 09.05.2014 durchgeführt.

Die Firma ThyssenKrupp Elevator wird die abschließende Festlegung des Turmentwurfs am 11.04.2014 bekanntgeben. Im Anschluss daran werden die auf die Turmvariante abgestimmten Visualisierungen veröffentlicht werden. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan (und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) handelt, sind die Visualisierungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht notwendiger Planbestandteil. Sie werden jedoch nach dem 11.04.2014 den Behörden zur Stellungnahme übersandt und zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Gutachterkosten werden durch den Investor getragen.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan (Fassung 28.03.2014)
- Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Fassung 28.03.2014)
- Anlage 3: Begründung (Fassung 28.03.2014)
- Anlage 4: Umweltbericht (Fassung 28.03.2014)
- Anlage 5: Sichtfeldanalyse 10 km – Plan Nr. 1376/1 (Fassung 02/2014)
- Anlage 6: Sichtfeldanalyse 20 km – Plan Nr. 1376/2 (Fassung 02/2014)
- Anlage 7: Landschaftsräume – Plan Nr. 1376/3 (Fassung 28.03.2014)
- Anlage 8: Landschaftsbedeutung – Plan Nr. 1376/4 (Fassung 28.03.2014)
- Anlage 9: Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) (Fassung 05.03.2014)