

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Gozdzik, Olga
06.06.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	06.07.2016
Gemeinderat (öffentlich)	13.07.2016

**Bebauungsplan Rw 318/16 "Industriegebiet Berner Feld – 3. Änderung - Besucherzentrum"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die rechtskräftigen Bebauungspläne „Industriegebiet Berner Feld“ Rw 220/90 und Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld - 2. Änderung - Testturm“ zu ändern und den Bebauungsplan Rw 318/16 „Industriegebiet Berner Feld - 3. Änderung - Besucherzentrum“ entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Anlage 1 zur Vorlage 106/2016) aufzustellen.

2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Rw 318/16 „Industriegebiet Berner Feld - 3. Änderung - Besucherzentrum“ in der Fassung vom 20.06.2016 (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht) zu und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Ziel und Zweck der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Berner Feld Rw 314/13 Industriegebiet „Berner Feld - 2. Änderung – Testturm“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Testturms von ThyssenKrupp geschaffen. Der Testturm befindet sich derzeit im Rohbau und soll 2017 in Betrieb gehen. Zu diesem Zeitpunkt soll auch die öffentlich zugängliche Aussichts- und Besucherplattform für die Allgemeinheit eröffnet werden.

Eine Einrichtung wie ein Besucherzentrum mit der Möglichkeit eines gastronomischen Angebotes oder dem Angebot einer Touristinformation mit Kartenverkauf ist im Bereich des Testturmes nicht gegeben, weshalb im unmittelbaren Umfeld die Errichtung eines eigenständigen Besucherzentrums durch private Investoren geplant ist.

Neben den eher pavillonartigen Gebäuden für das Besucherzentrum mit Innen- und Außengastronomie und ggf. einer städtischen Touristinformation soll ein in die Landschaft eingebundener Turmpark entstehen. Innerhalb der Parkanlage sollen Angebote der landschaftsbezogenen Freiraumerholung oder auch temporäre Veranstaltungsflächen angelegt werden können.

Hierfür ist eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Rw 220/90 „Industriegebiet Berner Feld“ und im rechtswirksamen Bebauungsplan Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ wird die Fläche als Naturnahe Grünfläche bzw. Private Grünfläche mit grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Auf diesen Flächen soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Besucherzentrum“ festgesetzt werden.

Städtebauliche Konzeption:

Es soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Besucherzentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Um dem Sondergebiet einen parkähnlichen Charakter zu verleihen, wird im Vergleich zu den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten eine geringe GRZ von 0,3 als Obergrenze und eine GFZ von 0,4 als Obergrenze bei einer maximalen Bauhöhe von 10 m festgesetzt. Eine parkähnliche Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist geplant.

Flächenbilanz:

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 0,8 ha (7.901 m²), davon

- nicht überbaubare Grundstücksfläche: 2.370 m² und
- Fläche „im Baufenster“: 5.531 m².

Umweltbelange sowie umweltrelevante Wirkfaktoren der Planung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse finden sich im vorliegenden Umweltbericht wieder (Anlage 4)

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / biologische Vielfalt durch die zusätzliche mögliche Überbauung und Versiegelung (2.370 m²) werden als kleinräumig aber erheblich beurteilt. Als nicht erheblich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Luft und Klima sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu bewerten.

Die Bilanzierung der Schutzgüter Boden und Pflanzen / biologische Vielfalt wurde auf Grundlage der Ökokonto-Verordnung von Baden-Württemberg erstellt. Die Bedeutung des Bestandes und der Planung werden in Ökopunkten ermittelt, die Differenz soll intern und ggf. extern kompensiert werden. Die erforderlichen planinternen und -externen Maßnahmen werden im weiteren Verlauf geplant und bis zur Offenlage ergänzt.

Verfahren:

Die geplante Sonderbaufläche liegt innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne für das Berner Feld, die im Rahmen der 3. Änderung an die geänderten Planungsziele angepasst werden sollen. Im Flächennutzungsplan ist eine Offenlandfläche dargestellt. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan 2012 geändert werden, um eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Besucherzentrum darstellen zu können.

Der Bebauungsplan wird ebenso wie die Flächennutzungsplanänderung im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt werden. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die erste Auslage des Planentwurfs. Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans (wie in den Anlagen) werden den Behörden zur Stellungnahme übersandt sowie für die Öffentlichkeit im Rathaus zur Einsicht ausgelegt sowie auf die städtische Internetseite eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Die Verfahrensdurchführung nach den §§ 2a bis 4 a

BauGB wird auf Grundlage des § 4b BauGB ebenfalls an Müller-BBM Projektmanagement GmbH vergeben.

Die Kosten für den Bebauungsplan belaufen sich aktuell auf ca. 15.875 (zuzüglich Projektkoordination und Verfahrensdurchführung (Abrechnung nach Zeitaufwand), ggf. erforderliche Gutachten sowie Planung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen).
Finanzielle Mittel für die genannten Leistungen sind im Haushalt nicht verankert.

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau und Verkehrsausschuss erfolgen.

Anlagen:

- Anlage 1:** Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rw 318/16 „Industriegebiet Berner Feld - 3. Änderung - Besucherzentrum“ in der Fassung vom 20.06.2016, Müller-BBM Projektmanagement GmbH
- Anlage 2:** Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Rw 318/16 „Industriegebiet Berner Feld - 3. Änderung - Besucherzentrum“ in der Fassung vom 20.06.2016, Müller-BBM Projektmanagement GmbH
- Anlage 3:** Begründung zum Bebauungsplan Rw 318/16 „Industriegebiet Berner Feld - 3. Änderung - Besucherzentrum“ in der Fassung vom 20.06.2016, Müller-BBM Projektmanagement GmbH
- Anlage 4:** Umweltbericht zum Bebauungsplan Rw 318/16 „Industriegebiet Berner Feld - 3. Änderung - Besucherzentrum“ in der Fassung vom 20.06.2016, Müller-BBM Projektmanagement GmbH