

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Gozdzik, Olga  
17.06.2016

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	06.07.2016
Gemeinderat (öffentlich)	13.07.2016

## **Bebauungsplan Rw 322-16 „Industriegebiet Berner Feld – 4. Änderung„ - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die rechtskräftigen Bebauungspläne Rw 220/90 „Industriegebiet Berner Feld“ und Rw 265-02 „Berner Feld – Erweiterung“ zu ändern und den Bebauungsplan Rw 322/16 „Industriegebiet Berner Feld - 4. Änderung“ entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches im Übersichtsplan (Anlage 1 zur Vorlage 113/2016) aufzustellen.

### **Begründung:**

#### Ziel und Zweck:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld soll eine Neuregelung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Weiterhin sollen Anpassungen am festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden, um für aktuelle Projekte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geht es vorrangig um eine Neuregelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die im Bebauungsplan Rw 220/90 „Industriegebiet Berner Feld“ sowie Rw 265-02 „Berner Feld - Erweiterung“ für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sowie das Mischgebiet ausgeschlossen worden waren. Dabei soll nicht das gesamte Berner Feld überplant werden, sondern die Flächen sollen im Wesentlichen weiterhin dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen.

Es sind drei Bereiche definiert worden, in denen Änderungen der rechtswirksamen Bebauungspläne angestrebt werden. In zwei Bereichen (nördlich der Straße Berner Feld/östlich der Dietinger Straße und im Bereich des Seehofs) geht es vorrangig um die Anpassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Hiervon hebt sich der dritte Teilbereich südlich des Schafwasens ab, der im rechtswirksamen Bebauungsplan als naturnahe Grünfläche festgesetzt ist. Für diesen Teil soll der Aufstellungsbeschluss vorsorglich gefasst werden, um in die Planung von neuen Wegeverbindungen im Berner Feld eintreten zu können. Die Planungsziele sind in diesem Bereich noch nicht konkretisiert.

Parallel zur 4. Änderung des Berner Feldes wird eine 3. Änderung vorgeschlagen, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Besucherzentrums im Berner Feld geschaffen werden. Aufgrund der hohen Vorhabenskonkretisierung in diesem Projekt wird eine getrennte planungsrechtliche Bewältigung vorgeschlagen.

### Flächenbilanz:

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 8,0 ha. Die drei Teilbereiche weisen folgende Größen auf:

- Nördlicher Teilbereich: ca. 3,5 ha
- Bereich Seehof: ca. 2,3 ha
- Südlicher Teilbereich: ca. 2,2 ha

### Verfahren:

Das Verfahren soll als zweistufiges 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; hierfür ist jeweils ein erneuter Beschluss erforderlich.

Wenn die südliche Teilfläche mit einer baulichen Nutzung im weiteren Planverfahren überplant wird, so wird ferner eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

### **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. 60.507 € (zuzüglich Projektkoordination und Verfahrensdurchführung (Abrechnung nach Zeitaufwand), Gutachten (Verkehrsgutachten und Artenschutz) sowie Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen). Mit ca. 100.000 € sind die Mittel im Haushalt verankert: über den eingestellten Ansatz für den Bebauungsplan „Berner Feld“ sowie durch Einsparungen aufgrund zeitlicher Verschiebung des Projektes bzw. Bebauungsplans „Justizvollzugsanstalt Rottweil“.

### **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:** Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Rw 322-16 „Industriegebiet Berner Feld - 4. Änderung“ in der Fassung vom 20.06.2016, Müller-BBM Projektmanagement GmbH