

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Peter Jung-Teltschik
22.06.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	11.07.2018
Gemeinderat (öffentlich)	18.07.2018

Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die rechtskräftigen Bebauungspläne Rw 220/90 „Industriegebiet Berner Feld“, Rw 265-02 „Berner Feld – Erweiterung“ und Rw 314/13 „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ zu ändern und den Bebauungsplan Rw 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches im Übersichtsplan (Anlage 1 zur Vorlage 107/2018) aufzustellen.

Begründung:

Anlass der Planung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet in einem Plan zusammengefasst und vereinheitlicht werden. Seit der Planaufstellung des Ursprungsplans Mitte der 1990er Jahre haben

- sich die Ansprüche an die Art der baulichen Nutzung in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie in den Dorf- und Mischgebieten verändert,
- die rechtswirksam gewordene Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans haben zu einer Fragmentierung der Planunterlage geführt und
- sich konkrete Erweiterungsabsichten von bereits im Plangebiet ansässigen Nutzern ergeben, für die durch eine Änderung des Bebauungsplans die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

Insbesondere die Neuregelung der Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie soll neu gefasst werden, um den veränderten Ansprüchen an das Gebiet, welche sich unter anderem aus der Errichtung und Inbetriebnahme des Testturms ergeben haben, Rechnung zu tragen. Weiterhin soll im Westen die baulich nutzbare Fläche geringfügig in den bislang überplanten Freiraumbereich hinein erweitert werden.

Um die mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Ziele zu erreichen, ist eine umfassende Änderung und Überplanung der rechtswirksamen Pläne erforderlich. Dabei werden Randbereiche des Plangebietes, welche im Ursprungsplan als Grünflächen festgesetzt worden sind,

nicht in den Änderungsbereich einbezogen, da hier keinerlei Änderungen vorgenommen werden und eine bauliche Nutzung durch den vorhandenen Plan ausgeschlossen ist. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld sollen nicht weiter verfolgt werden bzw. gehen hinsichtlich ihrer Zielstellung in der 5. Änderung auf.

Ziele der Bebauungsplanänderung:

Die geplanten wesentlichen Änderungen im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen für das Berner Feld lassen sich wie folgt zusammenfassen. Ferner werden sie – sofern die geplanten Regelungen nicht den gesamten räumlichen Geltungsbereich betreffen – in der Anlage 2 skizzenhaft dargestellt.

1. Erweiterung der Baugebiete um ein Gewerbegebiet im Westen (Überplanung der bisherigen Grünfläche im Anschluss an den Testturm):

Auf diesen Flächen soll eine gewerbliche Nutzung, insbesondere eine Nutzung durch Büros, ermöglicht werden. Insoweit handelt es sich bei der Überplanung um eine klassische Angebotsplanung, da noch kein konkretes Vorhaben für das Grundstück vorliegt.

2. Erweiterung und Änderung des Dorfgebietes im Bereich Seehof:

Für das Landgasthaus Zum Seehof mit dem dazugehörigen Hotel und der landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Dorfgebiet ausgewiesen, welches erweitert wird, um möglichen Erweiterungen eine planungsrechtliche Grundlage zu bieten.

Im Rahmen der Änderungen in dem Bereich Seehof wird auch bisherige Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung aus dem Dorfgebiet heraus verlegt und durch eine private Verkehrsfläche ersetzt.

3. Erweiterung des Mischgebiets im Bereich der Pension Haas:

Die Erweiterung der Pension Haas ist im Rahmen von Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bereits erfolgt. Die Änderungen im Rahmen der 5. Änderung stellen daher nur eine Anpassung an den bereits genehmigten baulichen Zustand dar.

4. Änderung der Abgrenzung der Baugebiete und Änderung der zulässigen baulichen Höhe:

Aufgrund von konkreten Planungen soll ein Bereich im Vergleich zum Ursprungsplan wesentlich in der zulässigen baulichen Höhe geändert werden (auf 28,5 m). So könnte das konkrete Interesse für den Bau eines Reise- und Veranstaltungszentrums mit angeschlossenen Hotel verwirklicht werden.

5. Neugliederung der Baugebiete und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie:

Bislang ist außer im Bereich des Dorfgebietes eine Ansiedlung von Restaurants oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht möglich. Aufgrund der geänderten Ansprüche an das Gebiet im Berner Feld, die insbesondere aus den Effekten der Ansiedlung des Testturms resultieren, sind Änderungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen erforderlich. Dazu soll einer städtebaulichen Konzeption folgend im Norden des Gebietes ein Streifen geschaffen werden, in dem sich zukünftig Nutzungen dieses Spektrums ansiedeln dürfen. Um keinen Konkurrenzstandort zur historischen Innenstadt zu schaffen soll jedoch weiterhin im überwiegenden Teil des Gebietes die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben unzulässig sein.

6. Sicherung der Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft:

Um die bereits heute als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Flächen für die wirtschaftlichen Belange zu sichern und keinen Konkurrenzstandort zur Innenstadt zu schaffen, soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Um ferner Arbeitsplätze zu schaffen bzw. die verfügbaren Flächen arbeitsplatzintensiven Anlagen und Betrieben vorzuhalten, sollen Photovoltaik-Freianlagen als zulässige Art der baulichen Nutzung ebenfalls im gesamten räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Photovoltaik-Freianlagen würden Gewerbe- und Industriegebietsfläche in Anspruch nehmen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser bereit gestellt werden könnte, da diese Arten von Anlagen nicht auf die spezielle Lagegunst des Berner Feldes wie zum Beispiel die gute Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Darüber hinaus sollen die bisherigen Regelungen der bereits rechtswirksamen Pläne im Wesentlichen beibehalten werden und zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Planung und Anwendung in der Genehmigungspraxis in den Festsetzungen vereinheitlicht und an die aktuelle Rechtslage angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz in den Gewerbe- und Industriegebieten. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung (z.B. Verkehrsführung, Grüngestaltung, Baufenster) sollen nicht verändert, sondern nur den geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

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.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Müller-BBM Projektmanagement GmbH beauftragt. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt 2018 zur Verfügung.

Kosten: €

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge, usw.): Ja € Nein

Folgekosten: Ja € Nein

Personelle Auswirkungen: Verfahrensbetreuung

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 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“, Stand 21. Juni 2018, Müller-BBM Projektmanagement GmbH

Anlage 2: Änderungsbereiche/städtebauliche Ziele, Stand 21. Juni 2018, Müller-BBM Projektmanagement GmbH