

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
25.01.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	13.03.2019
Gemeinderat (öffentlich)	20.03.2019

Bebauungsplan BÜ 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf,, - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt auf Grundlage des § 2 BauGB, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ BÜ 330/18 in Rottweil -Bühlingen entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches im Zeichnerischen Teil (Anlage 1 zu Vorlage 028/2019) aufzustellen.

2. Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ BÜ 330/18 in Rottweil-Bühlingen in der Fassung vom 11.02.2019 (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ ist die geplante Betriebsverlagerung und Erweiterung einer in Rottweil-Bühlingen ansässigen Kfz-Werkstatt. Eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort ist aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich. Um langfristig die Existenz des ortsansässigen Unternehmens zu gewährleisten, sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zu diesem Zweck soll ein Gewerbegebiet festgesetzt und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung so eingeschränkt werden, dass Konflikte zu angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche im Dreieck zwischen der Sportanlage, der Stadionstraße und der Straße Darrenbaum, die im Rahmen einer Prüfung alternativer Standortmöglichkeiten in Bühlingen sich als einzige Möglichkeit zur Realisierung des Planungsziels herauskristallisiert hat. Bestehende gewerbliche Bauflächen gem. § 30 BauGB (innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne) sowie gewerbliche Bauflächen gem. § 34 BauGB (im unbeplanten

Innenbereich) stehen in Bühlingen nicht zur Verfügung oder sind nicht im Eigentum der Stadt. Auch stehen keine Brachflächen zur Nachnutzung zur Verfügung.

Abgrenzung und Größe des Plangebietes:

Die Fläche liegt südlich der Stadionstraße und östlich der Straße Darrenbaum. Es handelt sich um eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück in der Gemarkung Rottweil mit der Nr. 1-551 und Teile des Flurstücks Nr. 1-550 (Radweg). Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem Zeichnerischen Teil (Anlage 1 zu Vorlage 028/2019) zu entnehmen.

Plankonzeption:

Aufgrund der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung einer Kfz-Werkstatt wird ein großzügiges Baufenster ausgewiesen, welches die Positionierung eines Baukörpers sowohl in Ost-West-Ausrichtung als auch in Nord-Süd-Ausrichtung zulässt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 m in Verbindung mit einem Flach- oder Pultdach ermöglicht so die flexible Ausnutzung des Plangebietes und die wirtschaftliche Bebauung.

Der vorhandene Radweg, der am südlichen Rand des Plangebietes verläuft, soll erhalten bleiben, ebenso die Eingrünung des Radweges. Die weiteren verbleibenden Grünflächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet, dem Radweg und der Stadionstraße sollen durch Anpflanzungen von Bäumen aufgewertet werden.

Erschließung:

Das Plangebiet wird über die Straße Darrenbaum erschlossen. Der bestehende Fuß- und Radweg wird planungsrechtlich gesichert.

Umweltbelange:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die bisherigen Ergebnisse finden sich im vorliegenden Umweltbericht wieder (Anlage 4). Der Umweltbericht ist zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vollständig fertiggestellt, für einzelne Schutzgüter ist die Bewertung noch nicht vollständig erfolgt und die Zusammenfassung der verbleibenden wesentlichen Umweltauswirkungen bis zur Offenlage zu erstellen.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden und Fläche werden grundsätzlich aufgrund der mit der Planung verbundenen Versiegelungsmöglichkeit erhebliche Umweltauswirkungen angenommen (Versiegelung des Bodens, Flächeninanspruchnahme), die jedoch ausgleichbar sind (planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen). Für die weiteren Schutzgüter wird nicht von erheblichen Umweltauswirkungen ausgegangen, dabei wurde das Schutzgut Wasser noch nicht abschließend bewertet.

Erarbeitungsstand:

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht liegen in einer für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange geeigneten Form vor, da sie über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Ferner ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet worden, die in den Umweltbericht eingeflossen ist.

Die Unterlagen sind jedoch noch nicht vollständig, in den einzelnen Anlagen wird auf noch fehlende Informationen an der jeweiligen Stelle verwiesen. Hierzu zählen z.B. die speziellen Anforderungen, die aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Rottenmünster an den Betrieb zu stellen sind und die Konkretisierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen. Die entsprechenden Unterlagen sowie sich ggf. auch Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergebende Unterlagen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die erste Auslage des Planentwurfs.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist der Geltungsbereich als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren als punktuelle 19. Änderung geändert. Geplant ist die Darstellung eines Gewerbegebietes im Sinne einer gewerblichen Baufläche, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen.

Durch vertragliche Regelung (Städtebaulicher Vertrag vom 04.02.2019) trägt der Betriebsinhaber, Investor genannt, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und aller damit erforderlichen Gutachten und Untersuchungen. Der Investor trägt die verwaltungsinternen Kosten für Maßnahmen und Tätigkeiten der Stadtverwaltung und ihrer Bediensteten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, die gemäß § 4b BauGB auch auf private Dritte übertragen werden können, etwa für die Einholung und Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger. Sollten Maßnahmen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich werden, übernimmt der Investor sämtliche dadurch entstehenden Herstellungs-, Fertigstellungs- und Pflegekosten. Sollten derartige Maßnahmen auf stadteigenen Grundstücken außerhalb des Vertragsgebietes erforderlich sein, sind die der Stadt für die Zurverfügungstellung dieser Grundstücke entstehenden Kosten ebenfalls vom Investor zu tragen.

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: Planzeichnung zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße Oberdorf“ (Fassung vom 11.02.2019, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)
- Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ (Fassung vom 11.02.2019, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ (Fassung vom 11.02.2019, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ (Fassung vom 11.02.2019, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ (Fassung vom 16.01.2019 Thomas Grözinger –Garten und Landschaftsarchitekt)