

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf  
09.05.2019

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	05.06.2019
Gemeinderat (öffentlich)	26.06.2019

### **Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" - Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" (Anlage 1 mit Anlage 2 zur Vorlage 076/2019) wird beschlossen.

#### **Begründung:**

Ziel: Zur Sicherung der Planungen im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden unterliegen einem Bau- bzw. einem Veränderungsverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

Sachstand: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ (Beb.-Plan Nr. Rw 325/17) wurde am 18.07.2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2018 amtlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger Öffentliche Belange hat im Zeitraum vom 17.12.2018 - 25.01.2019 stattgefunden. Anlass der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet in einem Plan zusammenzufassen und zu vereinheitlichen. 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 Freiraumberiech hinein erweitert werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ mit städtebaulicher Bedeutung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Neugliederung der Baugebiete und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie, Konkretisierung der Art der zulässigen Nutzung und Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
- Erweiterung der Baugebiete um ein Gewerbegebiet im Westen,
- Erweiterung und Änderung des Dorfgebietes im Bereich Seehof,
- Erweiterung des Mischgebiets im Bereich der Pension Haas,
- Änderung der Abgrenzung der Baugebiete und Änderung der zulässigen baulichen Höhe.

Der Zeichnerische Teil (zeichnerische Festsetzungen) und die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (textliche Festsetzungen) einschließlich eines Vorentwurfs der Begründung und des Umweltberichts haben zur frühzeitigen Beteiligung schon in einer detaillierten Form vorgelegen, das Planungsziel ist nachvollziehbar ausgearbeitet.

Anlass: Am 07.06.2018 ging bei der Baurechtsbehörde ein Bauantrag für das Flurstück Nr.4998 in Rottweil ein. Gegenstand des Bauantrags war die Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage.

Die Entscheidung über den Bauantrag wurde von der Baurechtsbehörde gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für 12 Monate, beginnend mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ bis zum 28.07.2019 zurückgestellt.

Die beantragte Nutzung steht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses und den in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung definierten Planungszielen entgegen. Mit einer positiven Entscheidung über den Bauantrag wären Sachzwänge geschaffen worden, welche die Planungshoheit der Gemeinde eingengt und beschnitten hätten. Die Zulassung des Vorhabens würde der städtebaulichen Planung im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans eindeutig entgegenstehen.

Mit der Veränderungssperre soll gewährleistet werden, dass keine Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches errichtet werden, da das Plangebiet des „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ Gewerbe- und Industriebetrieben mit einer relevanten Arbeitsplatzdichte vorbehalten werden soll. Photovoltaik-Freianlagen würden Gewerbe- und Industriegebietsfläche in Anspruch nehmen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser bereitgestellt werden könnten, da diese Arten von Anlagen nicht auf die spezielle Lagegunst des Berner Feldes, wie zum Beispiel die gute Verkehrsanbindung, angewiesen sind. Zur weiteren Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher eine Veränderungssperre erlassen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten: keine

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

Folgekosten:  Ja €  Nein

Personelle Auswirkungen: keine

#### **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: Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Rw 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“.

Anlage 2: Lageplan, Anlage zur Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Rw 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ im Maßstab 1:2.500.