

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Hauß, Silke
28.05.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	17.07.2019
Gemeinderat (öffentlich)	24.07.2019

Bebauungsplan Rw 332/19 "Auf dem Öschle - 2. Änderung" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Rw 332/19 "Auf dem Öschle – 2. Änderung" in Rottweil entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches (Anlage 1 zur Vorlage 081/2019) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Rw 332/19 „Auf dem Öschle – 2. Änderung“ werden sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen der beiden derzeit gültigen Bebauungspläne Rw 200/84 „Auf dem Öschle“ und Rw 201-5/85 „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 1. Änderung“ aufgehoben und ersetzt.

Begründung:

Mit dem Zuschlag der Landesgartenschau 2028 beginnen nun für die Stadt Rottweil die ersten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Teil dieser Maßnahmen ist die Betriebsverlagerung der Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG (ENRW) um am derzeitigen Standort Maßnahmen für die Landesgartenschau 2028 planen zu können. Um eine Betriebsverlagerung der ENRW vorbereiten zu können müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Auf dem Gelände des ehemaligen VW Autohauses zwischen Tuttlinger Straße und der Öschlestraße wäre ein städtebaulich integrierter Standort für die Neuansiedlung der ENRW wünschenswert. Da das Gebiet im gültigen Bebauungsplan Rw 200/84 „Auf dem Öschle“ als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, müsste dieser Bereich planungsrechtlich in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt werden. Bereits im Februar 2019 wurde durch den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung der Wille zu dieser städtebaulichen Neuordnung durch den Gemeinderat der Stadt Rottweil bekundet. Es ist daher konsequent, nun auch die Bauleitplanung auf dieses Ziel zu konzentrieren.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Rw 332/2019 „Auf dem Öschle – 2. Änderung“ ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Ansiedlung von Versorgungsunternehmen“. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen gehören insbesondere Einrichtungen der allgemeinen städtebaulichen Infrastruktur, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen. Nach gängiger

Rechtsprechung ist weniger danach zu beurteilen, wer der Träger der Einrichtung ist, als vielmehr danach, ob eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, der ein gleichzeitiges wirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig untergeordnet ist. So können auch privatrechtlich geführte Einrichtungen Gemeinbedarfseinrichtungen sein. Bei Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes würde die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auslösen.

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Rw 332/19 „Auf dem Öschle – 2. Änderung“ werden sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen der beiden derzeit gültigen Bebauungspläne Rw 200/84 „Auf dem Öschle“ und Rw 201-5/85 „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 1. Änderung“ aufgehoben und ersetzt. Der Bebauungsplan Rw 200/84 weist die Fläche als Gewerbegebiet aus und beinhaltet aufbauend auf dieser Gebietstypik entsprechende Festsetzungen. Der Bebauungsplan Rw 201-5/85 „Industriegebiet Süd – 1. Teil- 1. Änderung“ ist ein ergänzender Bebauungsplan, der die Einzelhandelszulässigkeit und die innenstadtbedeutsamen Warengruppen in diesem Gebiet reglementiert. Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, werden diese Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches hinfällig.

Zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes soll, in einem weiteren Schritt, eine Veränderungssperre durch den Gemeinderat der Stadt Rottweil gefasst werden.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Bebauungsplans RW 332/2019 „Auf dem Öschle – 2. Änderung“ liegt im Süden der Stadt Rottweil und wird durch die Tuttlinger Straße im Westen und die Öschlestraße im Osten begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 980/8, 981/10, 981/11 und 989/8 und umfasst eine Fläche von 10.897 qm.

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die Tuttlinger Straße und die Öschlestraße gesichert.

Hinweis:

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre zum Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung wurde im Februar 2019 größer gefasst und um die Flurstücke 6/6 und 986/2 ergänzt. Dies sollte der Planung eine flächenbedingte größerer Variabilität ermöglichen. Zwischenzeitlich erging eine Baugenehmigung über diese beiden Flurstücke, so dass sie für die Planung des Bebauungsplanes nicht mehr herangezogen werden.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es ist geplant, eine gewerbliche Teilbrachfläche einer neuen gemeinbedarftlichen Nutzung zuzuführen.

Für das Plangebiet sind die nachfolgenden Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 20.000 m² ist unterschritten, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nicht gegeben, die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten nicht vorhanden. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung des Einzelfalls und eine Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, werden im Zuge der weiteren Ausarbeitung durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012“ ist die Fläche des Planbereichs als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Ansiedlung von Versorgungsunternehmen“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Da es sich um einen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB handelt, verbleiben die Kosten bei der Stadt Rottweil.

Kosten: derzeit geschätzte 20.000 € für Bebauungsplan, artenschutzrechtliche Prüfungen und eventuelle, derzeit noch nicht absehbare Gutachten

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

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 zur Vorlage o81/2019: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rw 332/19 „Auf dem Öschle -2. Änderung“ im Maßstab 1:1500 in der Fassung vom 29.05.2019