

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
07.06.2019

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

Bebauungsplan BÜ 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf,, - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes BÜ 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in Bühlingen (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, in der Fassung vom 25.06.2019) und beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 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 zur 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 088/2019) zu entnehmen.

Plankonzeption:

Aufgrund der geplanten Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) 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 Pflegemaßnahmen als wertvolle Mähwiese erhalten bleiben. Das Plangebiet wird über die Straße Darrenbaum erschlossen. Der bestehende Fuß- und Radweg wird planungsrechtlich gesichert.

Verfahren:

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 19.1 Änderung geändert. Geplant ist die Darstellung eines Gewerbegebietes im Sinne einer gewerblichen Baufläche, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt. Mit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Offenlage des Planentwurfs.

Bei der vom 08.04.2019 bis einschl. 13.05.2019 durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung haben 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregung eingegangen. Die Anregungen sind in der Anlage 6 zur Vorlage Nr. 088/2019 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Ein förmlich gefasster Abwägungsbeschluss wird am Ende des Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss gefasst.

Die Planung für den Standort wurde in enger Abstimmung mit dem potenziellen Bauherrn konkretisiert.

Durch teilweise Berücksichtigung der Anregungen und Änderung der Planung ergeben sich kurz zusammengefasst folgende Änderungen:

Zeichnerischer Teil (Anlage 1)

- Vergrößerung der Fläche des Gewerbegebietes
- Erhöhung der Baumassenzahl von 4,0 auf 5,0
- Änderung des Verlaufs der Baugrenzen
- Aufnahme zweier Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entfall der bisherigen Schutzstreifen, Verbreiterung auf 2 m beiderseits der Leitung
- Änderungen der Nutzungsschablone
- Unterteilung der Grünfläche in private und öffentliche Grünfläche
- Änderung des Zuschnitts der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 und M2)
- Aufnahme eines verrohrten Baches als Kanal
- Aufnahme der geplanten Grundstücksgrenzen

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Anlage 2)

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Bezeichnung des Gewerbegebietes als GEe; Gliederung des Gebietes nach dem Abstandserlass (einschließlich Aufnahme der Abstandsliste als Anhang 1)
- 1.4 Änderung der Bauweise (von abweichender Bauweise zu offener Bauweise)
- 1.5 Konkretisierung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet
- 1.7 zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden ergänzt (ENRW)
- 2.1 Unterteilung der Grünfläche in öffentliche und private Grünfläche
- 2.2 Anpassung der Mindestgrundfläche für Bäume
- 2.3.2 Konkretisierung der Pflegemaßnahme auf der Maßnahmenfläche M2, Streichung des Pflanzgebotes für Bäume

- 4.1 Konkretisierung der nachrichtlichen Übernahme des Wasserschutzgebietes
4.2 Aufnahme von neun Hinweisen zu Kampfmitteln, Telekommunikation, Schutz der bestehenden Leitungen, Stromversorgung, Entwässerung, Umgang mit Boden und Altlasten, Dränungen, Hinweisen für klimagerechte Gestaltung und Denkmalpflege
Sowie Anhang 1 Aufnahme der Abstandsliste

Begründung (Anlage 3)

Es wurden folgende wesentliche Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Allgemeine Anpassung der Begründung aufgrund der Änderungen im zeichnerischen Teil oder in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Ergänzung von Verfahrensdaten
- Beschreibung der technischen Voraussetzungen (Kapitel 5)
- Ergänzung der Begründung zur Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe)

Umweltbericht (Anlage 4)

- Allgemeine Anpassung des Umweltberichts aufgrund der Änderungen im zeichnerischen Teil oder in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Anpassungen des Umweltberichts aufgrund der fortgeschriebenen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung
- Ergänzung des Umweltberichts hinsichtlich der zur frühzeitigen Beteiligung noch fehlenden Angaben insbesondere im Schutzgut Boden / Fläche und Wasser, Ergänzung der allgemeinverständlichen Zusammenfassung
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Aktualisierung des Quellenverzeichnisses
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet. Der planexterne Ausgleich findet auf Flächen außerhalb des Plangebietes statt. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich nach Änderung der Planung auf 39.488 Punkte. Das Ökopunktedefizit wird planextern auf zwei Flächen in der Gemarkung Neukirch (Flurstücke 1063 und 1254) ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um geplante Ökokontomaßnahmen der Stadt Rottweil, deren Aufwertungspotential noch nicht für andere Projekte in Anspruch genommen wurde. Das Aufwertungspotenzial beträgt 45.656 Punkten, der Eingriff und darüber hinaus der Eingriff in einen FFH-Lebensraumtyp kann mit den Maßnahmen kompensiert werden.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 5)

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde aufgrund der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Es ergeben sich von der frühzeitigen Beteiligung abweichende Anforderungen an den (vorgezogenen) Ausgleich, die im Umweltbericht und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Im Rahmen einer vertraglichen 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 zu Vorlage Nr. 088/2019: Planzeichnung zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in der Fassung vom 25.06.2019
- Anlage 2 zu Vorlage Nr. 088/2019: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in der Fassung vom 25.06.2019
- Anlage 3 zu Vorlage Nr. 088/2019: Begründung zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in der Fassung vom 25.06.2019
- Anlage 4 zu Vorlage Nr. 088/2019: Umweltbericht zum Bebauungsplan Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in der Fassung vom 25.06.2019
- Anlage 5 zu Vorlage Nr. 088/2019: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in der Fassung vom 25.06.2019
- Anlage 6 zu Vorlage Nr. 088/2019: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 25.06.2019