

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in):
22.07.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	23.10.2019
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (öffentlich)	07.11.2019

Flächennutzungsplan 2012 – 19. Änderung "Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf" - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2012 – 19. Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 19.07.2019, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Darüber hinaus wird die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Zeitgleich wird die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Vorgang:

04.04.2019 Vorlage 044/2019
Flächennutzungsplan 2012 – 19. Änderung "Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Begründung:

Ziel und Zweck:

Anlass der 19. Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Betriebsverlagerung und Erweiterung eines KFZ Meisterservice, der in Rottweil-Bühlingen ansässig ist. 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. Geplant wird die Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung(GEE) nördlich der Wohnbauflächen im Bereich von Bühlingen. Hierzu soll eine Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung teilweise umgewandelt werden. Die Grünfläche dient als Abstandsfläche zwischen den südlich gelegenen Wohnnutzungen und den nördlich gelegenen Verkehrsflächen. Das Plangebiet für die Flächen-nutzungsplanänderung liegt im südlichen Stadtgebiet von Rottweil und ist ca. 0,2 ha groß.

Verfahren:

Die Entwicklung des Bebauungsplanes Bü 330/18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2012 ist nicht möglich. Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet greift in die im FNP dargestellte Grünfläche ein. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich. Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplans sollten parallel durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 19. FNP Änderung "Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf" wurden durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft in öffentlicher Sitzung am 04.04.2019 gefasst. Bei der vom 29.04.2019 bis einschl. 31.05.2019 durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung haben 6 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 1 zur Vorlage Nr. 115/2019 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Ein förmlich gefasster Abwägungsbeschluss wird am Ende des Verfahrens vor dem Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Planung für den Standort wurde in enger Abstimmung mit dem potenziellen Bauherrn konkretisiert. Aufgrund der Stellungnahmen und der Konkretisierung der Planung haben sich kurz zusammengefasst folgende relevanten Änderungen ergeben:

Planzeichnung (Anlage 2)

- Anpassung der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche an die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Bü 330-18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ (Stand 25.06.2019)
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung(GEE) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Bü 330-18 „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ (Stand 25.06.2019)

Begründung mit integriertem Umweltbericht (Anlage 4)

- Ergänzung der Ausführungen zur Ver- und Entsorgung
- Ergänzung der geologischen Bestandssituation und Berücksichtigung im Schutzgut Boden im Umweltbericht
- Aufnahmen der wesentlichen Erkenntnisse aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungsplan zu planungsrelevanten Arten und Biotopstrukturen sowie der sich ergebenden Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sowie zur Kompensation auf der Ebene des Bebauungsplans

Ergänzung der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Durch vertragliche Regelung (Städtebaulicher Vertrag vom 04.02.2019) trägt der KFZ-Meisterbetriebsinhaber, Investor genannt, die Kosten der Bauleitplanverfahren 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 Bauleitplanverfahrens, 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.

Beratungsfolge (Hinweis):

Die vorbereitende Bauleitplanung wurde an die Verwaltungsgemeinschaft übertragen, so dass die Gemeinderatsbeschlüsse nicht zwingend nötig sind.

Gemäß § 13 GKZ kann das zuständige Organ eines jeden Verbandsmitglieds die zur Beratung und Beschlussfassung in den Verbandsversammlungen anstehende Angelegenheit in eigener Zuständigkeit vorberaten. Die Beratungsfolgen in den jeweiligen Verbandsgemeinden werden deshalb nicht auf der Sitzungsvorlage aufgeführt, es erscheint lediglich das Datum des Gemeinsamen Ausschusses.

Anlagen:

- Anlage 1: Auswertung der eingereichten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Fassung vom 19.07.2019
- Anlage 2: Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2012 – 19. Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in der Fassung vom 19.07.2019 mit Blatt 1 und 2 der Legende.
- Anlage 3: Darstellungsbestandteil 3 der Gesamtkarte in der Fassung vom 19.07.2019 im Maßstab 1:10000 mit Legende (Verankerung der 19. FNP – Änderung in der Gesamtkarte)
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2012 – 19. Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ in der Fassung vom 19.07.2019.