

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
24.10.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	13.11.2019
Gemeinderat (öffentlich)	20.11.2019

Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" - Offenlageabschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" Rw 325/17 in der Fassung vom 18.10.2019 (bestehend aus dem Zeichnerischen Teil, Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften, gemeinsamer Begründung und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung vom 27.08.2019) zu und beschließt die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgang:

- 18.07.2018 Vorlage 107/2018
Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung"
- Aufstellungsbeschlussbeschluss
- 21.11.2018 Vorlage 175/2018
Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung"
Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
vom 17.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019
- 26.06.2019 Vorlage 076/2019
Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung"
Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre

Begründung:

Anlass der Planung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet in einem Plan zusammengefasst und vereinheitlicht werden. Seit der Planaufstellung des Ursprungsplans Mitte der 1990er Jahre haben sich die Ansprüche an die Art der baulichen Nutzung in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie in den Dorf- und

Mischgebieten verändert, die rechtswirksam gewordene Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans haben zu einer Fragmentierung der Planunterlage geführt und sich konkrete Erweiterungsabsichten von bereits im Plangebiet ansässigen Nutzern ergeben, für die durch eine Änderung des Bebauungsplans die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

Ziele der Bebauungsplanänderung:

Die geplanten wesentlichen Änderungen im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen für das Berner Feld lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Erweiterung der Baugebiete um ein Gewerbegebiet im Westen (Überplanung der bisherigen Grünfläche im Anschluss an den Testturm)
2. Erweiterung und Änderung des Dorfgebietes im Bereich Seehof
3. Erweiterung des Mischgebiets im Bereich der Pension Haas
4. Neugliederung der Baugebiete und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie
5. Sicherung der Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft
6. Änderung der Abgrenzung der Baugebiete und Änderung der zulässigen baulichen Höhe

Die geplanten wesentlichen Änderungen umfassen auch eine grundsätzliche Neuordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes; es kommt aufgrund der Neuregelung zum Bereich Hotellerie und Gastronomie zu einer Umstufung von Industrie- zu Gewerbegebieten.

Im Sinne von redaktionellen Änderungen und Klarstellungen werden bisherigen Regelungen der bereits rechtswirksamen Pläne im Wesentlichen beibehalten und werden zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Planung und Anwendung in der Genehmigungspraxis in den Festsetzungen vereinheitlicht und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Dies betreffen insbesondere die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz in den Gewerbe- und Industriegebieten.

Die Grundzüge der räumlichen Planung (z.B. Verkehrsführung, Grüngestaltung, Baufenster) sollen darüber hinaus nicht verändert, sondern nur den geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Insbesondere wird keine detaillierte Verkehrsplanung für einen Knotenpunktumbau mit dem Bebauungsplan verfolgt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungen im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde am 26.06.2019 eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung beschlossen. Anlass war ein Bauantrag für die Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage, die den Zielen des Bebauungsplans entgegensteht. Mit der Veränderungssperre sollte gewährleistet werden, dass keine solche Anlage 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.

Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 30,3 ha und überdeckt damit im Wesentlichen die rechtswirksamen Pläne für das Berner Feld. Vom Geltungsbereich ausgenommen sind nur Teilbereiche der rechtswirksamen Pläne, die ausschließlich Vorgaben für Freiflächen (Grünstreifen im Norden und Süden und Hundesportplatz im Westen) enthalten. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Zeichnerischen Teil in Anlage 1 zu entnehmen.

Verfahren

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.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Bei der vom 17.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019 durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung haben 10 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 2 Anregungen eingegangen. Die Anregungen sind in der Anlage 6 zur Vorlage Nr. 166/2019 dargestellt und mit Auswertungsvorschlägen versehen. Ein förmlich gefasster Abwägungsbeschluss wird am Ende des Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss gefasst.

Durch teilweise Berücksichtigung der Anregungen und Änderung der Planung ergeben sich kurz zusammengefasst folgende Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, die nachfolgend auch in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt worden sind:

- umfassende Neugliederung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, geringfügige Anpassung der Zulässigkeit (z.B. ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordnetem Einzelhandel)
- Neugliederung der Baugebiete GE 11 bis 19 in die Baugebiete GE 11 bis 21, Berücksichtigung von Planungsvorhaben hinsichtlich der zulässigen maximalen baulichen Höhe
- Ausdehnung der Fremdkörperfestsetzung für das GE 21, Erweiterung der Zulässigkeit von Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen Anlage (vorher: GE 19)
- Erweiterung der Baufenster im MI 2
- Aufnahme von Leitungsrechten
- Aufnahme einer Pflanzvorschrift PV 5 im MI 3
- Aufnahme von Fuß- und Radwegen zur Verbesserung von fußläufigen Verbindungen im Plangebiet
- Aufnahme von Festsetzungen zum Artenschutz und
- Aufnahme von nachrichtlichen Übernahmen (Denkmalschutz) und Hinweisen.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden darüber hinaus auch vervollständigt. Dies betrifft insbesondere die Aufnahme - der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Ergebnisse der Eingriffs-Kompensations-Bilanz und der planexternen Kompensation. Die Unterlagen sind nun vollständig erarbeitet worden.

Umweltbelange

Der Hauptteil des Umweltberichtes umfasst auf dieser Basis eine Bestandsaufnahme, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nicht-Durchführung der Planung und die Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen. Weiterhin wurde der Kompensationsbedarf in einer integrierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und die planexternen Kompensationsmaßnahmen wurden bestimmt. Dabei werden nur die planbedingten Veränderungen der 5. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen betrachtet.

Zusammenfassend ergeben sich für die folgenden Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung: Schutzgut Mensch, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche sind aufgrund der zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen zusätzlich möglichen Versiegelung grundsätzlich als erheblich zu beurteilen.

Die verbleibenden erheblichen Auswirkungen werden kompensiert. Das errechnete Defizit beträgt: 186.432 Ökopunkten. Der planexterne Ausgleich erfolgt auf zwei Flurstücken auf der Gemarkung Rottweil zwischen Laufen und Hausen ob Rottweil, nördlich des Naturgasthauses Bettlinsbad. Bei der Maßnahmen handelt es sich in der Ausgangssituation um eine extensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche. Es handelt sich um genehmigte Ökokontomaßnahmen, deren Aufwertungspotential noch nicht für andere Projekte in Anspruch genommen wurde. Die Maßnahme führt zu einem Überschusses von 1.899 Ökopunkten.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Maßnahmenempfehlungen vollständig in den Bebauungsplan als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB übernommen worden sind. Im Umweltbericht werden die wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrags darüber hinaus zusammengefasst und die Maßnahmen begründet.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat dabei nicht das gesamte Plangebiet zum Gegenstand, sondern nur die Teile, die gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen eine wesentliche Änderung hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksfläche erfahren (Dorfgebiete und GE 1).

Folgende Maßnahmen wurden festgesetzt und beziehen sich räumlich vor allen Dingen auf die Dorfgebiete:

- Zeiträume für Gehölzrodungen, Fällung von Einzelgehölzen und Entfernung von Habitatstrukturen im Dorfgebiet
- Vorgaben für Nistkästen im Dorfgebiet
- Vorgaben zum Umgang mit Ringelnattern
- Vorgaben für Arbeiten am wasserführenden Graben im Dorfgebiet

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt 2018 zur Verfügung.

Kosten: Bebauungsplanänderung mit Umweltbericht 81.165,00 € netto. Projektkoordination und Verfahrensunterstützung nach Aufwand.

Die Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird von Thomas Grözingler Dipl. Ing. (FH) im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Kosten hierfür 3.570,00 € netto.

Die geplante Bebauungsplanänderung erweitert die Möglichkeiten der baulichen Nutzungen im Bereich GE 16-GE 18 erheblich. Zum Ausgleich dieser Planungswertsteigerung wird mit den betreffenden Grundstückseigentümern vor Satzungsbeschluss die Übernahme von einem Drittel der Planungskosten vertraglich vereinbart.

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. 166 2019: | Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 18.10.2019 |
| Anlage 2 zu Vorlage Nr. 166/2019: | Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 18.10.2019 |
| Anlage 3 zu Vorlage Nr. 166/2019: | Begründung zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 18.10.2019 |
| Anlage 4 zu Vorlage Nr. 166/2019: | Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 18.10.2019 |
| Anlage 5 zu Vorlage Nr. 166/2019: | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 27.08.2019 |
| Anlage 6 zu Vorlage Nr. 166/2019: | Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.10.2019 |