

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Hauß, Silke
12.07.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	26.10.2022
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (öffentlich)	27.10.2022

Flächennutzungsplan 2012 - 24. Änderung "Gewerbegebiet Berland - ENRW" Neufra Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Offenlagebeschluss:

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt, den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2012 - 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ in der Fassung vom 12.09.2022, bestehend aus den Planzeichnungen (Planzeichnung und Verankerung der Planung im Darstellungsbereich Rottweil Ost), der Begründung mit integriertem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Darüber hinaus wird die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung 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:

Vorlage 060/2022
GA 19.05.2022

Flächennutzungsplan 2012 - 24. Änderung "Gewerbegebiet
Berland - ENRW" Ortsteil Neufra
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Begründung:

Anlass, Ziel und Zweck der 24. Flächennutzungsplanänderung:

Die Stadt Rottweil ist Ausrichter der Landesgartenschau 2028. Die Inanspruchnahme des Geländes zur Ausrichtung der Landesgartenschau bedingt die Verlagerung der ENRW - Energieversorgung RW GmbH & Co. KG. Diese hat ihren Hauptsitz derzeit im Neckartal der Stadt Rottweil. Von diesem Standort erfolgt die Organisation der Versorgung des Landkreises Rottweil, Tuttlingen und Schwarzwald-Baar mit Strom, Erdgas, Wärme und Wasser.

Für den Neubau der Betriebsgebäude soll eine bereits teilweise überplante Gewerbefläche im Ortsteil Neufra genutzt werden und vollständig der ENRW - Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG dienen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung wird die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes am neuen Standort erforderlich, in Verbindung mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches in nordöstlicher Richtung. Aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage im Versorgungsgebiet der ENRW, der Flächenverfügbarkeit, der topografischen Verhältnisse und der Möglichkeit, bereits erschlossene Flächen im Sinn der Nachverdichtung vor

Außenentwicklung nutzen zu können, ist der neue Standort als besonders geeignet einzustufen. Am neuen Standort, im bereits existierenden Gewerbegebiet, können alle Betriebsaktivitäten der ENRW gebündelt werden und somit kann ein neuer Mittelpunkt der Netzgebiete der ENRW mit 150 Arbeitsplätzen entstehen.

Der sich im Verfahren befindende Bebauungsplan „Berland - 1. Teil - 2. Änderung und Erweiterung“ ist in Teilen aus dem Flächennutzungsplan 2012 entwickelt. Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt Wohnbauflächen ein, die im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung von Wohnbauflächen in gewerbliche Flächen geändert werden müssen. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes zwei Wohnbaugrundstücke, die im Zuge der Planung entfallen und der gewerblichen Nutzung / Grünflächenausweisung zugeordnet werden sollen. Da der zukünftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, wird es nötig, durch ein Parallelverfahren den Flächennutzungsplan 2012 in Teilbereichen zu ändern. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde die Form des Angebotsbebauungsplans gewählt und nicht die, des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. D.h. die Realisierung des ENRW - Projektes steht zwar im gewünschten Fokus - eine offene angebotsbasierende Gewerbegebietsausweisung mit eingeschränkten Emissionen ist aber nicht ausgeschlossen.

Ziel der 24. Änderung des Flächennutzungsplans 2012 ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung.

Die Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne (Bebauungsplan und 24. Flächennutzungsplanänderung) sind nicht deckungsgleich, da bereits ein Teil des neu geplanten Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten ist. Um dem Entwicklungsgebot komplett Rechnung tragen zu können, muss der nordöstliche Teilbereich und der östliche Teilbereich noch von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche geändert werden. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung wird die gewerbliche Baufläche emissionstechnisch eingeschränkt.

Lage und räumlicher Geltungsbereich: Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Neufra. Es grenzt im Osten an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Im Westen grenzt eine noch freie gewerbliche Fläche an, während im Süden das bestehende Gewerbegebiet vorhanden ist.

Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ beinhaltet eine Fläche von ca. 0,7 ha. Darin enthalten sind Teilbereiche der Flurstücke 643 (Mörikestraße) und 724. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rottweil.

Verfahren:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Berland - 1. Teil - 2. Änderung und Erweiterung“ am 03.03.2021 gefasst. Der Bebauungsplan wurde vom 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 öffentlich ausgelegt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dieser wird nun zeitlich mit der FNP Änderung in die Offenlage gebracht.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die 24. Flächennutzungsplanänderung wurden am 19.05.2022 gefasst. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 11.06.2022. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 21.06. bis 22.07.2022 durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Planung geführt haben. Sie bezogen sich thematisch überwiegend auf den Bebauungsplan und können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung somit nur zur Kenntnis genommen werden. Die gesamten Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen können unter Anlage 1 der Vorlage 149/2022 Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen gesichert werden.

Finanzierung:

Zwischen der Stadt Rottweil und der ENRW Energieversorgung GmbH & Co. KG wurde eine Planungskostenvereinbarung geschlossen, die die Kostenübernahme regelt. Die ENRW Energieversorgung GmbH & Co. KG trägt die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, sämtlicher notwendiger Gutachten und Untersuchungen, die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) sowie Kosten für Maßnahmen zum natur- und artenschutz-rechtlichen Ausgleich. Die Flächennutzungsplanänderung sowie die Verfahrensdurchführung wird von der Abteilung Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro Obergfell (Erstellung der Planzeichnungen) durchgeführt.

Zuständigkeit:

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 zur Vorlage 149/2022:	Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen in der Fassung vom 12.09.2022
Anlage 2 zur Vorlage 149/2022:	Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2012 - 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ in der Fassung vom 12.09.2022
Anlage 3 Teil 1 zur Vorlage 149/2022:	Legende Teil 1
Anlage 3 Teil 2 zur Vorlage 149/2022:	Legende Teil 2
Anlage 4 zur Vorlage 149/2022:	Darstellungsbestandteil 4 Bereich Rottweil Ost
Anlage 5 zur Vorlage 149/2022:	Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2012 - 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ in der Fassung vom 12.09.2022