

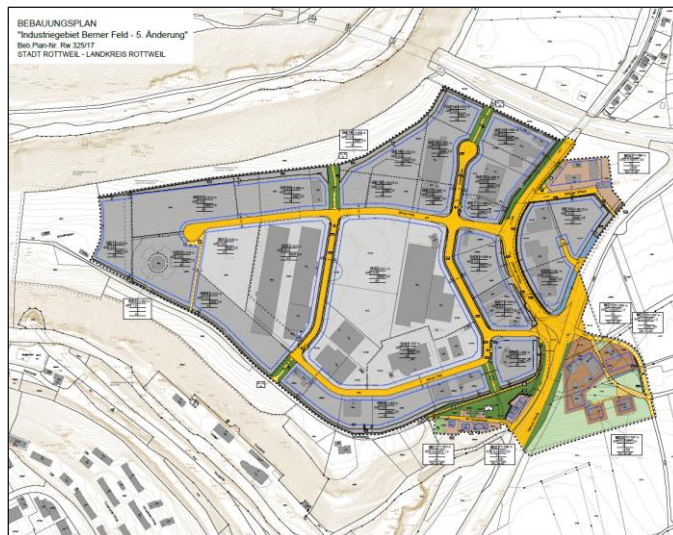
Beschluss zur erneuten Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2020 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung", RW 325/17 (bestehend aus dem Zeichnerischen Teil in der Fassung vom 20.03.2020, Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.03.2020, Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2020, gemeinsamer Begründung in der Fassung vom 20.03.2020 und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2020 mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung vom 27.08.2019) mit der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 20.03.2020 zugestimmt sowie die Durchführung der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Diese erfolgt gem. § 4a Abs. 3 BauGB, da der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzung nach der Offenlage in folgenden Punkten geändert und ergänzt wurde:

- Klarstellung der Geltung der Festsetzung Nr. 1.1.4 (Geltung für alle drei festgesetzten Dorfgebiete)
- Konkretisierung der Festsetzung zur Begründung: Änderung der Pflanzqualitäten, Änderung der Vorgaben zur Anpflanzung, Verzicht auf z.T. zweireihige Eingrünung des Plangebietes zugunsten einer stets dreireihigen Eingrünung, Ergänzung der Pflanzlisten
- Änderung des Pflanzstreifens an der Balinger Straße im Mischgebiet MI 3 von einer zu bepflanzenen Mischgebietsfläche hin zu einer öffentlichen Grünfläche entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan
- Aufnahme von Sichtfelder (von Bebauung freizuhaltenen Flächen)
- nachrichtliche Übernahme von Anbauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen und Ergänzung des Hinweises
- Ergänzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten im Bereich des Mischgebietes MI 3 und Gewerbegebietes GE 10
- Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Aufnahme eines Hinweises zum Schutz von Leitungen
- Erhöhung der Bestandsbewertung von Fettwiese auf Streuobstwiese im Teilbereich MI 3

Lage des Plangebietes



Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Rottweil, westlich der Balinger Straße und zu einem kleinen Teil östlich der Balinger Straße. Das Plangebiet wird im Norden und Süden von den Neckarhängen begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 30,3 ha und beinhaltet folgende Flurstücke auf der Gemarkung Rottweil:

2131 (Teilfläche), 2131/4, 2131/6, 2131/8, 2131/13, 2174/1 (Teilfläche), 2175 (Teilfläche), 2175/1 (Teilfläche), 2176, 2177 (Teilfläche), 2186/1, 2186/2, 2186/3, 2188/1 (Teilfläche), 2188/2 (Teilfläche), 2206, 2206/1 (Teilfläche), 2206/2 (Teilfläche), 2210 (Teilfläche), 2211, 2211/1, 2211/2 (Teilfläche), 2211/3, 2211/4, 2211/5, 2211/6, 2211/7, 2214, 2238/1, 2572, 2574/3, 2574/5, 2578 (Teilfläche), 2594/2 (Teilfläche), 2594/4 (Teilfläche), 2594/5, 2594/6, 2594/7, 4189 (Teilfläche), 4452/1, 4461/1 (Teilfläche), 4988, 4989, 4989/2, 4989/3, 4989/4, 4989/5, 4989/6, 4990, 4991, 4992, 4993, 4993/1, 4993/2, 4993/3, 4993/4, 4994, 4995, 4996, 4996/1, 4996/2, 4996/3, 4996/4, 4996/5, 4997, 4998, 4998/1, 4999 (Teilfläche), 5002 (Teilfläche), 5004, 5005, 5005/1, 5006/1, 5008, 5009, 5009/1, 5010, 5010/1, 5010/2, 5010/3, 5010/4, 5010/5,

5010/6, 5010/7, 5010/8, 5011, 5012, 5014, 5015, 5015/1, 5015/2, 5016. Der genaue räumliche Geltungsbereich kann dem Zeichnerischen Teil vom 20.03.2020 entnommen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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 bisherige Regelungen der bereits rechtswirksamen Pläne im Wesentlichen beibehalten und zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Planung und Anwendung in der Genehmigungspraxis in den Festsetzungen vereinheitlicht und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Dies betrifft 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 Knotenpunktbau mit dem Bebauungsplan verfolgt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Stadt Rottweil verfügbar:

A. BEGRÜNDUNG EINSCHLIESSLICH DES UMWELTBERICHTS ZUM BEBAUUNGSPLAN "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung", RW 325/17 (in der Fassung vom 20.03.2020, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)

In der gemeinsamen Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen der Belange untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen untersucht und bewertet.

Dabei werden nur die planbedingten Veränderungen der 5. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen betrachtet. Weiterhin werden in der Begründung und dem Umweltbericht die Möglichkeiten der Vermeidung von Emissionen, der Umgang mit dem Störungs- und Beschädigungsverbot der in der Umgebung kartierten europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und der besonders und streng geschützten Arten sowie Kultur- und Sachgüter behandelt.

Weiterhin wurde der Kompensationsbedarf in einer integrierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und die planexternen Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

B. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGSBERICHTE

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in der Fassung vom 27.08.2019, Thomas Grözinger – Garten und Landschaftsarchitekt)
 - Thema: Prüfung der Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (insbesondere Farn- und Blütenpflanzen, Säugetiere inkl. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische und Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie).
 - Darstellung der betroffenen Arten, Prognose und Bewertung der Schädigung und/oder Störung, Erfüllen von Verbotstatbeständen nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Aufzeigen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

C. UMWELTBERICHT

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung", Rn 325/17 (in der Fassung vom 20.03.2020, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)

- Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch/Naherholung, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Obstbaumbestände, Vögel und Fledermäuse, Versiegelung), Boden/Fläche (Versiegelung), Grundwasser/Oberflächenwasser (Versiegelung), Klima/Luft (Versiegelung), Kultur- und Sachgüter (Altstraße durch das Neckartal), Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen.
- Darstellung der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher und nicht erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Rodungszeiten/Entfernung von Habitatstrukturen, Durchgrünung), Boden/ Fläche (schutzgutübergreifende Kompensation), für die Schutzgüter Oberflächenwasser und Klima/Luft (Durchgrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge).
- Folgende planexterne Maßnahmen werden herangezogen:
 - Entwicklung einer Magerwiese und Anlage eines Tümpels auf Gemarkung Rottweil, (Flurstücke 4792/0 und 4794/0)

D. STELLUNGNAHMEN von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. (Auswertung vom

20.03.2020):

Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Anregung vom 03.01.2018 und Anregung vom 18.12.2019)

- Hinweise auf mögliche Immissionskonflikte in den festgesetzten Mischgebieten, Nähe zu Landschaftsschutzgebiet „Neckartal mit Seitentälern“, Nähe zu Biotopflächen und Belange der Forstwirtschaft, Hinweis auf ein hochwertiges archäologisches Kulturdenkmal „Altstraße durch das Neckartal“ gemäß § 2 DSchG.

Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Anregung vom 20.12.2018 und Anregung vom 20.12.2019)

- Hinweis auf hochwertiges archäologisches Kulturdenkmal „Altstraße durch das Neckartal“ gemäß § 2 DSchG.

Landratsamt Rottweil - Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt (Anregung vom 24.01.2019 und Anregung vom 23.01.2020)

- planexterne Maßnahmen, Hinweis auf zu untersuchende Artengruppen (Vögel, Reptilien und Fledermäuse), einzuhaltender Waldabstand, Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen, Hinweis Abwasserbeseitigung/Grundwasserschutz/ Grundwasserneubildung, Eingriffsbewertung.

Regierungspräsidium Freiburg-Forstdirektion (Anregung vom 23.01.2020)

- Hinweise auf erforderlichen Waldabstand.

Einsichtnahme:

Folgende Bestandteile der Planung können eingesehen werden:

- Zeichnerischer Teil M 1:1000 (Fassung vom 20.03.2020)
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 20.03.2020)
- Begründung (Fassung vom 20.03.2020)
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Fassung vom 20.03.2020)
- artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fassung vom 27.08.2019)
- Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (Fassung vom 20.03.2020)

Die Unterlagen werden in der Zeit vom

12.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020

zur Einsicht bei der Planauslage des Fachbereiches Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Rottweil, Neues Rathaus, Bruderschaftsgasse 4, 78628 Rottweil, im Flur des 2. OG, gegenüber Zimmer 234, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (Auslegungsfrist). Zusätzlich können während der Auslegungsfrist die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Rottweil, www.rottwiel.de unter dem Pfad: www.rottwiel.de/de/Wirtschaft+Bauen/Stadtentwicklung/Bebauungspläne eingesehen und zum Ausdruck heruntergeladen werden.

Planauslage des Fachbereiches Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Rottweil:

vormittags:	Montag bis Freitag	8:30	-	11:30 Uhr
nachmittags:	Montag bis Mittwoch	14:00	-	16:00 Uhr
	Donnerstag	14:00	-	18:00 Uhr

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) während der Auslegungsfrist vom 12.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020 abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Rottweil, 1. Oktober 2020

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister