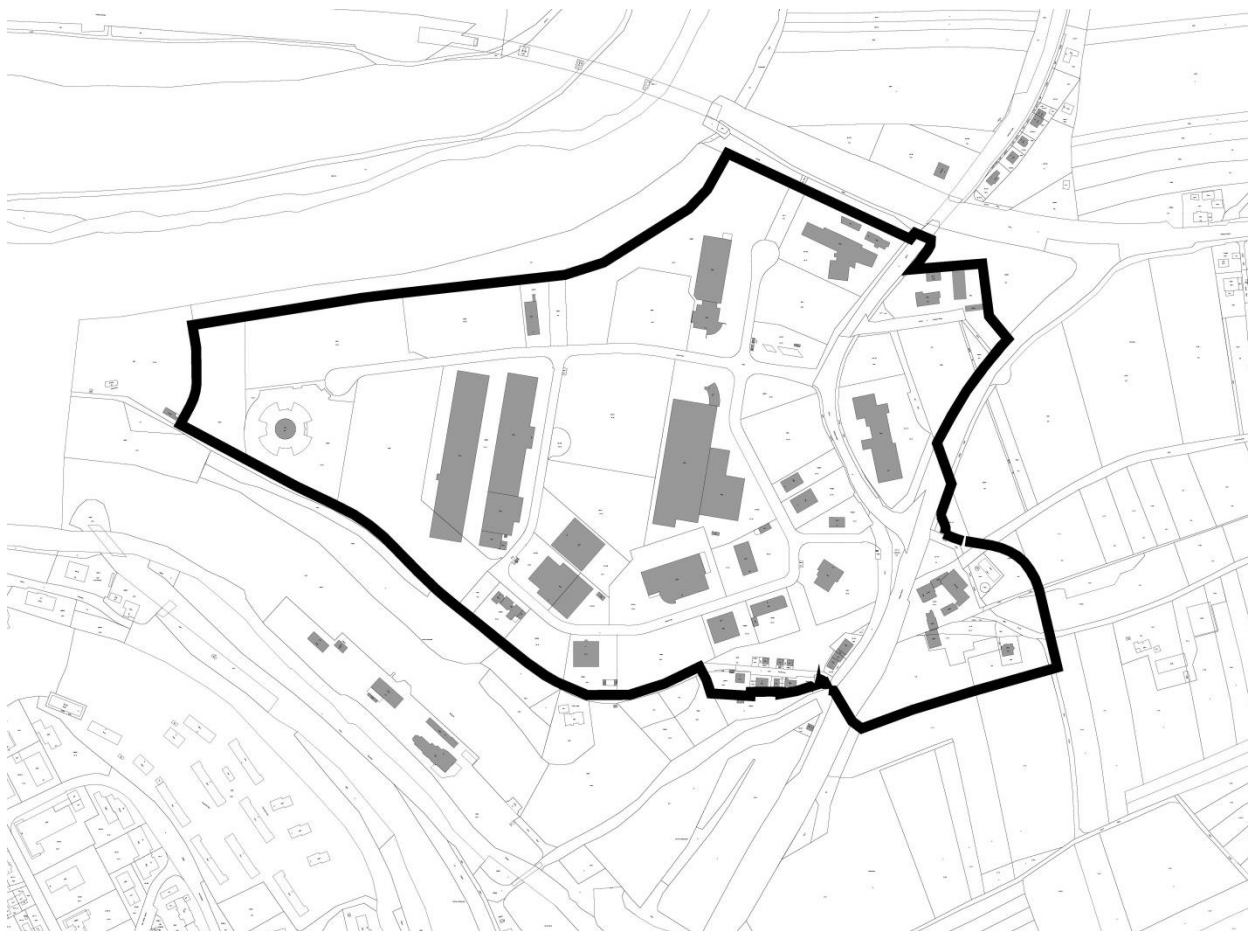

Bebauungsplan
„Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“

Beb.-Plan Nr. Rw 325/17

Zusammenfassende Erklärung



Mehrfertigung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

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. Aufgrund der geplanten Zulässigkeit von Hotel- und Gastronomienutzungen erfolgt eine Umstufung von Industrie- zu Gewerbegebieten.

Im Sinne von redaktionellen Änderungen und Klarstellungen werden die bisherigen Regelungen der bereits rechtswirksamen Pläne im Wesentlichen beibehalten, zugunsten einer besseren Lesbarkeit und Anwendung in der Genehmigungspraxis jedoch 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 beinhaltet der Bebauungsplan keine detaillierte Verkehrsplanung für einen Knotenpunktumbau.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Im Einzelnen wird für jedes Schutzgut der Bestand im Sinne eines Basisszenarios beschrieben und die Vorbelastungen werden angeführt, ehe das Schutzgut hinsichtlich der Bedeutung und der Empfindlichkeit bewertet wird. Daran schließt sich schutzgutspezifisch eine Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung an, soweit diese Entwicklung auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann. Anschließend werden ebenfalls schutzgutbezogen die Auswirkungen bei Durchführung der Planung prognostiziert und die Erheblichkeit der Auswirkungen wird durch Überlagerung der Empfindlichkeit des Schutzgutes und der Intensität

des Eingriffs herausgearbeitet. Dabei wurde nur die planbedingte Veränderung bewertet, als Basisszenario wurde der Bestand der rechtswirksamen Bebauungspläne angesetzt.

Die Bewertung der zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter zeigt, dass ein Ausgleichsbedarf besteht. Zur Vermeidung und Verhinderung, zur Verringerung und Minimierung und zur Kompensation der planbedingten Wirkungen sind u. a. folgende Festsetzungen bzw. Regelungen getroffen worden:

- Maßnahmen zur Vermeidung
 - Vermeidung von Emissionen
 - Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Maßnahmen zur Verringerung
 - Verwendung offenporiger Beläge
 - Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
 - Dachbegrünung
- Planinterne Maßnahmen zum Ausgleich
 - Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes
 - Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen
 - Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen
 - Pflanzvorschrift PV 1 – Begrünung der Verkehrsflächen
 - Pflanzvorschrift PV 2 – dreireihige Eingrünung des Plangebietes
 - Pflanzvorschrift PV 3 – Flächenhafte Pflanzvorschriften
 - Pflanzvorschrift PV 4 – Flächenhafte Strauchpflanzung
- Maßnahmen zum Artenschutz
 - Fällung von Einzelgehölzen im Dorfgebiet
 - Entfernung von Habitatstrukturen im Dorfgebiet
 - Nistkästen im Dorfgebiet
 - Funde der Ringelnatter

Es 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 zusätzlich möglichen Versiegelung grundsätzlich als erheblich zu beurteilen.

Die verbleibenden erheblichen Auswirkungen werden kompensiert. Das errechnete Defizit beträgt: 195.615 Ökopunkte. Das Defizit wird planextern kompensiert. Durch die Summe aller internen und externen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

3 Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Von Seiten der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Offenlage Anregungen und Stellungnahmen ein. Durch die Berücksichtigung der Anregungen ergeben sich zusammengefasst folgende Änderungen:

Thema: Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

- Anregung: Schaffung zusätzlicher Baufenster in den Dorfgebieten bedarf näherer Begründung
 - Berücksichtigung: Erweiterung der Begründung

- Anregung: Erweiterung der Fremdkörperfestsetzung für das GE 21 um Erneuerung und Erweiterung der zulässigen Abfallklassen; Sicherstellung des Bestandschutzes und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten
 - Berücksichtigung: Anpassung Fremdkörperfestsetzung (z. B. uneingeschränkte Zulässigkeit der Erneuerung, Zulässigkeit einer Verdoppelung der Lagermenge, Aufweitung des Abfallkataloges, Erhöhung der Gesamtkapazität etc.)
- Anregung: Beschreibung der jeweils zulässigen Nutzung in den textlichen Festsetzungen statt Verweis auf BauNVO
 - Berücksichtigung: Umformulierung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung

Thema: Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung

- Anregung: Verkleinerung des Baufensters im GE 21 gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan
 - Berücksichtigung: Vergrößerung des Baufensters auf den Stand des rechtswirksamen Bebauungsplans

Thema: Kulturdenkmäler

- Anregung: Berücksichtigung des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG (Altstraße durch das Neckartal)
 - Berücksichtigung: Nachrichtliche Übernahme des Denkmals in den Bebauungsplan, Darstellung in der Begründung und Berücksichtigung im Umweltbericht

Thema: Kampfmittel

- Anregung: aufgrund ausgedehnter Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden
 - Berücksichtigung: Aufnahme eines Hinweises, der das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes thematisiert, es wird auf eine Gefahrenverdachtserforschung durch die Grundstückseigentümer vor Baumaßnahmen hingewiesen

Thema: Umweltbelange

- Anregung: Bei der Erschließung und Bebauungen können Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden. Letztere sind dem Landratsamt Rottweil zu melden
 - Berücksichtigung: Aufnahme der Anregung in Form eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen
- Anregung: erstmalig überplanter Freiraum im Bereich des MI 3 ist ursprüngliche Ausgleichsmaßnahme für die Nordumfahrung, Defizit ist auszugleichen
 - Berücksichtigung: Korrektur der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Berücksichtigung der überplanten Ausgleichsmaßnahme und planexterne Kompensation des Defizits

Thema: Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Anregung: Alle Verkehrsflächen müssen bemaßt sein
 - Berücksichtigung: Vermaßung auch der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen
- Anregung: für die Erschließung des GE 1 ist ein Strom-, Gas- und Wasseranschluss über eine Leitungstrasse zum Wendehammer erforderlich, hierfür ist ein Leitungsrecht aufzunehmen
 - Berücksichtigung: Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bereich des GE 3 zur Sicherung der Erschließung

- Anregung: Bepflanzungen dürfen die Versorgungsleitungen nicht gefährden
 - Berücksichtigung: Aufnahme eines Hinweises zum Schutz der Entwässerungsleitungen des Versorgungsträgers
- Anregung: Beachtung der Anbauverbotszonen an den klassifizierten Straßen und Unzulässigkeit von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen in der Zone
 - Berücksichtigung: Nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone an der Landesstraße und der Kreisstraße, Ergänzung des Hinweises Nr. 6.7 um die Regelung zu Gebäuden, Garagen und Stellplätzen
- Anregung: Freizuhaltende Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur L 423 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan darzustellen
 - Berücksichtigung: Ergänzung der Sichtfelder im Bebauungsplan
- Anregung: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
 - Berücksichtigung: Aufnahme eines Hinweises Nr. 6.8 zur Abwasserbeseitigung
- Anregung: Berücksichtigung von freizuhaltenden Sichtfeldern an Grundstückseinfahrten
 - Berücksichtigung: Aufnahme eines Hinweises Nr. 6.10 zur Gestaltung der Grundstückseinfahrten

4 Planalternativen:

Bei der Überplanung des Berner Feldes werden nur im Bereich der festgesetzten Dorfgebiete, des Mischgebiets im Nordosten und des neu geschaffenen Gewerbegebietes westlich des Testturms neue Bauflächen geschaffen oder vorhandene Bauflächen in geringem Umfang vergrößert. Im gesamten übrigen Plangebiet wird die zulässige Art der baulichen Nutzung und das Maß nur im Detail neu geregelt.

Für die Neuausweisung des GE 1 sind Alternativen nur im unmittelbaren räumlichen Umfeld geprüft worden, da eine Erweiterung von thyssenkrupp in unmittelbarer Nähe zum Standort (Büronutzungen) geplant ist. Die bereits überplanten Grundstücke stehen aufgrund der Eigentumsituation nicht zur Verfügung, so dass keine geeignete Alternative im Bereich des Berner Feldes besteht. Eine Überplanung der Flächen südlich des Testturms würde z. B. einen größeren Eingriff in die Natur darstellen, da ein geschütztes Biotop südlich des Schafwasens liegt. Ferner sind die topographischen Verhältnisse deutlich schwieriger.

Die weiteren baulichen Erweiterungen hängen unmittelbar mit den bereits ansässigen Nutzungen zusammen und können daher nicht an einem anderen Ort realisiert werden (Erweiterung Pension Haas und Landgasthaus Seehof).

Rottweil, den 10.12.2020

Eva Maria Schmitz

Müller-BBM Projektmanagement GmbH

im Auftrag der Stadt Rottweil