



# Beschlussvorlage

|                    |                   |                |                          |
|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| Amt: 61<br>Gauggel | Datum: 11.06.2021 | Az.: - 0691/Ga | Drucksache Nr.: 135/2021 |
|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------|

| Beratungsfolge        | Termin     | Beratung     | Kennung    | Abstimmung |
|-----------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 07.07.2021 | vorberatend  | öffentlich | Einstimmig |
| Gemeinderat           | 19.07.2021 | beschließend | öffentlich |            |

## Beteiligungsvermerke

|            |          |          |          |  |  |  |
|------------|----------|----------|----------|--|--|--|
| Amt        | Abt. 605 | Abt. 622 | Abt. 602 |  |  |  |
| Mitwirkung |          |          |          |  |  |  |

## Eingangsvermerke

|                   |                      |               |                                       |          |                      |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------------------------------|----------|----------------------|
| Oberbürgermeister | Erster Bürgermeister | Bürgermeister | Haupt- und Personalamt<br>Abt. 10/101 | Kämmerei | Stabsstelle<br>Recht |
|                   |                      |               |                                       |          |                      |

Betreff:

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

- Beratung des Entwurfs
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
- Beschluss zur Offenlage mit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans ROTH-HÄNDLE-AREAL wird gebilligt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
3. Auf der Grundlage des Entwurfs wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Offenlage).

**Anmerkung: Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2021 die Ergänzung von zwei Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ROTH-HÄNDLE-AREAL empfohlen. Die Änderungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung sind in der Anlage „ Empfehlung aus der TA-Sitzung 07.07.2021“ ersichtlich.**

Anlage(n):

- **Empfehlung aus der TA-Sitzung 07.07.2021**
- Anlage 0
- Vorprüfung des Einzelfalls
- Bestandsplan

|   |                     |              |          |  |                            |             |
|---|---------------------|--------------|----------|--|----------------------------|-------------|
| <b>BERATUNGSERGEBNIS</b>  | <b>Sitzungstag:</b> |              |          |  | <b>Bearbeitungsvermerk</b> |             |
| <input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage) |                     |              |          |  | Datum                      | Handzeichen |
| <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit  | Ja-Stimmen          | Nein-Stimmen | Enthalt. |  |                            |             |

- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Artenschutzrechtliches Gutachten, Bioplan
- Ergänzende Artenschutzrechtliche Prüfung, Zieger-Machauer
- Orientierende Altlastenuntersuchung

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigelegt

**-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-**

| <b>Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)</b>  |  |  |   |      |      |          |
|--|--|--|---|------|------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Investition  | Nicht investive<br><input type="checkbox"/> Maßnahme oder<br>Projekt | 2020   | 2021  | 2022 | 2023 | 2024 ff. |
|  |  | in EUR   |   |      |      |          |
| Investition/<br>Auszahlung   | Aufwand/ Einmalig<br>verminderter Ertrag                             |  |   |      |      |          |
| Zuschüsse/Drittmittel<br>(ohne Kredite)  | Ertrag / Einmalig ver-<br>minderter Aufwand                          |  |   |      |      |          |
| SALDO: Finanzierungs-<br>bedarf:<br>Eigenmittel oder Kredite   | SALDO:<br>Überschuss (+) /<br>Fehlbetrag (-)                         |  |   |      |      |          |
| <b>Folgekosten p.a. /<br/>Aufwendungen und Erträge</b>   |  | <b>Jährlich ab Inbetriebnahme /<br/>nach Abschluss der Maßnahme in EUR</b> |   |      |      |          |
| Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) /<br>Verminderung von Ertrag  |  |  |   |      |      |          |
| Ertrag /<br>Verminderung von Aufwand   |  |  |   |      |      |          |
| SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)   |  |  |   |      |      |          |
| <b>Personalmehrbedarf (dauerhaft)<br/>Stelle / Bezeichnung</b>   |  | <b>Entgeltgruppe/ Be-<br/>soldungsgruppe</b>                               | <b>Arbeitgeberaufwand p.a.<br/>(Lohn- und Nebenkosten) in EUR</b> |      |      |          |
| 1.   |  |  |   |      |      |          |
| 2.   |  |  |   |      |      |          |
| 3.   |  |  |   |      |      |          |
| <b>SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)</b>  |  |  |   |      |      |          |
| <b>Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?</b>   |  |  |   |      |      |          |
| <input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein |  |  |   |      |      |          |
| <b>Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?</b>   |  |  |   |      |      |          |
| <input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein |  |  |   |      |      |          |

### Sachdarstellung:

Am 19. Oktober 2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL beschlossen. Zuvor wurde bereits im November 2019 das Sanierungsgebiet Roth-Händle-Areal förmlich festgelegt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Roth-Händle-Areal sollen die wesentlichen Sanierungsziele wie Modernisierung privater Gebäude, Aufwertung des angrenzenden Umfelds, sowie die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das geschichtlich geprägte und bisher hauptsächlich gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ sowie die nord-westlich angrenzende Wohnbebauung an der Tramplerstraße. Neben der Modernisierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Roth-Händle-Gebäude sollen im ca. 7,43 ha großen Plangebiet auch Neubauten an der Tramplerstraße im Norden und der Werderstraße im Süden entstehen. Ebenfalls ist geplant, die bisherige Kantine im inneren Hofbereich durch ein Bürogebäude mit Cafeteria zu ersetzen. Darüber hinaus soll die Fabrikhalle im Süden des Areals einer neuen Nutzung zugeführt werden. Keller- und Erdgeschoss sollen zukünftig als Parkhausflächen dienen. Für die weiteren Geschosse ist eine Nutzung als betreutes Wohnen vorgesehen. Weiterhin ist eine Erweiterung des Tiergesundheitszentrums im südlichen Bereich des Plangebiets angedacht. Auch diese Planung wird bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Um die Vielzahl an Nutzungen im größten Teil des Plangebietes weiterhin zu ermöglichen, wird ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt. Neben dem Wohnen dient dieser Gebietscharakter der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Entsprechend der bestehenden Nutzung wird der nördliche Bereich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert oder mit einer obligatorischen Grundversorgung vermietet werden. Eine neue Tiefgarage unter der ehemaligen Kantine sowie die 2 Parkhausgeschosse im südlichen Fabrikgebäude sollen einen Großteil der notwendigen Stellplätze aufnehmen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die private Verkehrsfläche von der Straße Industriefeld aus. Die Parkhausgeschosse im Fabrikgebäude werden über die Werderstraße erschlossen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau wird im Bebauungsplan die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau festgesetzt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für die Hauptbetriebsfläche vom Roth-Händle-Areal wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt. Der geförderte Wohnraum wird in den beiden Neubauten an der Tramplerstraße und Werderstraße verwirklicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der nordwestliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind die übrigen Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da die zulässige Grundfläche mit rund 45.600 m<sup>2</sup> zwischen den gesetzlich vorgegebenen Prüfwerten 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> liegt musste gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. Mit dieser überschlägigen Prüfung konnte festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Demnach kann für den Planbereich das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt

werden. Dadurch können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine förmliche Umweltprüfung entfallen. Der Plan geht somit direkt in die Offenlage. Im Vorfeld der Planung wurde dennoch eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung und eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Diese sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf ROTH-HÄNDLE-AREAL zu beschließen und den Offenlagebeschluss zu fassen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.