

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Gauggel	Drucksache Nr.: 250/2021 Az.: - 0691/Ga
--	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--	--	--	--	--	--

Freigabe

Durch den Oberbürgermeister / Ersten Bürgermeister / Bürgermeister nach der Vorlagenkonferenz am 17.11.2021 

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	01.12.2021	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	13.12.2021	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL
- Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
- Satzungsbeschlüsse
- Berichtigung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung vom 08. November 2021 zu den während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden in beigefügter Fassung vom 08. November 2021 als Satzungen beschlossen.
3. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss berichtigt.

Zusammenfassende Begründung:

Mit dem Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL sollen die wesentlichen Sanierungsziele wie Modernisierung privater Gebäude, Aufwertung des angrenzenden Umfelds, sowie die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich gesichert werden.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2021 dem Entwurf des Bebauungsplans ROTH-HÄNDLE-AREAL zugestimmt und den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 3. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021 statt.

Das ca. 7,43 ha große Plangebiet umfasst die geschichtlich geprägten Gebäude der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ sowie die nördlich an der Tramplerstraße gelegene Wohnbebauung. Die bereits bestehende Nutzung in den Bestandsgebäuden bleibt erhalten. Für die derzeit leerstehenden Gebäude, die sich westlich, südlich und östlich um den zentralen Innenhofbereich befinden, sind eine Modernisierung und Umnutzung vorgesehen. In den westlichen Gebäuden ist die Umnutzung zu Wohnraum geplant. Im südlichen Fabrikgebäude werden zwei Parkgeschosse sowie darüberliegend betreutes Wohnen verwirklicht. In den östlichen Gebäuden wird sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung untergebracht. Das ehemalige Kantinegebäude soll durch ein modernes Bürogebäude ersetzt werden, in dem auch eine Cafeteria untergebracht werden soll. Weiterhin sind 2 Neubauten an der Werderstraße und der Tramplerstraße geplant, um geförderten Mietwohnraum zu schaffen. Auch die geplanten Erweiterungen des Tiergesundheitszentrums sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Von den 43 angeschriebenen externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben 11 Anregungen oder Hinweise ab. Sie betreffen die Themen Ver- und Entsorgung, Geotechnik, Denkmalpflege, Natur- und Artenschutz, Kriminalprävention, gewerbliche Nutzungen, Wasserwirtschaft und Altlastenschutz.

Die Abwägung stellt in tabellarischer Form den Stellungnahmen die Bewertung des Stadtplanungsamtes im Einzelnen gegenüber. Die daraus resultierenden Änderungen in der vorliegenden Fassung vom 08. November 2021 sind nur geringfügige redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen im Teil der nachrichtlichen Übernahme und Hinweise. So wurden beispielsweise Hinweise zur Geotechnik, zur Versorgung mit Erdgas, Wasser und Löschwasser, zur Entwässerung und zum Artenschutz aufgenommen.

Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss berichtigt. Die Verwaltung hat einen Planauszug mit dem Vergleich beigefügt, um dies darzustellen. Dies war bisher schon in schriftlicher Form Inhalt der Vorlagen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bewertung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu beschließen und die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL und zu den örtlichen Bauvorschriften zu fassen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen Auswirkungen (i.S.v. Personalmehrbedarf)
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll als Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

Finanzierung

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung)	<input type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung)	<input type="checkbox"/> Nein

Begründung

Mit dem Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL werden die Umnutzung und Modernisierung der leerstehenden Gebäude sowie die Schaffung von gefördertem Wohnraum planungsrechtlich gesichert.

Anlage(n):

- Abwägung
- Bestandsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Artenschutzrechtliches Gutachten, Bioplan
- Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung, Zieger-Machauer
- Orientierende Altlastenuntersuchung
- Satzungen
- Berichtigung des Flächennutzungsplans

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 sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.