

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
02.03.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	15.03.2017
Gemeinderat (öffentlich)	22.03.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Anlage 1 zur Vorlage 033/2017) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Vorlage 033/2017) im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufzustellen.

Begründung:

Am 14.04.2015 stellte die ACTIV– IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Schemmerhofen den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 3.100 m² Einzelhandelsfläche und einer Tiefgarage mit 92 Parkplätzen auf dem Flurstück Nr. 370/1 in Rottweil, an der Ecke Nägelesgrabenstraße/Schlachthausstraße.

Die Planung sah am Standort „Nägelesgraben“ ein viergeschossiges kompaktes Gebäude vor und war so konzipiert, dass über einer Tiefgarage im UG sich im EG und 1. OG Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 3.100 m² befanden. Das 2. und 3. OG wurden durch drei Baukörper gebildet, die zu drei Seiten des Gebäudes die Randbereiche belegen und für Wohnnutzung vorgesehen waren. Das geplante Gebäude trat zur Nägelesgrabenstraße, zur Schlachthausstraße und zum Pflegeheim Vinzenz von Paulhospital viergeschossig in Erscheinung.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 29.04.2015 wurde der Einleitungsbeschluss für das Verfahren, auf Basis der o.g. Eckpunkte, gefasst.

Zwischenzeitlich hat der Investor intensive Verhandlungen mit einzelnen potenziellen Mietern für die Einzelhandelsflächen geführt. Im Ergebnis lässt sich die ursprüngliche Intension der Stadt und des Investors eines hochwertigen Einzelhandelsbetriebes mit hochwertigen Bekleidungs Sortiment anzusiedeln nicht umsetzen. Über den Verlauf der Gespräche hat der Investor Verwaltung und Gremien informiert. Jetzt steht als Mieter der Einzelhandelsflächen eine namhafte Drogeriemarktkette fest. Diese wird die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss nutzen.

Planungsziele

Mit dem geplanten Vorhaben wird beabsichtigt, das noch unbebaute Grundstück (Flurstück Nr. 370/1 mit ca. 0,35 ha) im Sinne der Innenentwicklung einer Bebauung zuzuführen. Das Grundstück an der Ecke Nägelesgrabenstraße und Schlachthausstraße bietet der Stadt Rottweil die Chance, Einzelhandel und Wohnen in innenstadtnähe anzusiedeln.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB dient der Sicherstellung einer zeitgemäßen Bebauung des noch unbebauten Grundstückes. Es werden klare Regelungen bezüglich der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches geschaffen.

Städtebauliche Konzeption

Das geplante Gebäude an der Nahtstelle zur Innenstadt wird durch die akzentuiert aufgesetzten Wohngeschoße optisch in drei Einzelbaukörper gegliedert, wodurch sich die Großflächigkeit der gewerblichen Einheit besser in das Straßenbild einfügen lässt.

Zu der benachbarten Wohnbebauung im Süden öffnet sich ein begrünter Innenhof über dem Erdgeschoß. Von dem Pflegeheim im Westen wird das Gebäude deutlich abgerückt..

Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Fußläufig wird das Gebäude von der Schlachthausstraße und Nägelesgrabenstraße erschlossen. Die Einzelhandelsnutzung wird von der Schlachthausstraße erschlossen. Das Gebäude öffnet sich hier zum öffentlichen Raum mit großzügigen Verglasungen und Arkaden.

Die Anlieferung wird im Südostbereich angeordnet und eingehaust, um Lärmbelästigung für die Nachbarschaft auszuschließen. Die Erschließung der Tiefgarage und einiger ebenerdiger Stellplätze erfolgt von der Südwestseite, von der Nägelesgrabenstraße. In der Tiefgarage sind 95 Stellplätze untergebracht. Ebenerdig sind weitere acht Kfz-Stellplätze vorgesehen. Für die Unterbringung von Fahrrädern sind 82 Fahrradstellplätze eingeplant.

Ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten sind beauftragt, um die Veränderungen bezüglich der Verkehrsbelastung und der Schallimmissionen aufzuzeigen und ggfls. geeignete Maßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen zu entwickeln.

Gebäude / Fassaden / Energie

Das gesamte Gebäude wird als Massivbau errichtet und so konzipiert, dass im 1. EG die Handelsfläche über die gesamte Fläche angelegt ist. Im 1. - 3. OG addieren sich in den Randbereichen die einzelnen Baukörper mit Wohnungen. Das 3. OG wird als Attikageschoss zurückgestaffelt. Die gesamte Bebauung soll mit extensiv begrünten Flachdächern aufgeführt werden. Angedacht ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Putzfassade mit Lochfenstern, weitere Fassadenvarianten sollen aber in Zusammenarbeit mit der Stadt Rottweil noch untersucht werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine ökologische BHKW-Anlage geplant, ähnlich wie bei der Jugendherberge.

Nutzungen

Erdgeschoss

Auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² ist im Erdgeschoss die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehen. Neben dem klassischen Drogerie und Parfümerie Sortiment werden auch Spielwaren, Schreibwaren und Bioprodukte angeboten. Zur Verkaufsfläche kommen noch Nebenflächen mit ca. 360 m².

Erste bis drittes Obergeschoss

Die Obergeschosse sind U-Förmig angeordnet. Sie öffnen sich zu einem ruhigen, straßenabgewandten Hofbereich auf der Dachfläche des Erdgeschosses nach Süden bzw. Südosten. Die Wohnungen werden über zwei Treppenhäuser und überdachte Laubengänge erschlossen. In den drei Obergeschossen sind insgesamt 29 barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse sowie über einen Abstellraum. Der Wohnungsmix stellt sich folgendermaßen dar:

Wohnungen mit 1 Zimmer: 3 (ca. 37 m²),
Wohnungen mit 2 Zimmern: 12 (ca. 55 m²),
Wohnungen mit 3 Zimmern: 10 (ca. 72 m²),
Wohnungen mit 4 Zimmern: 4 (ca. 100 m²).

Die aktuellen Vorhaben- und Erschließungspläne sind der Anlage 5 zur Vorlage 033/2017 zu entnehmen. Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Gutachten

Zur Ermittlung etwaiger Auswirkungen des Vorhabens auf schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft sind ein Verkehrsgutachten und eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt worden. Die Ergebnisse dieser Gutachten liegen voraussichtlich Ende März 2017 vor. Sie werden im weiteren Verfahren vorgestellt und berücksichtigt.

Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Für das vorliegende Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 a Abs. 2 BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- Verzicht auf den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 ist die Fläche des Planbereichs größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Die Anpassung der Darstellung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2025.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG Anlage 1 Nr. 18.6 i.Vm. Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG, also die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, kommt zu dem Ergebnis dass, erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Auf die Anlage 4 der Vorlage 033/2017 wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Rottweil abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Anlagen:

- Anlage 1 Zeichnerischer Teil (Fassung vom 15.02.2017, Planstatt Senner)
- Anlage 2 Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 15.02.2017, Planstatt Senner)
- Anlage 3 Begründung (Fassung vom 15.02.17, Planstatt Senner)
- Anlage 4 Vorprüfung des Einzelfalls (Fassung vom 15.02.2017, Planstatt Senner)
- Anlage 5 Vorhaben- und Erschließungspläne (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)
- Anlage 5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan – Untergeschoss (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)
- Anlage 5.2 Vorhaben und Erschließungsplan – Erdgeschoss (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)
- Anlage 5.3 Vorhaben und Erschließungsplan – Obergeschoss 1 (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)
- Anlage 5.4 Vorhaben und Erschließungsplan – Obergeschoss 2 (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)

- Anlage 5.5 Vorhaben und Erschließungsplan – Obergeschoss 3 (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)
- Anlage 5.6 Vorhaben und Erschließungsplan – Ansichten (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)
- Anlage 5.7 Vorhaben und Erschließungsplan – Schnitte (Fassung vom 15.02.2017, Schaudt Architekten)