

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
19.09.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	18.10.2017
Gemeinderat (öffentlich)	25.10.2017

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

Beschlussvorschlag:

1.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage (Anlage 8) der Verwaltung berücksichtigt.

2.

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß Anlage 6 zwischen der Stadt Rottweil und der ACTIV-Immobilien GmbH & Co. KG, Schemmerhofen über die Durchführung des Vorhabens „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“, gemäß § 11 BauGB wird zugestimmt.

3.

Der Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.09.2017 wird nach den §§ 10 und 12 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

4.

Die zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.09.2017 werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Begründung:

Mit dem geplanten Vorhaben wird beabsichtigt, das noch unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 370/1 von insgesamt 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, einen markt-konformen Drogeriemarkt innenstadtnah anzusiedeln und weiteren stadtnahen Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben mit seinen geplanten Nutzungen stärkt die Innenstadt.

Grundlage für die Bebauung legt der städtebauliche Rahmenplan "Entwicklung Nägeles-graben" (argeplan – Hachenberg, März 2004), in dessen Rahmen in einem dialogorientierten Prozess unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit ein Leitbild für die Entwicklung des Nägelesgrabens entwickelt wurde. 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.

Verfahren

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 auf dem Flurstück Nr. 370/1 in Rottweil, an der Ecke Nägelesgrabenstraße und Schlachthausstraße. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 29.04.2015 wurde der Einleitungsbeschluss für das Verfahren gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" wurde nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2017 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefasst.

Am 26.07.2017 stimmte der Gemeinderat der Stadt Rottweil dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ zu und beschloss, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei der vom **07.08.2017 bis 08.09.2017** durchgeführten Offenlage

- hat ein Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zweimal Anregungen form- und fristgerecht abgegeben.
- haben Behörden und Träger öffentlicher Belange 10 Anregungen vorgebracht, Alle Stellungnahmen sind in der Anlage 8 zur Vorlage 160/2017 dargestellt und mit einem Prüf- und Abwägungsergebnis versehen.

Durch die teilweise Berücksichtigung der Anregungen ergeben sich zusammengefasst folgende Änderungen:

-Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften 8 (Anlage 2)

Es wurden Ergänzungen unter Ziff. 3 „Hinweise“ vorgenommen.

- Begründung (Anlage 3.1)

Es wurden redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen.

Folgende Änderungen haben sich aus der Überarbeitung des Entwurfs ergeben:

Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.2 - Erdgeschoss)

Außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb des Vertragsgebietes des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" werden die angrenzenden Gehwegbereiche entlang der Nägelesgrabenstraße und Schlachthausstraße, die Zufahrtsbereiche und die straßenbegleitende Bepflanzung entsprechend den Vereinbarungen des Durchführungsvertrages mit dargestellt.

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 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 als

gemischte Baufläche dargestellt. Die Anpassung der Darstellung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 3.2)

Innerhalb des Plangebiets konnten vier Arten (Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Amsel), in der Umgebung weitere drei Arten (Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Rotkehlchen) festgestellt werden. Bei den vorgefundenen Arten konnten keine streng geschützten Arten festgestellt werden. Es handelt sich um Arten, die häufig im Siedlungsbereich vorkommen und die siedlungsnahen Strukturen nutzen. Es ist davon auszugehen, dass die genannten Arten auch nach Umsetzung der Planung im Gebiet oder am Rand brüten können. In den Bäumen am Randbereich konnten keine Höhlen festgestellt werden, die von höhlenbewohnenden Vogel- als auch Fledermausarten genutzt werden können.

Um den Verbotstatbestand hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung und somit die eventuell anfallenden Rodungsarbeiten der bestehenden Gehölze innerhalb des Plangebiets in der vegetationsfreien Zeit und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von Fledermäusen durchzuführen. Die Fällungen sind demnach nicht vor Oktober und spätestens bis Anfang März des Folgejahres durchzuführen. Um den Eingriff hinsichtlich des Artenschutzes weiter zu minimieren, wird das Plangebiet entsprechend mit Einzelbäumen und einer Dachbegrünung begrünt werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume kann nicht von einer Verschlechterung der lokalen Population der dort vorkommenden Arten ausgegangen werden.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. 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 160/2017 wird verwiesen.

Gutachten

Anpassungen oder Änderungen in den vorliegenden Gutachten sind aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erfolgt.

Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“, Flurstück Nr. 370/1, befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Notartermin für den Verkauf an die ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG ist für den 18.10.2017 vorgesehen.

Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan folgende weitere Regelungsinhalte mit dem Vorhabenträger:

- Vertragsgebiet:
Das Vertragsgebiet des Durchführungsvertrags geht über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus und bezieht den öffentlichen Gehweg mit straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Nägelesgrabenstraße und den Gehweg entlang der Schlachthausstraße ein. Dadurch werden Zufahrtsbereiche zur Tiefgarage und zur Anlieferung, geplante Baumstandorte und die Wiederherstellung der Gehwege im Bereich Nägelesgrabenstraße und Schlachthausstraße in das Vertragsgebiet aufgenommen.
- Durchführungspflicht:
Der Investor verpflichtet sich, das Vorhaben „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ auf eigene Kosten durchzuführen.
- Durchführungsfrist:

Die Durchführung des Vorhabens wird dadurch sichergestellt, dass der Investor das Baugesuch innerhalb von 4 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einreichen muss. Zudem hat er innerhalb von sechs Monaten nach erteilter bestandskräftiger Baugenehmigung nachhaltig mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von 3 Jahren ab Baubeginn das geplante Wohn- und Geschäftshaus bezugsfertig herzustellen, die gewerbliche Nutzung aufzunehmen/aufnehmen zu lassen und die Bepflanzungen auf dem Flst. Nr. 370/1 abzuschließen.

– **Kostentragung:**

Der Investor hat die Kosten für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu tragen. Dazu gehören die Planungskosten sowie die Kosten im Bebauungsplanverfahren erforderlicher Gutachten. Der Investor übernimmt außerdem die Kosten, welche der Stadt durch Beratungsleistung seitens der Müller-BBM Projektmanagement GmbH, Gelsenkirchen entstanden sind. Soweit nach § 4 b BauGB Leistungen auf Dritte übertragen werden können, trägt der Investor auch diese Kosten bis zu einem Maximalbetrag von 5.000 Euro. Soweit erforderlich hat der Investor auch artenschutzrechtliche Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Des Weiteren sind Verpflichtungen zur Anlegung der Gehwege und der straßenbegleitenden Grünanlagen entlang der Nägelesgrabenstraße und der Schlachthausstraße sowie die Tragung von Kosten für Pflanzmaßnahmen durch den Investor im Durchführungsvertrag geregelt. Sollte es im Zuge der Durchführung des Vorhabens im Bereich des Weiherweges zu Beschädigungen kommen, hat der Investor diese auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen.

– **Übernahme der Regelungen zum Immissionsschutz und den daraus resultierenden Auflagen aus der Schalltechnische Untersuchung.**

Der Durchführungsvertrag ist somit konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums. Der Durchführungsvertragsentwurf wurde am 04.10.2017 vom Gemeinderat beschlossen. Da der Vertrag notarieller Form bedarf ist der Notartermin für den 18.10.2017 vorgesehen. Der notariell unterzeichnete Vertrag wird allerdings erst wirksam, wenn auch der Gemeinderat der Stadt Rottweil zugestimmt hat.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen den Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten gemäß dem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau und Verkehrsausschuss erfolgen.

Anlagen:

Gemäß dem Beschluss vom 17.05.2017 des Gemeinderates Rottweil in öffentlicher Sitzung zum „Verzicht des Drucks“ bei Anlagen sind sämtliche Anlagen im Ratsinfoportal abrufbar bzw. auf beiliegender CD, zusätzlich werden die Anlagen 1 bis 7 und Anlage 13 in gedruckter Form geliefert.

Anlage 1 zu Vorlage 160/2017

Zeichnerischer Teil (Fassung vom 22.09.2017, Planstatt Senner)

Anlage 2 zu Vorlage 160/2017

Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 22.09.2017, Planstatt Senner)

Anlage 3.1 zu Vorlage 160/2017 Anlage 3.2 zu Vorlage 160/2017	Begründung (Fassung vom 22.09.2017, Planstatt Senner) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fassung vom 30.06.2017, Planstatt Senner)
Anlage 4 zu Vorlage 160/2017	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Fassung vom 25.08.2015, Planstatt Senner) und der Stellungnahme des Landratsamtes Rottweil vom 25.09.2015
Anlage 5.1 zu Vorlage 160/2017	Vorhaben- und Erschließungsplan – Untergeschoss (Fassung vom 22.09.2017, Schaudt Architekten)
Anlage 5.2 zu Vorlage 160/2017	Vorhaben und Erschließungsplan – Erdgeschoss (Fassung vom 22.09.2017, Schaudt Architekten)
Anlage 5.3 zu Vorlage 160/2017	Vorhaben und Erschließungsplan – Obergeschoss 1 (Fassung vom 22.09.2017, Schaudt Architekten)
Anlage 5.4 zu Vorlage 160/2017	Vorhaben und Erschließungsplan – Obergeschoss 2 (Fassung vom 22.09.2017, Schaudt Architekten)
Anlage 5.5 zu Vorlage 160/2017	Vorhaben und Erschließungsplan – Obergeschoss 3 (Fassung vom 22.09.2017, Schaudt Architekten)
Anlage 5.6 zu Vorlage 160/2017	Vorhaben und Erschließungsplan – Ansichten (Fassung vom 22.09.2017, Schaudt Architekten)
Anlage 5.7 zu Vorlage 160/2017	Vorhaben und Erschließungsplan – Schnitte (Fassung vom 22.09.2017, Schaudt Architekten)
Anlage 6 zu Vorlage 160/2017	Durchführungsvertrag (Stand 29.09.2017) Anlage 1 und 2 zu Vorlage 160/2017 entsprechen Anlage 2 zum Durchführungsvertrag Anlage 5.1 bis 5.7 zu Vorlage 160/2017 entsprechen Anlage 3 zum Durchführungsvertrag Anlage 7 zu Vorlage 160/2017 entspricht Anlage 1 zum Durchführungsvertrag
Anlage 7 zu Vorlage 160/2017	Lageplan zur Abgrenzung des Vertragsgebiets zum Durchführungsvertrag (Fassung vom 29.09.2017, Stadt Rottweil)
Anlage 8 zu Vorlage 160/2017	Auswertung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Fassung vom 09.10.2017)
Anlage 9 zu Vorlage 160/2017	Baugrundbeurteilung mit abfallrechtlicher Untersuchung (Fassung vom 13.06.2006, Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele)
Anlage 10 zu Vorlage 160/2017	Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung (Fassung vom Juni 2017, CIMA Beratung und Management GmbH)
Anlage 11 zu Vorlage 160/2017	Verkehrsuntersuchung (Fassung vom 08.03.2017, BIT Ingenieure AG)
Anlage 12 zu Vorlage 160/2017	Schalltechnische Untersuchung (Fassung vom Juni 2017, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz)
Anlage 13 zu Vorlage 160/2017	Satzung der Stadt Rottweil über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben"