

Abteilung 4.5 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Olga Gozdzik  
16.11.2011

| <b>Beratungsfolge</b>                            | <b>Sitzungstermin</b> |
|--|-----------------------|
| Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)              | 05.12.2011            |
| Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich) | 07.12.2011            |
| Gemeinderat (öffentlich)                         | 14.12.2011            |

## **Bebauungsplan "Jugendherberge Rottweil" (Rw 299-10) -Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1. Abwägungsbeschluss:**

Den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung hinsichtlich der Abwägung über die gesamten eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird zugestimmt.

#### **2. Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO (Gemeindeordnung für Baden-Württemberg) den Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ in der Fassung vom 15.06.2011 als Satzung. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.06.2011 werden nach § 74 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) als Satzung beschlossen.

### **Begründung:**

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Dominikanerinnenklosters wurde bis zum Jahr 2007 als Polizeipräsidium genutzt. Seit dem Wegzug der Polizei steht das Gebäude leer. Seitens eines Investors besteht das Interesse, das Gebäude einer Sanierung zu unterziehen und den Betrieb einer Jugendherberge zu installieren.

Mit dem Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ wird das erforderliche Planungsrecht für die Ansiedlung einer Jugendherberge geschaffen und planungsrechtlich gesichert.

### **Verfahren:**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2010 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ gefasst. Der Offenlagebeschluss erging durch den Gemeinderat am 22.12.2010. Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 24.01.2011 bis zum 25.02.2011 durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfolgte im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB. Von einer frühzeitigen Beteiligung, einer Umweltprüfung, einer zusammenfassenden Erklärung und der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wurde abgesehen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Auf die Besonderheiten des Verfahrens wurde sowohl bei der Öffentlichkeitsbeteiligung als auch bei den Beschlüssen hingewiesen. Der

Flächennutzungsplan 2012 - 2. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil stellt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar, sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst wird.

#### **Abwägung:**

Von Seiten der Öffentlichkeit als auch von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen in der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3(2) BauGB und 4 (2) BauGB ein.

Die von Seiten der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen wurden in der Anlage 1 zur Vorlage 056/2011 dargestellt und mit Behandlungsvorschlägen versehen.

Die Anlage 1 zur Vorlage 056/2011 bildet die Grundlage für den Abwägungsbeschluss. Über die Behandlung der Stellungnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt.

Die berücksichtigten Anregungen der Behörden führten lediglich zu redaktionellen Klarstellungen und Ergänzungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung, der Planzeichnung und der Hinweise. Da nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein auf Grund von Anregungen ergänzter Bebauungsplan nicht mehr öffentlich ausgelegt werden muss, weil es sich um eine bloße Formalie handeln würde, kann der Bebauungsplan in seiner Fassung vom 15.06.2011 mit Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung, der Planzeichnung und der Hinweise als Satzung beschlossen werden.

#### **Änderungen zur Satzung:**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.12.2010 hat nach der Offenlage durch die Berücksichtigung von Anregungen folgende Änderungen erfahren:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Änderung der Festsetzung zur Trauf- und Gebäudehöhe, so dass die tatsächlichen Höhen in m.ü.NN festgesetzt werden (bisher als absolute, abgeschätzte tatsächliche Höhen)

Begründung:

- Nachrichtliche Beschreibung des bestehenden Gebäudes als Kulturdenkmal

Planzeichnung

- Nachrichtliche Darstellung des bestehenden Gebäudes als Kulturdenkmal
- Angaben zur Trauf- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone
- Ergänzung des Einschriebs für die „mögliche“ Feuerwehrezufahrt, um zu verdeutlichen, dass diese nur eine Möglichkeit darstellt

Hinweise

- Hinweis auf das Merkblatt auf Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen
- Ergänzung des Hinweises auf den Denkmalschutz
- Hinweis auf die östlich angrenzende Justizvollzugsanstalt sowie die daraus resultierenden Beschränkungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Baumpflanzungen im angrenzenden Bereich

#### **Erforderliche Schritte und Unterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens:**

##### **1. Lärmschutzgutachten vom August 2010:**

Im Laufe der Konkretisierung der Planung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das insbesondere die Freizeitnutzungen im Außenraum berücksichtigt und entsprechende

Maßnahmenvorschläge über zeitliche Begrenzung der Nutzungszeiten und Nutzungsart zur Eindämmung der Lärmimmissionen auf der Baugenehmigungsebene formuliert (Anlage 6).

### **Ergänzendes Lärmschutzgutachten vom Mai 2011:**

Basierend auf den eingereichten Anregungen seitens der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange sowie auf Anregung eines stattgefundenen Gesprächs zwischen einem interessierten Bürger, den zuständigen Sachbearbeitern und dem Lärmschutzgutachter wurde eine zusätzliche Ergänzung der Untersuchung beauftragt, die die Situation speziell vor Gebäude Oberamteigasse 9 bzw. Oberamteigasse 9/1 bewertet und die Frage nach aktivem Lärmschutz (Lärmschutzwand) im Bereich der Freizeitznutzungen im Außenraum beurteilt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass Schallschutzanlagen in einer städtebaulich vertretbaren Dimensionierung nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Situation beitragen und ein sinnvoller Schutz über die im ersten Lärmschutzgutachten erarbeiteten Maßnahmen durch die Einschränkung der Nutzungsdauer und Nutzungsart erreicht werden können. (Anlage 7).

### **2. Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben gemäß UVPG:**

Die Realisierung einer Jugendherberge (Beherbergung) mit über 100 Betten machte es erforderlich, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben „Jugendherberge Rottweil“ gemäß 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 1 durchzuführen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird, somit keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit besteht und der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden kann (siehe Anlage 6 zur Vorlage 182/2010 vom 02.11.2010). Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde allerdings seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf das mögliche Vorkommen von Fledermäusen hingewiesen.

### **3. Untersuchung der Vögel und Fledermäuse und Umsetzung der CEF-Maßnahmen:**

Aufgrund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Untersuchung der Vögel und Fledermäuse durchgeführt, die u.a. das Vorkommen von Fledermäusen an der Bestandsgarage feststellte (siehe Anlage 6 zur Vorlage 182/2010 vom 02.11.2010).

Allerdings konnte die Bestandsaufnahme nur zu einer Zeit durchgeführt werden, in der Fledermäuse nur eingeschränkt aktiv sind. Aufgrund der Zuordnung der Fledermäuse zu den streng geschützten Arten sollte eine abschließende artenschutzrechtliche Untersuchung zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Dabei sollten die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Fledermauspopulation geprüft werden.

Für das Bauvorhaben „Jugendherberge“ hat sich allerdings im Laufe der Projektentwicklung herausgestellt, dass es für eine zügige Umsetzung der Sanierung des Gebäudes erforderlich ist, den Garagenkomplex im Vorwege abzureißen. Damit konnten die Belange des Artenschutzes nicht erst auf der Ebene der Baugenehmigung abgearbeitet werden, wie es zum Zeitpunkt der Offenlage angenommen wurde.

Im Rahmen der „Untersuchung der Vögel und Fledermäuse“ wurden an den Garagen u.a. ein Vogelnest sowie Einzelquartiere der Zwergfledermaus gesichtet. In einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde am 26.11.2010 wurde die Möglichkeit in Erwägung gezogen, den Garagenabriss im Zeitraum zwischen Oktober und April durchzuführen, wenn im Vorwege vorgezogene (CEF-)Maßnahmen umgesetzt werden. Diese CEF-Maßnahmen würden ebenfalls eine abschließende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu einem geeigneten (späteren) Zeitraum obsolet machen, wenn von einem worst-case-Szenario als Annahme für das Vorkommen der Arten und in Bezug auf die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ausgegangen werden würde.

Auf dieser Basis wurden mit Hilfe einer Fledermaus-Fachexpertin sowie Herrn Gommel von der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen erarbeitet und bis Ende April 2011 durch

die Stadt Rottweil umgesetzt. Da die CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant und umgesetzt wurden, mussten in einem Städtebaulichen Vertrag die sachgerechte Ausführung und dauerhafte Unterhaltung gesichert werden (Anlage 8).

### **Satzungsbeschluss**

Durch den Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ mit seinen Bestandteilen als Satzung beschlossen. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ bilden eine eigenständige Satzung zum Bebauungsplan.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens belaufen sich auf circa 18.500 Euro. Die finanziellen Mittel sind im Haushalt unter der FIPO: 2.6100.9400.001.00001 eingestellt.

Die Kosten verteilen sich auf folgende Leistungen:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Bebauungsplanverfahren:          | 8.002 €         |
| Vermessung:                      | 1.130 €         |
| CEF-Maßnahmen (inkl. Gutachten): | 5.055 €         |
| <u>Lärmschutz:</u>               | <u>4.388 €</u>  |
| <b>Gesamt:</b>                   | <b>18.575 €</b> |

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägung vom 15.06.2011: Auswertung der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 2: Satzung, Stand: 15.06.2011
- Anlage 3: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand: 15.06.2011
- Anlage 4: Begründung, Stand: 15.06.2011
- Anlage 5: Planzeichnung, Stand: 15.06.2011
- Anlage 6: Lärmschutzgutachten vom August 2010
- Anlage 7: Lärmschutzgutachten vom Mai 2011
- Anlage 8: Städtebaulicher Vertrag zu CEF-Maßnahmen vom 16.08.2011