

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Krohn, Ursula
12.06.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	17.07.2019
Gemeinderat (öffentlich)	24.07.2019

Bebauungsplan RW 317/15,, Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rw 317/15 gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 30.09.2015 wird vergrößert. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Konkretisierung der Planung und der geplanten Grundstückszuschnitte im Esch. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wird damit um ca. 4,1 ha Fläche auf ca. 23,0 ha vergrößert. Der genaue Geltungsbereich ist dem Zeichnerischen Teil vom 17.06.2019 zum Bebauungsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Rw 317/15 „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ in der Fassung vom 17.06.2019 (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ wurde bereits am 30.09.2015 gefasst (Vorlage Nr. 10/2015). Im Anschluss fand eine Prüfung der Standortoptionen im Esch (Verschiebung in den Wald) statt. Nach Festlegung des Plangebietes wurde in den Jahren 2017/2018 ein zweistufiger offener Planungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des Planungswettbewerbs wurde am 14. Juni 2018 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung in der Stadthalle Rottweil vorgestellt.

Nach dem Planungswettbewerb schloss sich die Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen durch Vermögen und Bau, Amt Konstanz und die Konkretisierung des Wettbewerbsbeitrages an. Mit dem Bebauungsplan soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Justizvollzugsanstalt (JVA) geschaffen werden. Ziel ist es, den Architekturentwurf in einem Angebotsbebauungsplan umzusetzen. Dabei gilt es zum einen, eventuell erforderliche Änderungen zu ermöglichen, die sich bei der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes bis zum Bauantrag ergeben könnten, und um die Grenzen des Zulässigen so eng zu ziehen, dass kein grundsätzlich vom Wettbewerbsergebnis abweichender Entwurf verwirklicht werden kann.

Änderung, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Rottweil in der Nähe der Gemeindegrenzen zu Dietingen (ca. 270 m in östliche Richtung) und Villingendorf (ca. 1,2 km in nordwestliche Richtung). Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B27, östlich der Landesstraße L 424 (ehemalige Bundesstraße B 14) und westlich des Neckars.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 23,0 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2015 geändert. Im Rahmen der detaillierten Planung für die JVA hat sich ergeben, dass der Zufahrtsbereich von der Landesstraße L424 zum JVA-Standort aufgrund der besonderen Anforderungen an die Trasse und einer Eingrünung aufgeweitet werden musste. Weiterhin wurde der Geltungsbereich über die Zufahrt zum Hofgut Neckarburg Richtung Westen hinaus und im Bereich des Neckartalradweges im Süden erweitert. Durch diese Erweiterung und die Verlegung des Weges zum Hofgut wird eine zusammenhängende Fläche im Eigentum des Landes erreicht, die als Ausgleichsmaßnahme sinnvoll bewirtschaftet werden kann. Das Plangebiet vergrößert sich durch diese Änderung um 4,1 ha.

Plankonzeption:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Justizvollzugsanstalt (JVA) festgesetzt. Die einzelnen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen der Unterbringung aller für die JVA erforderlichen Bereiche, z. B. dem Verwaltungsgebäude, den Unterkunftsgebäuden oder dem Freigängerheim. Mit dem Freigängerheim verbunden soll die Möglichkeit zum Verkauf von im Vollzug gefertigten Produkten geschaffen werden. Daher werden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² als zulässige Nutzung aufgenommen. Ebenso ist der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft im Bereich des Freigängerheims zulässig, um Resozialisierungsprojekte zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Das Höchstmaß beträgt dabei 630,50 m über Normalhöhennull (NHN), das entspricht ungefähr einer Bauhöhe von 5,50 m im Bereich der geplanten Stellplätze und geht am tiefsten Geländepunkt bis zu einer möglichen Bauhöhe von ca. 14,50 m. Die Höhe von maximal 630,50 m über NHN gilt dabei auch für die Anstaltsmauer als Obergrenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Gebäudeteile (Hochbauten) durch die Baugrenze A bestimmt. Die Baugrenze B bestimmt die Fläche, innerhalb der Nebenanlagen und Anlagen der Außensicherung der JVA und für die Sicherung und Wartung erforderliche befestigte Flächen allgemein zulässig sind. Durch diese differenzierte Festsetzung kann der Entwurf aus dem Architekturwettbewerb bestmöglich im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die Flächen für Stellplätze, Sportanlagen und Regenrückhaltebecken werden als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche für Sportplätze schließt eine Anlage von Sport- und Spielflächen als Nebenanlage an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht aus. Die Gestaltung der Hofflächen im Bereich der Unterkunftsgebäude ist auch mit Sportflächen möglich.

Die Grünflächen werden – außer im Bereich der Verkehrsflächen – als private Grünflächen festgesetzt und durch Ausgleichsmaßnahmen überlagert. Insgesamt werden fünf flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- die Begrünung der Zufahrtsstraße durch eine Baumreihe (Maßnahme M 1);
- die Anpflanzung einer 15 m breiten Baumhecke am nördlichen und westlichen Rand des Sondergebietes zur dichten Eingrünung und Minderung der Lichtimmissionen (Maßnahme M 2);
- die Anlegung eines sog. Fledermauskorridors am östlichen und südlichen Waldrand, um die vorhandenen Leitstrukturen der Fledermäuse zu erhalten (Maßnahme M 3);
- die Entwicklung von artenreichem Grünland im Norden und Westen des Sondergebietes (Maßnahme K1) und

- die Vorpflanzung eines Waldrandes im Süden, der zugleich dem Waldersatz aufgrund der Eingriffe in den Wald im Bereich der Zufahrtsstraße dient (Maßnahme K₂).

Neben den Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt, die sowohl in der Begründung (Anlage 3) als auch im Umweltbericht (Anlage 4) beschrieben werden.

Verkehrerschließung:

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreuzung an der Landesstraße L₄₂₄ (ehemalige Bundesstraße B₁₄) erschlossen. Die bestehende asphaltierte Wegefläche, die auch das Hofgut Neckarburg erschließt, wird für den zu erwartenden Begegnungsverkehr bis zum Eingangsbereich der JVA ausgebaut und durch ein von der Fahrbahn getrennten Geh- und Radweg ergänzt. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich des Knotenpunktes der neuen Zufahrt mit der Landesstraße L₄₂₄ wird eine Bushaltestelle zur Anbindung an die JVA eingeplant. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung kann nicht hinreichend sicher prognostiziert werden, ob die Erschließung der JVA über eine Buslinie, die unmittelbar im Bereich der Torwache hält, erfolgen kann oder ob eine Bushaltestelle an der Landesstraße vorzusehen ist. Im Falle der Bushaltestelle an der Landesstraße müssten die Besucher die ca. 450 m lange Strecke zu Fuß zurücklegen. Es werden beide Möglichkeiten im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, im Vollzug des Plans wird bis zur Inbetriebnahme die tatsächliche Führung der Buslinien abzustimmen sein.

Ab dem Eingangsbereich der JVA wird auf der Hochfläche des Eschs der bisherige Weg zum Hofgut Neckarburg nach Norden verlegt. Ziel ist es, ein zusammenhängendes Grundstück im Besitz des Landes zu schaffen und zugleich die Eingrünung der JVA in Richtung Norden optimieren zu können. Der neue Weg wird als beschränkt öffentlicher Weg mit einer Breite von 3,50 m und einer Bankettbreite von 0,75 m auf jeder Seite festgesetzt. Er kann durch die Anlieger und insbesondere auch durch den Radverkehr wie bisher genutzt werden. Die Fläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

Umweltbelange:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die bisherigen Ergebnisse finden sich im vorliegenden Umweltbericht wieder (Anlage 4). Der Umweltbericht ist zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vollständig fertiggestellt, da für einzelne Schutzgüter die Bewertung noch nicht abschließend erfolgen konnte. Die Zusammenfassung der verbleibenden wesentlichen Umweltauswirkungen wird bis zur Offenlage erstellt.

Insbesondere sind im laufenden Jahr noch artenschutzrechtliche Kartierungen (u.a. Feldlerche und Nachtfalter) durchzuführen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch die Beleuchtung ist im weiteren Verfahren eine Lichtimmissionsprognose zu erstellen. Ebenso ist im weiteren Verfahren auf Grundlage detaillierter vom Vorhabenträger zu liefernden Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Beleuchtung eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen.

Bislang haben sich in der Untersuchung keine erheblichen planbedingten Eingriffe ergeben, die nicht kompensierbar wären. Es wird derzeit von einem externer Kompensationsbedarf von 282.598 Ökopunkten ausgegangen.

Erarbeitungsstand:

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht liegen in einer für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange geeigneten Form vor, da sie über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung wie vom Baurecht vorausgesetzt umfassend informieren. Ferner ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet worden, der in den Umweltbericht eingeflossen ist.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind die Unterlagen noch nicht vollständig. In den einzelnen Anlagen wird auf noch fehlende Informationen an der jeweiligen Stelle verwiesen. Hierzu zählen z.B. die speziellen Anforderungen, die aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet an die JVA zu stellen

sind, die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierungen in 2019 und die Konkretisierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen. Die entsprechenden Unterlagen sowie sich ggf. auf Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergebende Ergänzungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vervollständigt.

Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die erste Auslage des Planentwurfs.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Vorrangflur dargestellt, der Bereich der Zufahrtsstraße als Offenland mit Vorrang für Boden, Natur und Landwirtschaft. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

Der Flächennutzungsplan wird daher als punktuelle 8. Änderung geändert, die entsprechende frühzeitige Beteiligung fand bereits im Zeitraum 08.04.2019 bis zum 17.05.2019 statt. Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Justizvollzugsanstalt“, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs muss auch der Änderungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage angepasst werden, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Regelungen des städtebaulichen Vertrages:

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rottweil und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Konstanz sollen die wesentlichen Regelungen zur Gestaltung verbindlich vereinbart werden. Dies betrifft insbesondere die äußere Erscheinungsform der JVA zur Sicherung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs, soweit sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Zwischen dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau und der Stadt Rottweil wird eine Planungskostenvereinbarung geschlossen, die die Kostenübernahme regelt.

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:

Anlage 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Rw 317/15 „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ (Fassung vom 17.06.2019, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)

Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Rw 317/15 „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ (Fassung vom 17.06.2019, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Rw 317/15 „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ (Fassung vom 17.06.2019, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)

Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan Rw 317/15 „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ (Fassung vom 17.09.2016, Müller-BBM Projektmanagement GmbH)

Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG), Bebauungsplan „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“, Frühzeitige Beteiligung (Fassung vom 12.06.2019, 365° freiraum+umwelt)

Anlage 6: Biotoptypenkartierung (Fassung vom 27.05.2019, 365° freiraum+umwelt)

Anlage 7: Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung für das Vorhaben „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ (Fassung vom 12.06.2019, 365° freiraum+umwelt)

