

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Krohn, Ursula
13.04.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	12.05.2021
Gemeinderat (öffentlich)	19.05.2021

Bebauungsplan RW340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ in dem im Übersichtsplan abgegrenzten Geltungsbereich gemäß Anlage 1 zur Vorlage 70/2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und diesen öffentlich bekanntzumachen.

Begründung:

Das brachgefallene BayWa-Gartenmarkt-Gelände in der Schrammberger Straße in Rottweil soll mit einem Neubau revitalisiert werden. Das leerstehende Bestandsgebäude soll hierzu abgerissen werden. Geplant ist der Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit integrierter Bäckerei und im ersten Obergeschoss ein Kindergarten mit Freibereichen.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt auf den Flurstücken Nr 3294/1 und auf Teilbereichen der Flurstücke Nr. 4435 und 4425/1. Zur Sicherung und Umsetzung der Planung ist eine Änderung von Teilen der bestehenden Bebauungspläne RW 174-79 „Charlottenhöhe“ und RW 210-88 „Charlottenhöhe – 1. Änderung“ erforderlich. Ein Antrag auf die Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch den Vorhabenträger, die Konzept Immobilien GmbH, gestellt. Das Planungsbüro ModusConsult GmbH&Co.KG ist mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Planungsziele:

Ziel der Planung ist die Verbesserung der Grundversorgung des Nahbereiches. Zudem soll die Ansiedlung des Kindergartens im Obergeschoss dazu beitragen, dem gestiegenen Bedarf nach Kinderbetreuungsangeboten zu entsprechen. Durch die Schaffung einer Fußwegeverbindung zum Wohngebiet „Charlottenhöhe“ und die Aufwertung einer vorhandenen Wegeverbindung zur Feldbergstraße und damit zu den Wohngebieten „Charlottenhöhe östlich der Feldbergstraße“ und „Spitalhöhe“ wird die örtliche Nahversorgung und das Kinderbetreuungsangebot gestärkt. Durch die Planung entstehen Synergieeffekte zwischen den angedachten Nutzungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Gleichzeitig soll durch eine Stapelung der Nutzungen auf einer Brachfläche ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung geleistet werden.

Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Der Hauptbaukörper ist, wie auch die Nachbargebäude, von der Schrammberger Straße zurückversetzt. Zur verkehrlichen Erschließung wird die bestehende Zufahrt zum signalisierten

Knotenast an der Schramberger Straße genutzt. Straßenseitig und seitlich neben der Anlieferung liegen durch Bäume gegliederte bzw. teilweise überdachte Stellplätze. Die fußläufige Erschließung erfolgt über eine Rampe vom rückwärtigen Fußweg und über eine neu zu schaffende Wohngebietsanbindung.

In Anlage 2 zur Vorlage 70/2021 ist der aktuelle Stand der Vorhabenplanung dargestellt, um eine bildhafte Vorstellung des Planungsstands zu vermitteln. Die Vorhabenplanung wird im weiteren Verfahren noch detailliert und angepasst. Die abschließende Vorhabenplanung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Bebauungsplans und somit rechtsverbindlich.

Nutzungen

Im Erdgeschoss ist auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Randsortimenten vorgesehen. Zusätzlich soll eine Bäckerei mit einem kleineren bestuhnten Bereich umgesetzt werden. Im ersten Obergeschoss sind ein Kindergarten mit Verwaltungs- und Mehrzweckraum, vier Gruppenräumen sowie im Außenbereich auf der Dachfläche Spiel- und Freiflächen vorgesehen. Es ist vorgesehen, den Kindergarten in Trägerschaft der Stadt Rottweil zu betreiben.

Gutachten

Ein Einzelhandelsgutachten der CIMA-Beratung + Management GmbH liegt bereits vor. Ein Abstimmungsgespräch mit der höheren Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband lässt die grundsätzliche Akzeptanz der Planung erwarten.

Vom Planungsbüro ModusConsult GmbH&Co.KG wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Es ist nachzuweisen, dass die neue Nutzung an den Knotenpunkt Schramberger Straße / Tannstraße leistungsfähig angebunden wird. Auch wird die Wegeführung verkehrlich eingeschätzt. Die Wegeführung durch die südlich gelegene Lärmschutzwand zum Wohngebiet wird zudem lärmtechnisch bewertet. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine UVP-Vorprüfung sind beauftragt.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Für das vorliegende Verfahren ist geplant, im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung ein Abstimmungsgespräch mit Trägern öffentlicher Belange durchzuführen. Auf dieser Grundlage wird der Offenlageentwurf erstellt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Auf einen Umweltbericht kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Die Umweltbelange werden gleichwohl im Rahmen der Begründung und Abwägung berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 ist die Fläche des Planbereichs größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Anpassung der Darstellung als Sondergebiet erfolgt gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung ohne eigenständiges Verfahren.

Finanzierung:

Kosten: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die entstehenden Planungskosten für den Bebauungsplan, einschließlich der erforderlichen Gutachten und der verwaltungsinternen Kosten zu übernehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Stadt abgestimmt. Die Kostenübernahme wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, der darüber hinaus Regelungen zur Kostentragung von Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist enthält.

Im Haushalt veranschlagt:

☐

Ja

☒

Nein

Folgekosten:



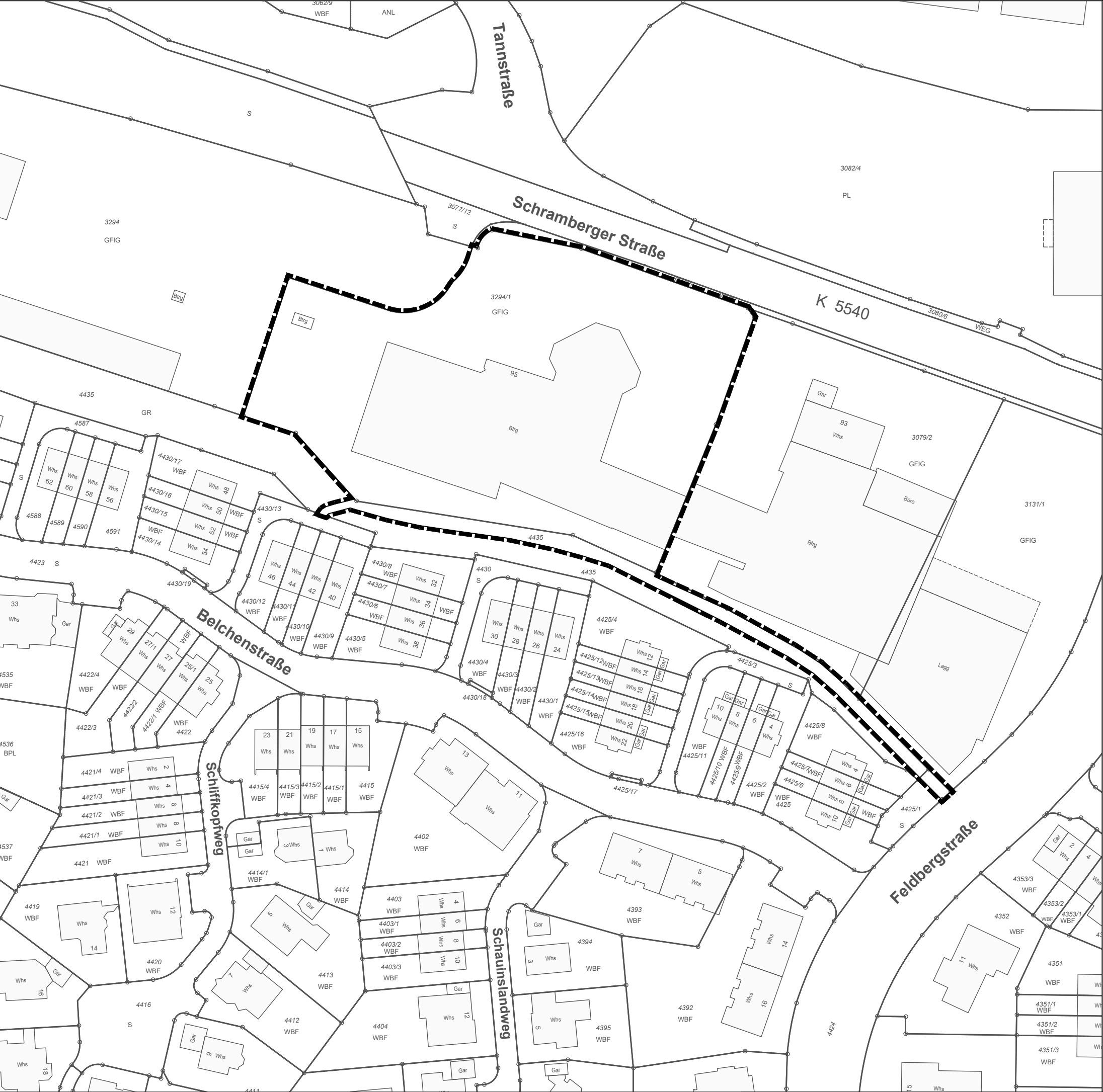
Personelle Auswirkungen: Betreuung des Verfahrens

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	Übersichtsplan Geltungsbereich (in der Fassung vom 19.04.2021)
Anlage 2	Vorhaben- und Erschließungsplan (in der Fassung vom 29.03.2021)



Planverfasser

Gericke GmbH & Co. KG

MODUS CONSULT

Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11



Stadt



Rottweil

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Bruderschaftsgasse 4 - 78628 Rottweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Beb.Plan-Nr. RW 340-21 in Rottweil

**"Charlottenhöhe – Sondergebiet
Einzelhandel mit Kindergarten"**

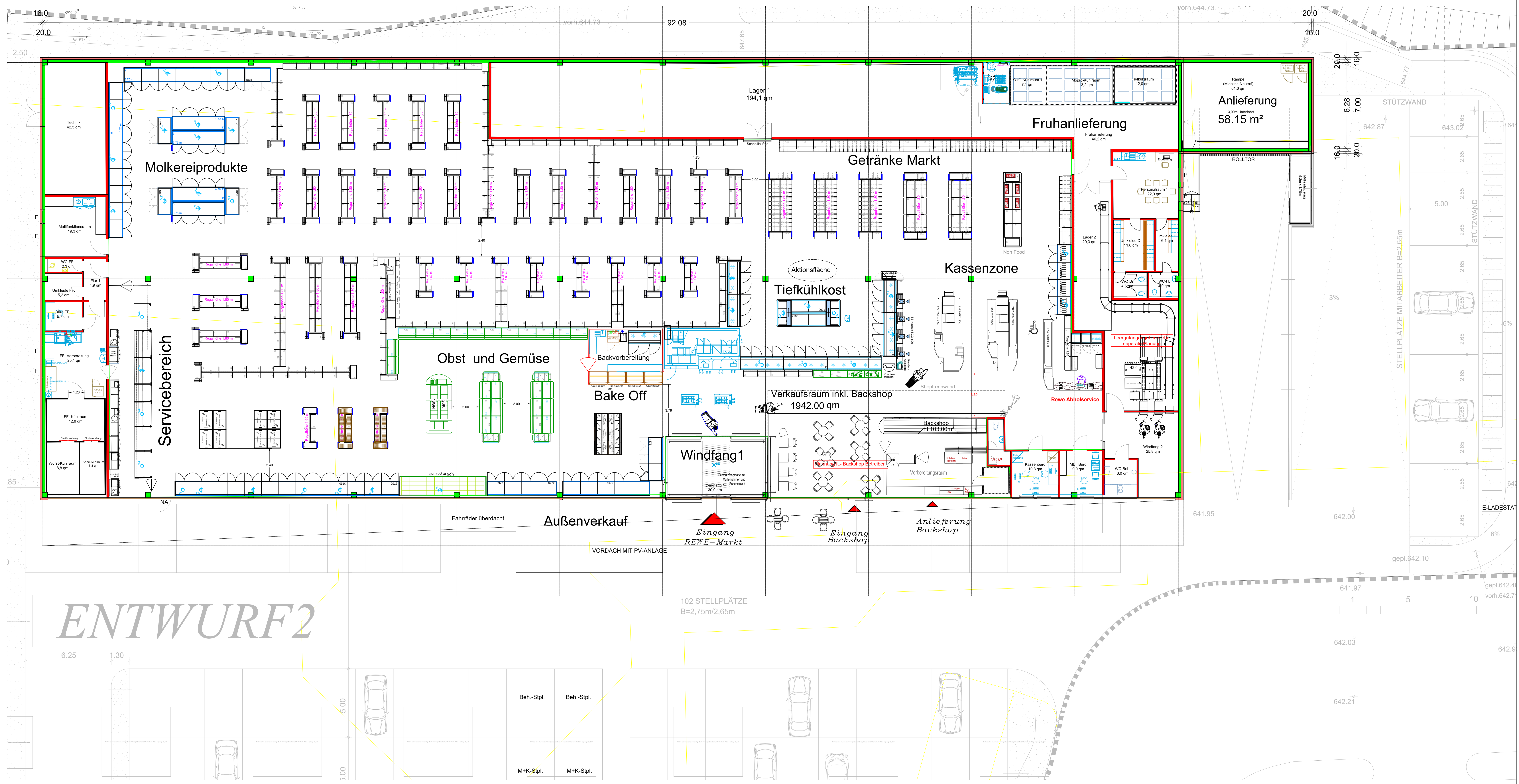
Aufstellungsbeschluss
Stand 21.04.2021

Maßstab: 1 : 1.000

Planformat i. O. DIN A3







Flächenaufstellung:

Hauptnutzfläche (HNF):	Fläche
Verkaufsraum inkl. Gang vom Leergutband (davon Verkaufsraum Getränkemarkt)	1942,2 qm
Verkauf / Verzehr Backshop	(0,0 qm)
Vorbereitung Backshop	0,0 qm
Verkauf / Verzehr Gastro	0,0 qm
Vorbereitung Gastro	0,0 qm
Personalraum / Raucherraum	22,9 qm
ML-Büro / Kassenbüro / FF-Büro	20,7 qm
Leergutlager	19,3 qm
Backvorbereitung / Teigzelle	0,0 qm
FF-Vorbereitung	25,1 qm
Spülraum	0,0 qm
Fischvorbereitung	0,0 qm
Fisch-Kühlraum	12,0 qm
Tiefkühlraum	13,2 qm
Mopros-Kühlraum	7,1 qm
O+G-Kühlraum	12,8 qm
Wurst-Kühlraum	8,8 qm
Käse-Kühlraum	6,8 qm
Lagerbereich (Lager + Lager GTM)	223,3 qm
Früh-anlieferung	46,2 qm
Leergutannahme	42,0 qm
Konfigurationsraum	0,0 qm
Sonstiges	0,0 qm
Summe:	qm 2402,3

Nebennutzfläche (NNF):	Fläche
WC-Reise-Personal	10,6 qm
WC-Pers.+Umkleide+Büro Gastro	0,0 qm
WC+Umkleide+Büro FF	13,2 qm
WC-Kunden	4,0 qm
WC-Pers.+Umkleide+Büro Backshop	0,0 qm
Umkleide Damen	11,0 qm
Umkleide Herren	6,1 qm
Abstellraum	0,0 qm
Putzraum (Putzdecke)	5,9 qm
Sonstiges	0,0 qm
Summe:	qm 44,8

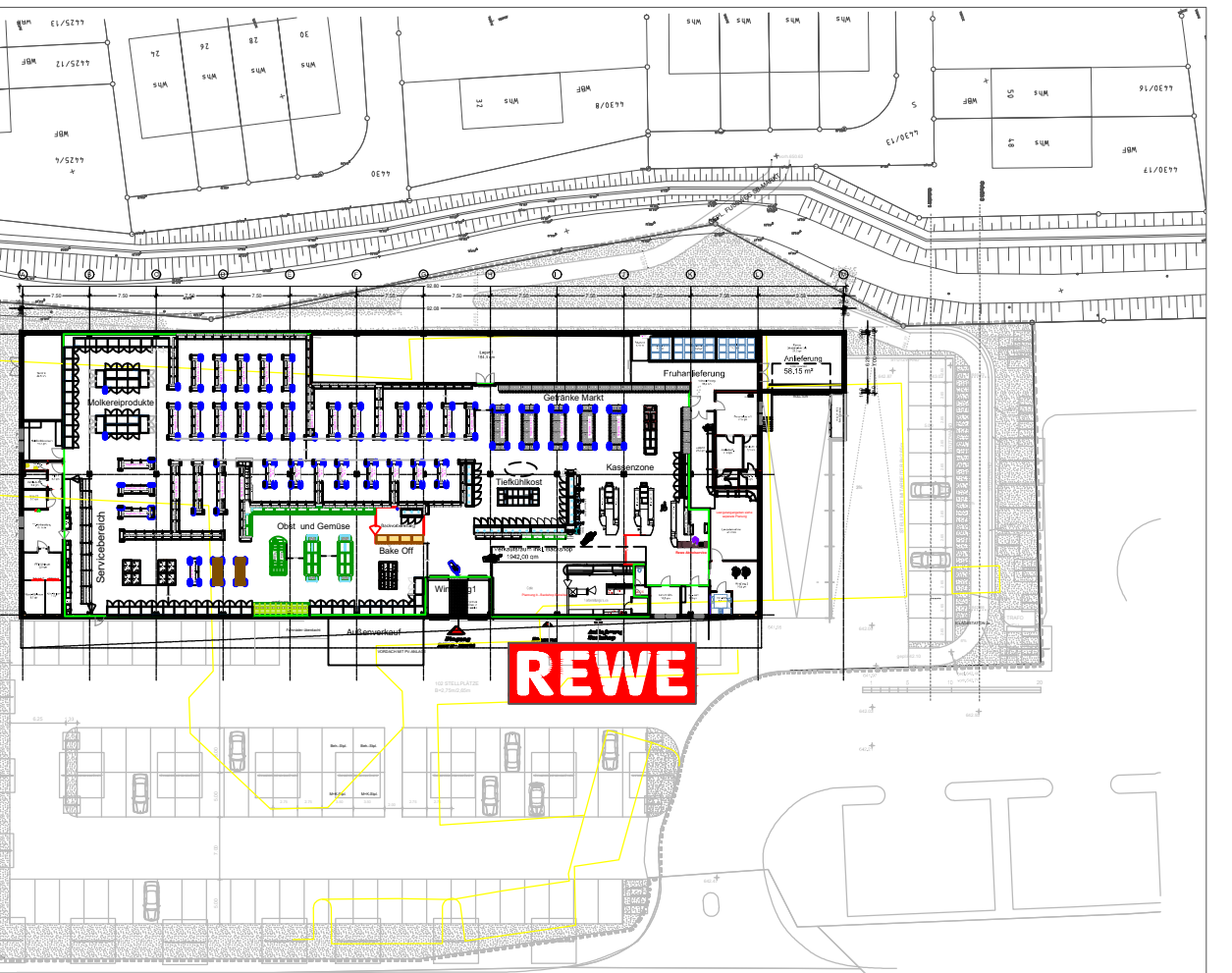
Funktionsfläche (FF):	Fläche
Hausanschlussraum	0,0 qm
Technik	42,5 qm
Heizungsraum	0,0 qm
Lüftungsraum	0,0 qm
EDV	0,0 qm
Sonstiges	0,0 qm
Summe:	qm 42,5

Verkehrsfläche (VF):	Fläche
Windfang	55,8 qm
Flure	4,9 qm
Treppenhäuser	0,0 qm
Summe:	qm 60,7

Gesamtfläche (NGF):qm 2550,4

Mietzins-Neutrale Fläche:	Fläche
Rampe	61,6 qm
Leergutfrühlager	0,0 qm
Grundstücksfläche:	qm ca.

Übersichtslageplan M 1:1000



EÖ /KW:	Freigabe	Freigabe
Einstellungsplan	Soll KW	Soll KW
Sortimentsplan	-	-

Verteiler:	REWE - intern	Extern
Name:	Hr. Oppel	Gewerk
Vorstand der GL:	Hr. Oppel	Architekt / GU
GL Vertrieb:	Hr. Masz	Alarmanlage:
Vertriebsleitung:	Hr. Stimmig	Beschaltung:
Leitungsstelle:	Hr. Baumann	Elektronik:
Bauschließung:	Hr. Baumann	Hr. / L. / S.
Expansion:	-	Kälteanlage:
-	-	Leergut:
-	-	Regelung:
-	-	UV-Bereich:
-	-	UV-Montage:
Projektleiter:	Hr. Epp Hr. Cotic	UV-Montage:

Deckensituation: -	
Deckenhöhe / Verkauf	Deckenhöhe/Neberäume
LH = -	LH = -

Alle technischen, sowie maßlichen Angaben sind vom jeweiligen Planungsbüro bzw. der "ausführenden" Firma vor Ort auf ihre Richtigkeit vorab zu prüfen. Die Zeichnung ist Eigentum der REWE Group und unterliegt dem Urheberrecht. Jegliche Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der REWE Group.

Neuen Einrichtungsantrag 2 erstellt	Mouhbi	Baumann	25.03.2021
Neuen Einrichtungsantrag erstellt	Mouhbi	Baumann	24.03.2021
Änderung:	Zeichner:	Auftrag:	Datum:
Bearbeitung:			

Flächenübersicht:			
Verkaufsfäche REWE:		Nutzfläche:	
(davon Getränkemarkt):			
Verkaufsfäche Backshop:		Grundstücksfläche:	
Windfang:			

VORABZUG Maßstab: 1:100

Zweigniederlassung Südwest
Einrichtungsplan
Filial - Nr.: 0000 - 00 - 0000 Supermarkt
Straße: SCHRAMBERGER STR. 97
Ort: 78628 ROTTWEIL

Planerstellung: REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Südwest - Baubestellung
Im unteren Wald - 69168 Wiesloch
Tel.: 06222 / 574 - 0
Fax: 06222 / 574 - 695
E-Mail: wiesloch-cad-team@rewe-group.com

Baubestellung: REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Südwest - Baubestellung
Im unteren Wald - 69168 Wiesloch
Tel.: 06222 / 574 - 0
Fax: 06222 / 574 - 695
REWE GROUP