

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Ursula Krohn
02.03.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	13.04.2022
Gemeinderat (öffentlich)	27.04.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340/21 „Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 19.05.2021 wird von 0,8 ha auf 0,85 ha vergrößert. Der genaue Geltungsbereich ist dem Abgrenzungsplan vom 22.03.2022 zum Bebauungsplan (Anlage 6 zur Vorlage 055/2022) zu entnehmen.

2. Beschluss zur Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" in Rottweil zu und beschließt, den Entwurf bestehend aus den Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften und dem Zeichnerischer Teil (in den Fassungen vom 22.03.2022) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (in der Fassung vom 22.03.2022) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Begründung, der Abgrenzungs-plan des Geltungsbereiches (in den Fassungen vom 22.03.2022), der Fachbeitrag Einzelhandel (in den Fassungen vom Mai 2021 und 24.03.2022), der Fachbeitrag Verkehr (in der Fassung vom September 2021), der Fachbeitrag Artenschutz (in der Fassung vom 22.03.2022) und die UVP-Vorprüfung (in der Fassung vom 05.01.2022) beigelegt.

Vorgang:

19.05.2021 Vorlage Nr. 070/2021 Gemeinderat (ö): Bebauungsplan RW 340/21 „Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“

Beschluss: 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 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und diesen öffentlich bekanntzumachen.

23.03.2022 Vorlage 053/2022 Gemeinderat (nö): Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten"

- Zustimmung zum Durchführungsvertragsentwurf und den geplanten Nutzungskonditionen für den Kindergarten

Beschluss: 1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe

- Sondergebiet Einzel-handel mit Kindergarten" (Fassung vom 23.02.2022) zu und ermächtigt die Verwaltung im Verfahren notwendige Anpassungen noch vorzunehmen, sofern der Kerngehalt hierdurch nicht verändert wird.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen Vertrag für den Kindergarten auszuhandeln. Dabei ist entsprechend den Darlegungen in der Vorlage und der Anlage 2 die Variante I - Teileigentum zugrunde zu legen.

Begründung:

Das brachgefallene BayWa-Gartenmarkt-Gelände in der Schramberger Straße in Rottweil soll mit einem Neubau revitalisiert werden. Das leerstehende Bestandsgebäude soll hierzu abgerissen werden.

Entstehen soll im Erdgeschoss ein großflächiger Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit integrierter Bäckerei und Café und eine Kinderbetreuungseinrichtung mit Freibereichen im ersten Obergeschoss. Die Planung dient der Verbesserung der Grundversorgung. Zudem soll die Ansiedlung der Kinderbetreuungseinrichtung (zwei U3- und zwei Ü3-Gruppen für insgesamt ca. 70 Kinder) mit dazu beitragen, dem gestiegenen Bedarf nach Kinderbetreuungsangeboten zu entsprechen. 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 geleistet werden.

Im Zuge der Planung soll eine fußläufige Anbindung des Marktes und des Kindergartens an die Belchenstraße im Süden und die Feldbergstraße im Osten über eine rückwärtige Erschließung mit Fußweg bauplanungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch soll die Zugänglichkeit des Wohngebiets Charlottenhöhe und der Wohnbebauung östlich der Feldbergstraße für den nicht-motorisierten Individualverkehr erhöht und so örtlich die Nahversorgung und das Kinderbetreuungsangebot gestärkt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3294/1 und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 4435 mit einer Gesamtgröße von 0,85 ha.

Städtebauliche Konzeption:

Der räumlichen und funktionalen Konzeption liegen neben den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu Grunde. Vorhabenträgerin ist die Konzept Immobilien GmbH.

Der Hauptbaukörper ist, wie auch die Nachbargebäude und der bisherige Gebäudebestand, von der Schramberger Straße zurückversetzt. Geplant ist ein Erdgeschoss mit einem Lebensmittelmarkt mit 1.450 m² Verkaufsfläche, der baulich zur Schramberger Straße hin geöffnet ist. Außerdem ist hier eine Bäckerei mit 80 m² Verkaufsfläche mit einem kleineren bestuhnten Bereich vorgesehen.

Der bauliche Bereich des Kindergartens auf dem Dach soll U-förmig den Spielbereich umfassen, der sich zur straßenabgewandten, leiseren Seite öffnet. Die nicht zugänglichen Hauptdachflächen sollen mit Dachbegrünung und zum Teil Solarenergienutzung ausgestattet werden.

Erschließung:

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen und sowohl an die überörtlichen Straßen als auch den ÖPNV und Rad- und Fußverkehr angebunden. Die Verkehrserschließung des Marktes erfolgt durch einen Kundenparkplatz mit insgesamt 99 Stellplätzen. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für die Erreichbarkeit für nordseits kommende Fußgänger und Radfahrer soll der vorhandene signalisierte Knoten an der Schramberger Straße genutzt werden. Von der dortigen Zufahrt sind die nächstgelegenen Bushaltestellen über die Fußgängerampel bzw. südlich der Schramberger Straße nach Osten über einen Gehweg, der auf 3 m verbreitert wird, erreichbar. Die Toranlage an der Gebietszufahrt wird verlegt, die Zufahrt für die beiden Aufstellspuren der Ausfahrt auf die Schramberger Straße soll verbreitert und optimiert werden.

Zur Stärkung der Zugänglichkeit für den Fußverkehr und zur besseren Anbindung an die südlich und östlich liegenden Wohngebiete soll eine Anbindung des Marktes bzw. des Kindergartens an die Belchenstraße im Süden und die Feldbergstraße im Osten hergestellt werden. Hierzu wird ein bestehender Pflweg am südlichen Gebietsrand ausgebaut (asphaltiert und beleuchtet). Für die Kinderbetreuungseinrichtung besteht über den rückwärtigen Weg von der Feldbergstraße aus eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit u.a. für Essensanlieferung und

Feuerwehr, eine Zufahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr ist ausgeschlossen. Die Andienung der Trafostation bleibt berücksichtigt.

Zudem wird der angrenzende, ca. 3,5 m hohe Schallschutzwall (mit Schallschutzwand) an einer Stelle durchbrochen, um eine Wegeverbindung in direkter Verlängerung der Stichstraße zur Belchenstraße 56-62 und Belchenstraße 64-70 herzustellen. Er dient als fußläufige Anbindung des Wohngebietes Charlottenhöhe und erreicht durch seine Lage die Anbindung des westlichen Bereiches Charlottenhöhe. Durch die Entfernung vom Kindergarteneingang wird eine Nutzung durch Kindergarteneltern weniger interessant und vermindert den Parkdruck auf das Wohngebiet Charlottenhöhe und erhöht die Akzeptanz zur Nutzung der Stellplätze vor dem Lebensmittelmarkt.

Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Anlage 03 zur Vorlage 055/2022 zu entnehmen

Umweltbelange

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, da es sich um ein vollständig erschlossenes Gewerbegebiet mit rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt, für das im Geltungsbereich eine Sondergebietsnutzung mit gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erhöhten ökologischen Anforderungen (z.B. Dachbegrünung) festgesetzt werden soll.

Gutachten:

Einzelhandel

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zur Aufwertung des Versorgungsangebotes in Rottweil unter Sicherstellung der landesplanerischen und regionalplanerischen Zielvorgaben. Hierzu wurde eine Markt- und Auswirkungsanalyse sowie eine ergänzende Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenreduzierung erstellt, welche die Nutzung und den Standort entsprechend der zu beachtenden Prüfkriterien der Ziele Raumordnung und der Landesplanung bewertet. Die geplante Verkaufsfläche von 1.450 m² zzgl. 80 m² für einen Backshop, ergänzt um dessen Gastronomiefäche, bewegt sich im gutachterlich empfohlenen Rahmen und beachtet insbesondere das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot auch in Bezug auf die Innenstadt. Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Verkaufsfläche in Verbindung mit der neu geplanten, die Integration stärkenden rückwärtigen Wegeanbindung, nicht entgegen.

Verkehr

Der Fachbeitrag Verkehr zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" bestätigt mit der Qualitätsstufe D die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Schramberger Straße / Tannstraße. Das Vorhaben wird insgesamt aus verkehrlicher Sicht als gut verträglich eingestuft, sogar unter Zugrundelegung einer ursprünglich angedachten größeren Verkaufsfläche.

Lärmschutz

Derzeitig trennt eine bestehende Wall-Wand-Kombination die Wohnbebauung Charlottenhöhe vom geplanten Kindergarten und der Zuwegung vom Markt. Es ist geplant, in Höhe der Reihenhäuser Belchenstraße 56 - 62 und Belchenstraße 64 - 70 die bestehende, ca. 3,5 m hohe Lärm-schutz-Wall-Wand-Kombination senkrecht zu durchschneiden und somit eine Verbindung zwischen Kindergarten / Einzelhandel und dem Wohngebiet mittels des parallel zur Lärmschutzwand verlaufenden Fußwegs zu schaffen. In Folge der Durchschneidung des bestehenden Lärm-schutzes verringert sich lokal die Abschirmwirkung der bestehenden Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde im ersten Schritt die örtliche Situation mit bestehendem Lärmschutz in einem 3-dimensionalen Rechenmodell modelliert und die Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Schramberger Straße an der nächstgelegenen Wohnbebauung sowohl flächenhaft in einer Höhe von 2,0 m über Gelände (entsprechend der maßgebenden Höhe für die ebenerdigen Außenbereiche), als auch an Einzelpunkten an der nächstgelegenen Reihenhausbauung stockwerksscharf berechnet. Aus schalltechnischer Sicht ist die geplante Durchschneidung der Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination umsetzbar. Es ergibt sich kein Erfordernis zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen an der umliegenden Bebauung.

Artenschutz

Im Fachbeitrag Artenschutz sind Maßnahmen zu Gunsten von Vögeln (Gehölze und Nisthilfen, Gehölzrodungszeitraum) sowie potentiell vorkommenden Fledermäusen (Nisthilfen, Abrisszeitraum) und Zauneidechsen (Vergrämung, Reptilienschutzzaun, Mitnutzung der Gehölze als Nahrungshabitat) vorgeschlagen und in den Festsetzungen aufgegriffen, durch welche die Planrealisierung verhindernde artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als ausgeräumt erachtet werden können. Dabei sind die Nisthilfen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes vorsorglich im Vorgriff einzurichten.

UVP-Vorprüfung

Es wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, das auch unter Berücksichtigung des Zieles der Umweltvorsorge keine Auswirkungen auftreten, die zu einer UVP-Pflicht führen könnten.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Eigentumsverhältnisse

Flst. 3294/1 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin Conzept Immobilien GmbH. Das Flst. 4435 ist im Eigentum der Stadt Rottweil und ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da es zur Erschließung der Kindertageseinrichtung und der Anbindung an das Wohngebiet Charlottenhöhe erforderlich ist.

Durchführungsvertrag

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

- Vertragsgebiet
- Durchführungspflicht
- Durchführungsfrist
- Kostentragung.

Der Durchführungsvertrag ist somit konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Rottweil spätestens nach dem Offenlagebeschluss und vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Finanzierung:

Kosten: Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin ist im beigefügten Durchführungsvertrag geregelt

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 - Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 2 - Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 3 - Vorhaben und Erschließungsplan (in der Fassung vom 22.03.2022, Schairer+partner Architekten, Balingen)
- Anlage 4 - Begründung (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 5 - Durchführungsvertrag (in der Fassung vom 22.03.2022)
- Anlage 6 - Abgrenzung des Geltungsbereiches (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 7 - Fachbeitrag Einzelhandel - Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Schramberger Straße 95 in Rottweil (in der Fassung vom Mai 2021, ergänzt 24.03.2022, CIMA Beratung+Management GmbH, Stuttgart)
- Anlage 8 - Fachbeitrag Verkehr (in der Fassung vom September 2021, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 9 - Fachbeitrag zum Artenschutz (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 10 - UVP-Vorprüfung (in der Fassung vom 05.01.2022, Modus Consult, Karlsruhe)