

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Rottweiler, Cornelia
09.02.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	08.03.2023
Gemeinderat (öffentlich)	22.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rw 345/22 "Hölderstraße - Königstraße" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 345/22 "Hölderstraße - Königstraße" in Rottweil entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches im Zeichnerischen Teil (Anlage 2 zur Vorlage 048/2023) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 9 zur Vorlage 048/2023) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen und diesen öffentlich bekanntzumachen.
2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rw 345/22 "Hölderstraße - Königstraße" in Rottweil zu und beschließt, den Entwurf bestehend aus dem Zeichnerischen Teil (Fassung vom 10.02.2023, Anlage 2), den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 10.02.2023, Anlage 3) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 10.02.2023, Anlage 9) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Begründung (Fassung vom 10.02.2023, Anlage 4), der Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen (Fassung vom 10.02.2023, Anlage 5), die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung (Fassung vom 10.02.2023, Anlage 6), der Geotechnische Bericht (Fassung vom 29.11.2022, Anlage 7) sowie das Mobilitätskonzept (Fassung vom 26.04.2022, Anlage 8) beigelegt.

Vorgang:

08.02.2023 Vorlage Nr. 037/2023 Gemeinderat (nö): städtebaulicher Vertrag

Begründung:

Die Vorhabenträgerin IPI Immo Projekt X GmbH, Tochterfirma der IMMO-PRO-INVEST ist Eigentümerin der Flurstücke Nr. 551/2, 553/1 und 554 und in der Verfügungsgewalt des Flurstücks Nr. 553 Ecke Hölderstraße/Königstraße in Rottweil.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Errichtung eines Wohnquartiers mit Gebäuden, die sich in die Umgebung eingliedern, sowie eines zentralen Platzes mit Spielfläche.

In Ansehung der geplanten baulichen Ausnutzung ist für das Plangebiet die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage notwendig.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Geplant sind 55 unterschiedlich große Wohneinheiten für eine durchmischte Nutzerstruktur und eine Tiefgarage. Durch ein ergänzendes Mobilitätskonzept mit Car- und Bike-Sharing soll den Bewohnern ein gezieltes alternatives Mobilitätsangebot gemacht werden.

Zentraler Ansatz der Planung ist eine Stärkung der Innenentwicklung, die eine verdichtete Bebauung in bevorzugter Innenstadtlage vorsieht.

Die auf dem Flurstück Nr. 551/2 seit langem nicht mehr genutzten Gewerbebauten wurden zwischenzeitlich abgerissen und die befestigten Flächen entsiegelt. Da sich das Plangebiet im Bereich einer archäologischen Zone befindet, wurden bereits notwendige Grabungsarbeiten des Denkmalamtes durchgeführt und abgeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke, 551/2, 553/1, 554 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 553 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,39 ha.

Städtebauliche Konzeption:

Der räumlichen und funktionalen Konzeption liegen neben den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugrunde.

Vorhabenträgerin ist die IPI Immo Projekt X GmbH, Tochterfirma der IMMO-PRO-INVEST.

Die Planungskonzeption sieht die Realisierung von fünf Wohngebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage vor. Die Gebäude sollen so positioniert werden, dass sich im Innern des Quartiers ein zentraler Platz ausbildet, der durch seine Gestaltung für seine Bewohner zu einer guten Aufenthaltsqualität beiträgt. Durch die Zusammensetzung unterschiedlicher Wohnungsgrößen sollen gute Voraussetzungen für eine gemischte Alters- und Bewohnerstruktur geschaffen werden.

Die bestehende denkmalgeschützte, ortsbildprägende Villa an der Ecke Königstraße/Hölderstraße ist ein wichtiger Bestandteil des Gebäudeensembles. Die Neubauten weisen geringere Höhen aus und halten einen entsprechenden Abstand zur Villa ein, um deren Wirkung zu betonen.

Erschließung und Mobilitätskonzept:

Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz – Königstraße, Hölderstraße, Hoferstraße – gegeben und gesichert. Die geplante Tiefgarage fängt den Verkehr durch Ein- und Ausfahrt an der Hölderstraße am Gebietsrand ab.

Fußläufig ist der Zugang zum Quartier an drei Punkten von der Hölderstraße aus möglich.

Ein Mobilitätskonzept soll den zukünftigen Bewohnern ein gezieltes alternatives Mobilitätsangebot bieten. Das geplante quartierseigene Mobilitätskonzept soll folgende Angebote beinhalten:

- Carsharing mit überdachten Stellplätzen
- E-Bike-Ladestationen
- Fahrrad-Sharing mit E-Bikes und Lastenrädern

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 das Flurstück 551/2 mit einem Fabrikgebäude bebaut war und eine Versiegelung bestand. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Hauptdächer, Flachdächer der Nebenanlagen und -gebäude sind extensiv zu begrünen, Wege und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen

Gutachten:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung ergibt, dass eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Es sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Geotechnischer Bericht

Die anstehenden Bodenschichten weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Es handelt sich um Schichten von Lößlehm, Dolomit- und Mergelsteinschichten der Erfurt-Formation.

Der untersuchte Bereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

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.

Durchführungsvertrag:

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

- Vertragsgebiet
- Durchführungspflicht
- Durchführungsfrist

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:

Die Kostenübernahme wird im Städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin IPI Immo Projekt X GmbH, Tochterfirma der IMMO-PRO-INVEST geregelt.

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 01 | Entwurf Satzungen (in der Fassung vom 10.02.2023, fsp Stadtplanung, Freiburg) |
| Anlage 02 | Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 10.02.2023, fsp Stadtplanung, Freiburg) |
| Anlage 03 | Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 10.02.2023, fsp Stadtplanung, Freiburg) |
| Anlage 04 | Begründung (in der Fassung vom 10.02.2023, fsp Stadtplanung, Freiburg) |
| Anlage 05 | Umweltbeitrag (in der Fassung vom 10.02.2023, faktorgrün, Rottweil) |
| Anlage 06 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung (in der Fassung vom 10.02.2023, faktorgrün, Rottweil) |
| Anlage 07 | Geotechnischer Bericht (in der Fassung vom 29.11.2022, Geoteam, Rottweil) |
| Anlage 08 | Mobilitätskonzept (in der Fassung vom 26.04.2022, rotpunkt, Rottweil) |
| Anlage 09.01
bis 09.08: | Vorhaben- und Erschließungsplan (in der Fassung vom 10.02.2023, Architekturbüro Hoffmeister, Stuttgart) |

