

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
 Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
 15.11.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	06.12.2023
Gemeinderat (öffentlich)	13.12.2023

**Bebauungsplan Rw 346-22 „Auf der Breite - 1. Änderung - Moker-Areal“
 - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Rw 346-22 „Auf der Breite – 1. Änderung – Moker-Areal“ in Rottweil entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches im Zeichnerischen Teil (Anlage 1 zur Vorlage 225/2023) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Rw 346-22 „Auf der Breite – 1. Änderung – Moker-Areal“ in Rottweil in der Fassung vom 17.11.2023 (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung vom 23.03.2020/10.11.2023, dem Verkehrsgutachten vom 17.11.2023 und der Schalltechnischen Untersuchung vom 13.11.2023) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Vorgang:

- | | |
|------------|---|
| 16.05.2018 | <p>Vorlage 068/2018
 Rahmenplan Südliche Mittelstadt
 Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Rahmenplan „Südliche Mittelstadt“ (Anlage 1 zur Vorlage 068/2018) als Grundlage für die weiteren Planungen zur Neuordnung und Entwicklung dieses Quartiers.
 -einstimmig beschlossen-</p> |
| 21.07.2021 | <p>Vorlage 122/2021
 Fortschreibung Rahmenplan Südliche Mittelstadt
 Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Fortschreibung des Rahmenplanes „Südliche Mittelstadt“ (Anlage 1) als Grundlage für die weiteren Planungen zur Neuordnung und Entwicklung dieses Quartiers
 -einstimmig beschlossen-</p> |
| 16.11.2023 | <p>Anwohner-Infoveranstaltung</p> |

Begründung:

Rahmenplan Südliche Mittelstadt:

Der Bereich Stadionstraße – Heerstraße – Steig – Tuttlinger Straße – Danziger Straße weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch auf die vorhandenen Gebäudetypologien auf. In diesem Bereich zeichnen sich aktuell vielfältige Veränderungen ab, die einer abgestimmten planerischen Steuerung bedürfen. Dafür wurde in einem ersten Schritt 2018 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dieser Rahmenplan wurde 2021 an die aktuellen Entwicklungen fortgeschrieben und weiterentwickelt (siehe Vorlage 122/2023).

Der Rahmenplan 2021 umfasst folgende Bereiche:

- Das derzeit städtische Areal im Kreuzungsbereich Brugger Straße/ Stadionstraße/ Heerstraße;
- Das Betriebsgelände der Firma Hopt mit den zur Stadionstraße angrenzenden Grundstücken, die teils gewerbliche, teils Wohnnutzung aufweisen;
- Das sogenannte Moker-Areal, das durch eine vielfältige Mischung aus Gewerbe-, Verwaltungs- und Lagernutzung sowie zwischenzeitlich etlichen Leerständen geprägt wird;
- Das Telekom-Areal, in dem sich weitreichende strukturelle Veränderungen abzeichnen;
- Das geplante Wohngebiet „Engelshalde“;
- Den öffentlichen Straßenraum der Heerstraße zwischen Stadionstraße und Steig, der als zentraler Stadtplatz diesem neuen Quartier eine eigene Prägung geben soll.

In einem ersten Schritt hat die Stadt Rottweil für den westlichsten Bereich des Rahmenplanes eine Konzeptvergabe mit Investorenauswahlverfahren für das städtische Grundstück Heerstraße 79 durchgeführt (Vorlage 214/2022).

Baustein ehem. Moker Areal:

Als weiteren wichtigen Baustein des Rahmenplanes soll nun das Planungsrecht im Bereich des sogenannten Moker-Areals geschaffen werden.

Die Wohn- und Projektgestaltung GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Flurstücke Nr. 3576 und 3576/5 beabsichtigt die Schaffung eines Wohngebietes im Bereich Steig mit Übergang zu einem urbanen Quartier Richtung Königsberger Straße und Heerstraße. Das bestehende private Wohnhaus, Königsbergerstraße 7, Flurstück Nr. 3576/4 – ehemaliges Werkwohngebäude der Fa. Al Moker, soll planungsrechtlich in der MU Ausweisung (Urbanes Gebiet) mit gesichert werden. Die Größe des Plan- und Vertragsgebietes beträgt insgesamt 19.279 m².

Die Nachverdichtung der innerstädtischen Lage und die Um- und Nachnutzung der ehemaligen Gewerbe- und Industriebereiche bilden dabei den Kern der städtebaulichen Zielsetzung.

Die mit der Planung verbundenen Ziele lassen sich wie folgt beschreiben:

- Planerische Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans „Südliche Mittelstadt“ in einem Angebotsbebauungsplan, um eine langfristige Umsetzung zu ermöglichen;
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für ein urbanes Quartier im Bereich der Mittelstadt;
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Umnutzung des sog. Moker-Areals und der angrenzenden Flächen zwischen der Königsberger Straße und der Steig;
- Berücksichtigung der zu erwartenden Bedarfe für Wohn- und Gewerbenutzung;
- Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Wohnbevölkerung und Schaffung von neuen Wohnbauflächen im innerstädtischen Zusammenhang;

- Mobilitätskonzept mit vielfältigem und bedarfsgerechtem Angebot;
- Strategie zur Regenwasserbewirtschaftung;
- Energiekonzept für eine effiziente und sichere Versorgung des Gebiets;
- Berücksichtigung und Ergänzung der Radinfrastruktur sowie die Möglichkeit der Durchwegung des Gebietes.

Geplant sind insgesamt 87 Wohneinheiten für eine durchmischte Nutzerstruktur. Zentraler Ansatz der Planung ist somit die Innenentwicklung, die eine verdichtete Bebauung in bevorzugter Innenstadtlage vorsieht. Als Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet und zur Erschließungssachse Heerstraße schließt ein urbanes Gebiet mit seinen gemischten Nutzungsmöglichkeiten an. Dabei soll im exponierten Bereich der Heerstraße entsprechend dem Rahmenplan ein Neubau als neuer Kopfbau des historischen Moker Areals realisiert werden, der ein wahrnehmbares Signets für die Revitalisierung der brachliegend Flächen darstellen soll.

Verfahren:

In Ansehung der geplanten baulichen Ausnutzung ist für das Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Auf der Breite“ (rechtskr. seit 30.11.1990) zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage notwendig. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Umgrenzung des Vertragsgebietes und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rw 346-22 „Auf der Breite – 1. Änderung – Moker-Areal“ ergibt sich aus dem als Anlage 1 zur Vorlage 225/2023 beigefügten Übersichtsplan.

Im Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil sind die Flächen des Geltungsbereichs als gemischte Bauflächen und als Gewerbegebietsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich in Teilbereichen aus den dargestellten gemischten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2012 entwickeln. In den als gewerblich dargestellten Bereichen ist der Flächennutzungsplan dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

In einer Information der Anwohner rund um das ehemalige Moker-Areal wurde am 16.11.2023 die Planung erläutert und Anregungen aufgenommen. Diese sind bereits in Teilen in die Planung eingeflossen und werden im weiteren Verfahren geprüft.

Umweltbelange:

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Vorsorglich wird eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen der Anlage 2 des BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) erstellt, obwohl die dafür nach dem Gesetz erforderliche rundflächengröße durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überschritten wird. Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen verbunden. Insbesondere aufgrund der Wiedernutzung von bereits bebauten Arealen im innerstädtischen Zusammenhang ergeben sich keine Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Durch die Planaufstellung könnten Eingriffe vorbereitet werden, die auch zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder deren Lebensstätten führen können. Die Überprüfung erfolgte anhand eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Anlage 4 zur Vorlage 225/2023). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen

§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Die Maßnahmen werden dabei sowohl planintern festgesetzt als auch planextern.

Verkehrsgutachten:

Das bestehende Verkehrsnetz ist zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit durch das Büro IGV GmbH & Co. KG untersucht worden (Anlage 5 zur Vorlage 255/2023). Damit die verkehrlichen Auswirkungen der Teilumsetzung des Rahmenplans beurteilt werden kann, ist eine verkehrliche Untersuchung mit Verkehrserzeugung, Verkehrsumlegung und Leistungsfähigkeitsberechnung der umliegenden Knotenpunkte durchgeführt worden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die beiden Knotenpunkte „Heerstraße/Steig/Dammstraße“ und „Heerstraße/Königsbergerstraße“ den prognostizierten Mehrverkehr aufnehmen können und der Verkehr dort weiterhin flüssig laufen wird. Die Wartezeiten werden durch die Gutachten als vertretbar bewertet. Für den Knotenpunkt „Heerstraße/Stadionstraße“ ergeben die Berechnungen, dass der prognostizierte Mehrverkehr aufgenommen werden kann, die maximale mittlere Wartezeit beträgt jedoch 31,3 s in der Vormittagsspitze am Knotenarm Stadionstraße Süd. Diese Wartezeit ist rein rechnerisch vertretbar. Entgegen den rechnerischen Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnung entsteht innerhalb der morgendlichen Spitzenstunde zwischen ca. 7:30-8:00 Uhr ein Rückstau von ca. 800 m auf der Stadionstraße. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich an der westlichen Heerstraße ein Schulzentrum befindet und der Hauptstrom aus der südlichen Stadionstraße kommt. Beobachtungen zufolge löst sich der Rückstau innerhalb von zehn Minuten wieder auf. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Überlastung des Knotens nur für eine kurze Zeit auftritt. Der induzierte Verkehr aus dem Moker-Areal macht in der morgendlichen Spitzenstunde einen Bruchteil des Verkehrs aus ist damit nicht ursächlich für eine Überlastung des Knotens.

Schallschutzgutachten:

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Stadionstraße und der Heerstraße und der durch den Bebauungsplan verursachten möglichen zusätzlichen Verkehre wurde eine Untersuchung für den Schallschutz gegen Außenlärm angefertigt (Anlage 6 zur Vorlage 225/2023).

Hierbei zeigen sich Überschreitung der Orientierungswerte in der Regel an den der Straße zugewandten Fassadenseiten und die Belastungen nehmen nach oben hin ab. Aktive Maßnahmen scheiden im Bereich des Bebauungsplans aus und sind nicht möglich, so dass zur Minderung der Schallimmissionen durch den Verkehr passiver Schallschutz an den Gebäuden umgesetzt werden muss, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Anhand der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel wurden Lärmpegelbereiche bestimmt, mit denen Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in den Gebäuden verbunden sind.

Finanzierung:

Die Kostenübernahme wird im Städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin Merz Wohn- und Projektgestaltung GmbH & Co. KG 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 1 zur Vorlage Nr. 225/2023: Planzeichnung zum Bebauungsplan,
in der Fassung vom 17.11.2023, Müller-BBM
Projektmanagement.

Anlage 2 zur Vorlage Nr. 225/2023: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche
Bauvorschriften,
in der Fassung vom 17.11.2023, Müller-BBM
Projektmanagement.

Anlage 3 zur Vorlage Nr. 225/2023: Begründung
in der Fassung vom 17.11.2023, Müller-BBM
Projektmanagement.

Anlage 4 zur Vorlage Nr. 225/2023: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
in der Fassung vom 23.03.2020, mit Ergänzungen vom
10.11.2023, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Thomas Grözinger.

Anlage 5 zur Vorlage Nr. 225/2023: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 17.11.2023, IGV GmbH & Co. KG.

Anlage 6 zur Vorlage Nr. 225/2023: Schalltechnischen Untersuchung
in der Fassung vom 13.11.2023, GN Bauphysik.