

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
 Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike
 06.03.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	17.04.2024
Gemeinderat (öffentlich)	24.04.2024

Bebauungsplan Rw 335/20 "Hegneberg - 4. Änderung" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt auf Grundlage des § 2 BauGB, den Bebauungsplan „Hegneberg – 4. Änderung“ Rw 335/20 in Rottweil entsprechend der Darstellung des Geltungsbereiches im Zeichnerischen Teil (Anlage 1 zur Vorlage Nr. 058/2024) aufzustellen.

2. Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hegneberg – 4. Änderung“ Rw 335/20 in Rottweil (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, gemeinsame Begründung, Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 18.03.2024, die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 22.12.2022 und das Verkehrsprognosegutachten in der Fassung vom Juli 2023) und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Vorgang:

- 03.03.2021 Vorlage 025/2021
Vorstellung Städtebaulicher Entwurf für Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplan „Hegneberg,,
- 25.10.2023 Vorlage 133/2023
Vorstellung weiterentwickelter Städtebaulicher Entwurf

Begründung:

Das Wohnquartier Hegneberg liegt im Nordwesten der Rottweiler Innenstadt und direkt südlich der namensgebenden Hofstelle. Es ist siedlungsgeographisch völlig abgetrennt von den südlich angrenzenden Wohngebieten und erweckt so den Eindruck eines eigenständigen kleinen Stadtteils. Nördlich der bestehenden Bebauung am Hegneberg soll das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Hegneberg“ RW 231/92 überarbeitet und an heutige Entwicklungen angepasst werden.

Geplant ist ein Wohngebiet in Geschosswohnungsbauweisen, ergänzt durch öffentliche Grünflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der neuen Siedlung. Das Herzstück des Wohngebiets bilden fünf Gebäudegruppen, von denen vier über einen gemeinsamen Innenhof verfügen. Der nördliche Siedlungsrand wird von vier Gebäudepaaren abgeschlossen. Die unbebauten Grünflächen zwischen den bebauten Inseln schaffen Sichtachsen in die freie bewaldete Landschaft und lockern die relativ dichte Bebauung zum Siedlungsrand auf.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Fortführung der bestehenden Elzacher Straße mit Anschluss an die Überlinger Straße im Westen. Von dieser Haupteerschließung gehen hangaufwärts drei untergeordnete Straßen und eine Platzachse ab, die die rückwärtig liegenden Gebäude der Baufelder im Zentrum bedienen. Die Platzachse und zwei der Nebenstraßen enden in einem räumlich großzügigen zentralen Park, der das bestehende Viertel mit dem neu zu entwickelnden Nordteil des Hegnebergs verbindet und für das ganze Gebiet eine grüne Naherholungsfläche schafft. Auf der öffentlichen zentralen Grünfläche ist zudem ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Im nördlichen und östlichen Randbereich ist eine öffentliche Grünfläche geplant, auf der entsprechende Pflanzungen zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen sind. In dieser Fläche sind zudem Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem die Umsetzung einer Quartiersgarage sowie die Schaffung von Stellplätzen für Car-Sharing.

Die vier nördlich der Haupteerschließung liegenden Gebäudegruppen weisen Grundstücksgrößen von 2.100 bis 2022 m² auf. Die fünf Gebäudegruppen südlich davon weisen Größen von 1.800 bis 3.700 m² auf. Die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten liegt bei ca. 250 bis 300.

In der Ausarbeitung und Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs (Vorlage 133/2023) für den Bebauungsplan wurden folgende Punkte überarbeitet und angepasst:

- Unter Berücksichtigung des geplanten Ringschlusses für den Busverkehr durch das Gebiet wurde die Verkehrsführung in Abstimmung mit dem Mobilitätsbeauftragten der Stadt Rottweil angepasst.
- Der geplante Fuß- und Radweg aus dem Gebiet in Richtung Oberndorfer Straße wurde nach Rückmeldung aus der Verkehrsschau nicht weiterverfolgt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Hegneberg – 4. Änderung“ liegt im Nordwesten der Rottweiler Innenstadt und grenzt an die Bebauung des bestehenden Wohngebietes „Hegneberg“ an. Der Geltungsbereich des Plangebietes beläuft sich auf eine Fläche von ca. 4,35 ha. Die Flächen des Bebauungsplanes Rw 335/20 „Hegneberg – 4. Änderung“ befinden sich im Eigentum der Stadt Rottweil.

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 zur Vorlage 058/2024).

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan macht Aussagen zu Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen wurden. Sofern ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen erforderlich wird, wird dieser zur Offenlage ergänzt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan (Anlage 5 zur Vorlage 058/2024) kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung (V1 – V3) sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF1 – CEF3) ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Verkehrsuntersuchung

Für den Bebauungsplan wurde die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs an der Oberndorfer Straße ermittelt (Anlage 6 zur Vorlage Nr. 058/2024). Die Berechnungen ergaben, dass der bestehende Kreisverkehr den prognostizierten Mehrverkehr durch das Neubaugebiet auf dem Hegenberg aufnehmen kann und der Verkehr dort weiterhin flüssig läuft. Der Kreisverkehr gewährleistet nach wie vor die bestmögliche Verkehrsqualität.

Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

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

Finanzierung:

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen. Die Planungskosten belaufen sich für den Bebauungsplan auf 39.097,16€, den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan auf 17.127,00 Euro, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf 9.372,83 €, die Vermessung auf 5.771,50 € brutto und die Verkehrsuntersuchung auf 3.440,29 Euro.

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:



Ja



Nein

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 Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 18.03.2024 – Büro KrischPartner, Tübingen)
- Anlage 2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 18.03.2024 – Büro KrischPartner, Tübingen)
- Anlage 3 Begründung (in der Fassung vom 18.03.2024 - Büro KrischPartner, Tübingen)
- Anlage 4 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (in der Fassung vom 18.03.2024, Faktor Grün, Rottweil)
- Anlage 5 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (in der Fassung vom 22.Dezember 2022 – Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen)
- Anlage 6 Ermittlung des Mehrverkehrs durch das Neubaugebiet und Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs in der Oberndorfer Straße (in der Fassung vom Juli 2023 – IGV (Ingenieur Gesellschaft Verkehr), Stuttgart)