

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
 Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
 18.03.2024

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten"
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" in Rottweil, wie in Anlage 1a mit 1b und Anlage 2 aufgelistet, zu.
2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" in Rottweil in den Fassungen vom 21.03.2024 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.05.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die zusammen mit diesem Bebauungsplanentwurf aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.03.2024 gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg i. V. m. § 4 GemO als Satzung.

Vorgang:

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

27.04.2022 Vorlage Nr. 055/2022
Gemeinderat (ö): Bebauungsplan RW 340/21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“
- Offenlagebeschluss

Durchführung Offenlage 23.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022.

14.06.2023 Vorlage Nr. 098/2023
Gemeinderat (ö): Bebauungsplan RW 340/21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“
- Erneuter Offenlagebeschluss

Durchführung erneute Offenlage 03.07.2023 bis einschließlich 03.08.2023.

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. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 3294/1 und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 4435 mit einer Gesamtgröße von 0,8 ha.

Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2022 den Geltungsbereich des Bebauungsplans vergrößert. Darüber hinaus wurde in derselben Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ in der Fassung vom 22.03.2022 zugestimmt und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Offenlage:

Bei der vom 23.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022 durchgeführten Bürger- und Behördenbeteiligung haben 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 12 Anregungen eingegangen. Die Anregungen mit zugehörigen Anhängen und Anlagen sind in der Anlage 1a mit 1b zur Vorlage Nr. 064/2024 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Durch die weitere Planung und die teilweise Berücksichtigung der Anregungen ergaben sich Änderungen, die zu einer Überarbeitung des Entwurfs und zu einer erneuten Offenlage führten. Der erneute Offenlagebeschluss für den überarbeiteten Entwurf wurde am 14.06.2023 gefasst.

Erneute Offenlage:

Bei der vom 03.07.2023 bis einschließlich 03.08.2023 durchgeführten erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung haben 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Anregung eingegangen. Die Anregungen sind in der Anlage 2 zur Vorlage Nr. 064/2024 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Abwägung:

Die Anlage 1a mit 1b und Anlage 2 zur Vorlage 064/2024 bilden die Grundlage für den Abwägungsbeschluss. Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich Änderungen in der Begründung und in den Hinweisen sowie eine Ergänzung im Durchführungsvertrag und der UVP-Vorprüfung. Die Festsetzungen bleiben unverändert. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss liegen vor.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag umfasst neben den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungsinhalte mit der Vorhabenträgerin. Durch Ergänzung des § 10 „nicht-öffenbare Fenster“ wird der am 15.05.2023 / 26.06.2023 geschlossene Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten (Anlage 17 zur Vorlage 098/2023) im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben und durch den beigefügten Durchführungsvertrag (Anlage 7 zur Vorlage 064/2024) ersetzt. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Rottweil spätestens vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

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 Conzept 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 1.330 m² Verkaufsfläche (davon insgesamt maximal 133 m² Verkaufsfläche für Randsortimente), der baulich zur Schramberger Straße hin geöffnet ist. Außerdem ist hier eine Bäckerei mit 50 m² Verkaufsfläche und eine Verzehrfläche von 60 m² 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 mit 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 vor dem Markt sowie einen kleineren seitlichen Mitarbeiterparkplatz neben der Anlieferung. 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 Fußgängerrampe 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 Feldbergstraße im Osten hergestellt werden. Hierzu wird ein bestehender Pflegeweg 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. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Anlage 5 zur Vorlage 064/2024 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. Artenschutzmaßnahmen sind durch den Durchführungsvertrag sichergestellt.

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 (Anlage 10 zur Vorlage 064/2024), welche die Nutzung und den Standort entsprechend der zu beachtenden Prüfkriterien der Ziele Raumordnung und der Landesplanung bewertet. Die Planung beachtet das raumordnerische Beeinträchtungsverbot auch in Bezug auf die Innenstadt.

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.

Lärmschutz

Im Plangebiet entstehen in Summe keine zusätzlichen Lärmemissionen, die nicht bereits nach dem bestehenden Planungsrecht möglich wären. Die geplante Bebauung hat für die dahinterliegenden Grundstücke und Freibereiche eine gewisse abschirmende Wirkung gegen den Lärm von der Schramberger Straße.

Artenschutz

Im Fachbeitrag Artenschutz sind Maßnahmen zugunsten von Vögeln (Gehölze und Nisthilfen, Gehölzrodungszeitraum) sowie potentiell vorkommenden Fledermäusen (Nisthilfen, Abrisszeitraum) und Zauneidechsen (Vergrämung, Reptilienschutzzaun, Mitnutzung der Gehölze als Nahrungshabitat) vorgeschlagen und im Durchführungsvertrag aufgegriffen, durch welche die Planrealisierung verhindernden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als

ausgeräumt erachtet werden können. Dabei sind die Nisthilfen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes vorsorglich im Vorgriff eingerichtet.

UVP-Vorprüfung

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

Eigentumsverhältnisse

Flst. 3294/1 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin Conzept Immobilien GmbH. Das Flst. 4435 befindet sich 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.

Finanzierung:

Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin ist im beigefügten Durchführungsvertrag geregelt.

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 1a: **Auswertung der Offenlage:**

Beteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen **(in der Fassung vom 05.05.2023)**

Anlage 1b: Anhänge zu den Stellungnahmen

Anlage 1 und 2 zur Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigung Nr.3 vom 01.07.2022

- Vorsicht Kampfmittel – Merkblatt Kampfmittel Bauen und Formblatt: Kostensätze und Entgelte für die Leistungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes BW und Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung

Anlage 1 zur Stellungnahme der Bundesnetzagentur - Referat 226 Nr.6 vom 25.05.2022

- Formular zur Abfrage der Betreiber von Richtfunkstrecken im vorgegebenen Plangebiet

Anlagen 1 zur privaten Stellungnahme Nr. 9 vom 30.06.2022

- Grundbuchauszug, Vollmachten und Ausdruck Handelsregister

Anlagen 2 zur Stellungnahme des Gewerbe- und Handelsvereins Rottweil Nr.10 vom 30.06.2022

- Auszug aus Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.03.2022

Anlagen 2 zur privaten Stellungnahme Nr. 9 vom 30.06.2022

- Auszug aus Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.03.2022 mit Planeinschrieb durch den Stellungnehmenden

Anlagen 3 zur Stellungnahme des Gewerbe- und Handelsvereins Rottweil Nr.10 vom 30.06.2022 und

Anlagen 3 zur privaten Stellungnahme Nr. 9 vom 30.06.2022

- Ecostra-Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen eines REWE-Supermarktes auf dem ehem. BayWa-Areal in Rottweil bei einer reduzierten Verkaufsflächengröße; B-Plan-Verfahren „Charlottenhöhe SO-Gebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, B-Plan-Nr. RW 340/21 (Schreiben an den Gewerbe- und Handelsverein Rottweil vom 28.06.2022)

Anlagen 4 zur Stellungnahme des Gewerbe- und Handelsvereins Rottweil Nr.10 vom 30.06.2022 und

Anlagen 4 zur privaten Stellungnahme Nr. 9 vom 30.06.2022

- Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Rottweil (LK Rottweil) ehem. BayWa-Areal an der Schramberger Str. ecostra-Gutachten im Auftrag des Gewerbe- und Handelsverein Rottweil e.V. vom 13.08.2021

Anlage 1 und 2 zur Stellungnahme der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG Nr.11 vom 25.05.2022.

- Bestandsplan RW, UST Belchenstraße und Skizze benötigtes Leitungsrecht.

Anlage 1 zur Stellungnahme der deutschen Telekom Technik GmbH Nr.13 vom 24.05.2022

- Lageplan Telekomanlagen (Bestand)

Anlage zur privaten Stellungnahme Nr.3 vom 19.04.2022

- Lageplan und Fotos

Anhang 1 zur privaten Stellungnahme Nr. 12 vom 12.07.2022

- Auszug aus: Ausblick 2025 – Die Zukunft des kommunalen Parkens

- Anlage 2: **Auswertung der erneuten Offenlage:**
Beteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen **(in der Fassung vom 21.03.2024)**
- Anlage 3: Zeichnerischer Teil (in der Fassung 21.03.2024, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 4: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 21.03.2024, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 5: Vorhaben und Erschließungsplan (in der Fassung vom 05.05.2023, Schairer+partner Architekten, Balingen)
- Anlage 6: Begründung (in der Fassung vom 21.03.2024, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 7: Durchführungsvertrag (in der Fassung vom 28.02.2024)
- Anlage 8: Abgrenzung des Geltungsbereiches (in der Fassung vom 21.03.2024, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 9: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil, Fokus Nahversorgung (in der Fassung vom Januar 2019, CIMA Beratung+Management GmbH, Stuttgart)

- Anlage 10: 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 11: Aktualisierung der Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Schramberger Straße 95 in Rottweil (in der Fassung vom 13.01.2023, CIMA Beratung+Management GmbH, Stuttgart)
- Anlage 12: Fachbeitrag Verkehr (in der Fassung vom September 2021, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 13: Fachbeitrag zum Artenschutz (in der Fassung vom März 2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 14: UVP-Vorprüfung (in der Fassung vom 05.01.2022 und 21.03.2024) Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 15: Satzungen (in der Fassung vom 21.03.2024)