

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf  
11.04.2024

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	15.05.2024
Gemeinderat (öffentlich)	05.06.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“ in dem im Übersichtsplan abgegrenzten Geltungsbereich gemäß Anlage 1 zur Vorlage 72/2024 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und diesen öffentlich bekanntzumachen.

**Begründung:**

Der Kreistag hat am 08.04.2024 den Baubeschluss für den Neubau Verwaltungsgebäude Landratsamt Rottweil gefasst.

In dem neuen Verwaltungsgebäude sollen neben den bisher verorteten Ämtern noch die Außenstellen Vermessungsamt, Landwirtschaftsamt und die Integrierte Leitstelle (ILS) für die Feuerwehr und den Rettungsdienst einziehen. Der Neubau bietet rund 346 Arbeitsplätze, zuzüglich der Arbeitsplätze für die Mitarbeiter der ILS. In der Stadionstraße 5 sind rund 100 Arbeitsplätze vorhanden. Die vorhandene Tiefgarage gehört zu ca. 50 % der Kreissparkasse und ca. 50 % dem Landratsamt. 76 Stellplätze in der Tiefgarage sind für Mitarbeiter und Dienstfahrzeug des Landratsamtes vorgesehen. Durch die Neugestaltung der Freianlagen entfallen die bisher vorhandenen Stellplätze vor dem Hochhaus, sowie die Stellplätze bei der Zulassungsstelle. In einem neuen Parkhaus sollen die verbleibenden 163 baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze, die im Bestand nicht abgebildet werden können, nachgewiesen werden. Außerdem sollen für die zusätzlichen Dienstfahrzeuge, durch die Bündelung der Ämter am Hauptstandort, weitere Parkplätze entstehen. Weiter werden in dem Parkhaus 101 baurechtlich notwendige Stellplätze für Fahrräder erstellt. Die Entscheidung zugunsten eines Parkhauses, anstatt einer Tiefgarage, hat folgende zwei Gründe. Ein Parkhaus ist in der Erstellung und im Unterhalt deutlich kostengünstiger und kann ressourcenschonender als eine Tiefgarage gebaut werden. Ein Parkhaus kann flexibler auf mögliche Veränderungen im Mobilitätsverhalten und bei städtebaulichen Entwicklungen angepasst und verändert werden.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss bildet die Marchbarkeitsstudie von a+r Architekten (Anlage 2 zur Vorlage 072/2024) mit folgenden wesentlichen Punkten:

- Größe des Parkhauses:

In dem Parkhaus sollen 173 Stellplätze abgebildet werden. Davon sollen nach Bedarf auch Fahrradstellplätze generiert werden (mehr Fahrräder -> weniger Autos). Ebenfalls stehen davon 30-40 Stellplätze für Dienstfahrzeuge zur Verfügung. In dem Parkhaus wird auch die Nutzung durch Mitarbeiter der Johanniterstraße und Ruhe-Christi-Straße, in deren Bereiche Parkplatzmangel herrscht, berücksichtigt.

Nach den vorliegenden Planentwürfen wäre das Parkhaus nicht höher als die Stadionstraße 5. Auf dem Dach soll eine Photovoltaikanlage installiert werden.

- Anwohnerparken:

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor wie groß in der Nachbarschaft der Bedarf für eine Quartierslösung ist. Außerhalb der Dienstzeiten des Landratsamtes sind viele Parkplätze in der Marienstraße frei und der provisorische Schotterparkplatz wird ebenfalls nicht genutzt. Jedoch soll das Parkhaus so flexibel geplant und erstellt werden, dass mit entsprechenden Um- oder Nachrüstungen bei Bedarf, gegen ein entsprechendes Entgelt, den Nachbarn Parkplätze zur Verfügung gestellt werden könnten.

- Mögliche Zufahrt Parkhaus:

Möglichkeiten der Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus über die Stadionstraße sowie über die Altstädter Straße werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und konkretisiert. Das Parkhaus sollte baulich zudem so konzipiert sein, dass eine spätere direkte Anbindung in Richtung Heerstraße möglich wäre.

- Nutzung bei Großveranstaltungen:

Das Parkhaus soll für Großveranstaltungen wie z. B. die Landesgartenschau außerhalb der Öffnungszeiten des Landratsamtes zur Verfügung gestellt werden.

- Öffentlicher Radweg auf Flurstück 458/7:

In Ergänzung der Radinfrastruktur soll mit der Bebauungsplanänderung die Möglichkeit einer Durchwegung des Gebietes von Ost nach West entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Zollhäusle berücksichtigt werden.

#### Gutachten:

Im Verfahrensverlauf werden insbesondere Gutachten zum Thema Verkehr, Schall und Artenschutz in Auftrag gegeben und im weiteren Planungsprozess eingearbeitet und beigefügt.

#### Verfahren:

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Rw 207/87 „Auf der Breite“ (rechtskr. seit 30.11.1990) setzt fest, dass die sich innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ergebenden notwendigen Stellplätze unterirdisch angelegt werden müssen und die zugehörige(n) Ein- und Ausfahrten(en) nur an die Stadionstraße angebunden werden darf (dürfen). In Ansehung der geplanten Nutzung ist für das Plangebiet die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Rw 207/87 „Auf der Breite“ (rechtskr. seit 30.11.1990) zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage notwendig.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 458/7 und 458/5 und hat eine Gesamtgröße von ca. 4.500m<sup>2</sup>.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“ ergibt sich aus dem als Anlage 1 zur Vorlage 072/2024 beigefügten Übersichtsplan. In der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist die Fläche des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche

mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Die Planung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

### **Finanzierung:**

**Kosten:** Der Landkreis verpflichtet sich, die entstehenden Planungskosten für den Bebauungsplan, einschließlich der erforderlichen Gutachten und der verwaltungsinternen Kosten zu übernehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Stadt abgestimmt. Die Kostenübernahme wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, der darüber hinaus Regelungen zur Kostentragung von Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist enthält.

Im Haushalt veranschlagt:  Ja  Nein

Folgekosten:

Personelle Auswirkungen:

### **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 072/2024: Übersichtsplan Geltungsbereich (in der Fassung vom 25.04.2024)
- Anlage 2 zur Vorlage 072/2024: Machbarkeitsstudie a+r Architekten GmbH (In der Fassung vom 14.03.2024)
- Anlage 2 zur Vorlage 072/2024: Bebauungsplan Rw 207/87 „Auf der Breite“ (In Kraft seit 30.11.1990)