

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf  
19.03.2025

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	09.04.2025
Gemeinderat (öffentlich)	30.04.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt,, – Offenlagebeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

**1. Änderung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“ gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 05.06.2024 wird von ca. 4.500m<sup>2</sup> auf das notwendige Maß von ca. 4.300 m<sup>2</sup> verkleinert. Der genaue Geltungsbereich ist dem Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Anlage 1 zur Vorlage 075/2025) zu entnehmen.

**2. Beschluss zur Offenlage**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“ in Rottweil zu und beschließt, den Entwurf bestehend aus dem Zeichnerischer Teil, den Planungsrechtliche Festsetzungen und den Örtliche Bauvorschriften (vom 24.03.2025), den Vorhaben- und Erschließungsplan (vom 28.02.2025), den Lageplan Außenanlagen (vom 03.03.2025) sowie den Entwurf des Durchführungsvertrages (vom 24.03.2025) gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Begründung (vom 24.03.2025), die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (vom 28.02.2024), die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vom 31.10.2024), die verkehrsrechtliche Machbarkeitsstudie (vom 19.12.2024), die schalltechnische Untersuchung (vom 07.03.2025) und das geologische Gutachten (vom 28.02.2025) beigelegt.

**Vorgang:**

05.06.2024

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

**Begründung:**

Der Kreistag hat am 8. April 2024 den Baubeschluss für den Neubau Verwaltungsgebäude Landratsamt Rottweil gefasst. In dem neuen Verwaltungsgebäude sollen neben den bisher verorteten Ämtern insbesondere noch die Außenstellen Flurneuordnungsamt, 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 Dienstfahrzeuge 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 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 und es sollen die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Fahrräder erstellt werden. Der Bebauungsplan Rw 207/87 „Auf der Breite“ (rechtskräftig seit 30.11.1990) setzt fest, dass die sich innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ ergebenden notwendigen Stellplätze unterirdisch angelegt werden müssen und die zugehörigen Ein- und Ausfahrten nur an die Stadionstraße angebunden werden dürfen.

Die Entscheidung zugunsten eines Parkhauses anstatt einer Tiefgarage, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, ist wie folgt begründet: Ein Parkhaus ist in der Erstellung und im Unterhalt deutlich kostengünstiger und kann ressourcenschonender als eine Tiefgarage gebaut werden. Weiterhin kann ein Parkhaus flexibler auf mögliche Veränderungen im Mobilitätsverhalten und bei städtebaulichen Entwicklungen angepasst und verändert werden. Daher soll der Bebauungsplan Rw 207/87 „Auf der Breite“ geändert werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Parkhauses zu schaffen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Weiterhin wird das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 458/7 und 458/5 und hat eine Gesamtgröße von ca. 4.300 m<sup>2</sup>.

**Beschreibung des Vorhabens:**

Das Parkhaus wird in Split-Level-Bauweise erstellt werden, das ein unterirdisches und sieben oberirdische Halbgeschosse hat. In dem Parkhaus werden 174 PKW-Stellplätze und mindestens 108 Fahrradstellplätze entstehen. In dem Untergeschoss sind Stellplätze für höhere und größerer Dienstfahrzeuge (Kleintransporter) vorgesehen. In der Ebene E0 stehen zwei Behindertenstellplätze und Schnellladestationen sowie zwei weitere Stellplätze, einer davon mit Wallbox zur Verfügung. Außerdem sollen hier auch noch bis zu sechs Motorradstellplätze entstehen. In der Parkebene E1 stehen sieben Stellplätze mit Wallboxen und 15 KFZ-Stellplätze für Besucher und ein etwaiges Anwohnerparken zur Verfügung. In den verbleibenden Halbgeschossen sind die Stellplätze für Mitarbeiter und Dienstfahrzeuge, die teilweise für den weiteren Ausbau mit Wallboxen vorbereitet werden. Im Untergeschoss sind Technikräume für Trafos, Netzersatzanlage, Mittelspannung-Stromverteilung, Niederspannungs-Stromverteilung für das neue Verwaltungsgebäude, das Bestandsgebäude Stadionstraße 5 und das neue Parkhaus untergebracht. Außerdem sind im Untergeschoss auch sonstige kleine Betriebsräume für die EDV, Sicherheitsbeleuchtung und ein Raum für einen externen Mobilitätsbetreiber für

den Parkhausbetrieb vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Stadionstraße, die Einfahrt in das Parkhaus befindet sich sowohl für die Fahrzeuge als auch die Fahrräder auf der Nordseite. Der Zugang zu den Parkebenen erfolgt über das auf der Westseite liegende Treppenhaus, in dem auch einen Aufzug integriert ist.

Das Dach des Parkhauses, das über die Verlängerung des Treppenhauses erreichbar ist, erhält eine extensive Begrünung und wird mit PV-Modulen bestückt. Die Entwässerung erfolgt über eine Zisterne, die der Bewässerung der bodengebunden Fassadenbegrünung dient.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt entlang der nördlichen Flurstücksgrenze über eine neue, 5,50 Meter breite Zufahrtsstraße, die an die Stadionstraße angebunden wird. Die Zufahrt in das unterirdische Halbgeschoss erfolgt über eine überdachte Rampe auf der Ostseite des Parkhauses. Mit dem Fahrrad sind die Fahrradstellplätze im Parkhaus sowohl über die Stadionstraße als auch über die Altstädter Straße zu erreichen. Einseitig der Zufahrtsstraße ist ein Gehweg mit einer Breite von 2,00 Meter geplant. Der Zugang zum Landratsamt kann fußläufig über die Altstädter Straße oder die Stadionstraße erfolgen. Etwa mittig der Stadionstraße 5 befindet sich die Poststelle und der Mitarbeiterzugang des Landratsamtes. Der äußere Bereich wird über einen Vorbereich, der an den Gehweg anknüpft, angeschlossen. Westlich davon schließt eine Aufstellfläche für Kleintransporter an, die das Be- und Entladen von Paket- und Postfahrzeugen ermöglicht. Poller verhindern das Auffahren auf den Vorbereich des Eingangs. Vier Anlehnbügel ermöglichen das eingangsnah Parken von acht Fahrrädern.

Die südlich und westlich an das Parkhaus anschließenden Grünflächen sind als großzügige, extensive Wiesenflächen geplant, welche mit einer autochthonen Gras-Kräutermischung angesät werden. Durch eine zweischürige Mahd wird die Vielfalt der Pflanzenart gefördert.

Die Fassade wird umgehend mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung versehen, so dass auch die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch die Fassadenbegrünung verdeckt werden. Die Begrünung verschattet das Parkhaus und soll das Aufheizen mindern sowie zusätzliche Lebensräume und Nahrungsquellen für Tier und Insekten schaffen. Die Bewässerung der bodengebundenen Fassadenbegrünung erfolgt über eine Zisterne.

Östlich des Parkhauses ist eine Gruppe von Großgehölz vorgesehen. Entlang der Stadionstraße 5 wird die Reihe der Bestandsbäume durch Neupflanzungen ergänzt.

#### Verkehrsrechtliche Machbarkeitsstudie (Anlage 8 zur Vorlage 075/2025)

Zur Beurteilung der Verkehrserschließung wurde eine verkehrsrechtliche Machbarkeitsstudie erarbeitet. Dazu wurden der Verkehr bzw. die Fahrten, die in das Parkhaus hinein und hinaus fahren, ermittelt. Unter Heranziehung der Ergebnisse von Verkehrszählung (Erhebung im Februar 2024) wurden fünf Varianten der Verkehrsführung untersucht, die im Gutachten beschrieben und bewertet werden.

- Variante 1: Ein- und Ausfahrt in/aus beiden Richtungen über die Stadionstraße.
- Variante 2: Ein- und Ausfahrt nur nach rechts in die Stadionstraße mit Wendemöglichkeit über die beiden Kreisverkehre (Stadionstraße/Königsstraße und Stadionstraße/Heerstraße).
- Variante 3: Einfahrt nur aus Süden kommend über die Stadionstraße, Ausfahrt nach Norden und Süden in die Stadionstraße möglich. Verkehrsteilnehmer, die aus Norden kommen, müssen am Kreisverkehr Stadionstraße/Heerstraße wenden.
- Variante 4: Einfahrt aus Süden und Norden über Stadionstraße, Ausfahrt über Stadionstraße nur Richtung Norden. Verkehrsteilnehmer, die aus Norden kommen, müssen am Kreisverkehr Stadionstraße/Heerstraße wenden.

Variante 5: Einfahrt aus Süden und Norden der Stadionstraße, Ausfahrt nur nach rechts über die Stadionstraße sowie über die Altstädterstraße.

Variante 1 und Variante 4 sind gerade noch in Qualitätsstufe B (B bedeutet, dass es zu geringen Wartezeiten kommen kann). Die Variante 4 unterscheidet sich zu der Variante 1 in der verkehrsrechtlichen Regelung der Ausfahrt des Parkhauses: Statt frei zu wählen, müssen die Verkehrsteilnehmer an der Stadionstraße nach Norden ausfahren. Diese Anordnung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, ist jedoch auch nach Vorhabensrealisierung noch möglich, sollte sich zeigen, dass die Variante 1 zu nicht prognostizierbaren Konflikten führt. Für den Bebauungsplan wurde daher die Variante 1 als anzusetzender Fall angenommen.

In Referenz zu dem Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan „Auf der Breite – 1. Änderung – Moker-Areal“ wurde ebenfalls durch IGV im gleichen Gutachten untersucht, ob der Kreisverkehr Heerstraße/Stadionstraße sowohl den Mehrverkehr vom Moker-Areal (1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Breite“) als auch den vom Parkhaus Landratsamt rein rechnerisch aufnehmen kann. Dabei wurde der Kreisverkehr in den Varianten 1 und 4 untersucht.

Damit kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass auch die parallelen Entwicklungen im Bereich des Moker-Areals sowie die Entwicklung des Parkhauses für das Landratsamt über die bestehenden Kreisverkehre abgewickelt werden können.

Das Gutachten hat zusätzlich Verbesserungsmöglichkeiten auf der Stadionstraße ermittelt (z.B. Aufstellfläche für Linksabbieger), die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen und daher nicht festgesetzt werden können.

#### Schalltechnische Untersuchung (Anlage 9 zur Vorlage 075/2025):

Die Schalltechnische Untersuchungen für das geplante Parkhaus im Rahmen des Baubauungsplanverfahrens verpflichten den Vorhabenträger, die im Gutachten ermittelten, geräuschemindernden Maßnahmen umzusetzen:

- Das Parkhaus wird im Regelbetrieb weitestgehend in der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) genutzt. In der Nachtzeit finden innerhalb einer Stunde nur maximal 10 Fahrten statt.
- Alle Ebenen sind mit einem glatten Fahrbahnbelag mit KStrO = 0 dB auszuführen. Dies betrifft auch die Zu- und Ausfahrten außerhalb des Parkhauses sowie die Tiefgaragenrampe.
- Die Fassade nach Osten ist mit einem Öffnungsanteil von maximal 35 % zu schließen. Die übrigen Fassaden können geöffnet bleiben.
- In den Ebenen P0 und P1 sind die Decken mit einem absorbierenden Material mit einem Absorptionsgrad von  $\geq 0,5$  auszukleiden. Dabei können die Trägerflansche sowie die Deckenränder zur Außenfassade bis zu einer Tiefe von 0,5 m ausgenommen werden.
- Alternativ können auch hochabsorbierende Materialien verwendet werden ( $\alpha \geq 0,95$ ); dann ist voraussichtlich weniger Fläche hiermit zu verkleiden.
- Fahrbewegungen innerhalb des Parkhauses dürfen in der Nachtzeit ausschließlich in den Ebenen P0 und P1 erfolgen.
- Die Nutzung der Ladesäulen in den Ebenen P2 bis P7 darf ausschließlich in der Tageszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr erfolgen.

Es kann festgehalten werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm durch die zu erwartenden Geräuschemissionen des geplanten Parkhauses in der aktuellen Planungsvariante um mindestens 11 dB unterschritten werden. Damit liegen alle Immissionsorte in der Tageszeit außerhalb des Einwirkungsbereich des Vorhabens gem. Abschnitt 2.2 TA Lärm. In der lautesten Nachtstunde, die in der Regel zwischen 05:00 und 06:00 Uhr zu erwarten ist, werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 7 dB unterschritten. Das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm ist somit eingehalten, eine detaillierte Ermittlung der Geräuschvorbelastung ist nicht erforderlich.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung erfolgen Eingriffe in Gehölzbestände, Rasenflächen sowie versiegelte Straßen-, Wege- bzw. Platzflächen. Der Geltungsbereich wurde bereits im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Februar 2024 hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten untersucht und Vermeidungsmaßnahmen definiert.

#### Verfahren:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. 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:**

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.

#### **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 zum Bebauungsplan Bebauungsplan RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“ in der Fassung vom 24.03.2025.
- Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“ in der Fassung vom 24.03.2025.
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan RW 351/24 „Auf der Breite – 2. Änderung – Parkhaus Landratsamt“ in der Fassung vom 24.03.2025.

- Anlage 4.1: Vorhaben und Erschließungsplan - Lageplan Außenanlagen zum in der Fassung vom 03.03.2025.
- Anlage 4.2: Vorhaben und Erschließungsplan - Grundrisse in der Fassung vom 28.02.2025.
- Anlage 4.3: Vorhaben und Erschließungsplan - Schnitte in der Fassung vom 28.02.2025.
- Anlage 4.4: Vorhaben und Erschließungsplan - Ansichten in der Fassung vom 28.02.2025.
- Anlage 5: Entwurf Durchführungsvertrag in der Fassung vom 24.03.2025.
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in der Fassung vom 28.02.2024.
- Anlage 7: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 31.10.2024.
- Anlage 8: verkehrsrechtliche Machbarkeitsstudie in der Fassung vom 19.12.2024
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 07.03.2025.
- Anlage 10: geologisches Gutachten in der Fassung vom 18.02.2025.