

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Krohn, Ursula  
16.12.2025

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	11.02.2026
Gemeinderat (öffentlich)	25.02.2026

## **Bebauungsplan Rw 354-24 "Landesgartenschau - ehemaliges ENRW-Gelände" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1. Abwägungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Rw 354-24 „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“, wie in Anlage 9 aufgelistet, zu.

#### **2. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Bebauungsplan Rw 354-24 „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ in der Fassung vom 16.01.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung.

### **Vorgang:**

22.11.2023	Vorlage 220/2023 Beschluss aktueller Planungsstand Entwurf Landesgartenschau 2028
23.10.2024	Vorlage 199/2024/1 Kenntnisnahme Sachstand zur Entwurfsplanung der Daueranlagen inkl. Kostenberechnung
26.03.2025	Vorlage 043/2025 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 07.04.2025 bis einschließlich 12.05.2025
16.07.2025	Vorlage 133/2025 Offenlagebeschluss und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 28.07.2025 bis einschließlich 28.08.2025

12.11.2025 Vorlage 197/2025  
Beschluss zur erneuten Offenlage und zur erneuten Durchführung der  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
vom 24.11.2025 bis einschließlich 08.12.2025

### **Begründung:**

Die Stadt Rottweil hat im Jahr 2018 den Zuschlag zur Durchführung der Landesgartenschau Baden-Württemberg 2028 im Rahmen des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ erhalten und in einem landschaftsarchitektonischen Wettbewerb weiterentwickelt. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und des sich aktuell in Bearbeitung befindlichen Entwurfes müssen große Teile des Kerngebietes der Landesgartenschau bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Aufgrund der zeitlich und inhaltlich unterschiedlichen Anforderungen an Teilbereiche im Gebiet werden mehrere Bebauungspläne unterschiedlicher Größe erarbeitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ soll der Teilbereich östlich des Neckars überplant werden. Neben einem urbanen Mischgebiet, das im Bereich des ehemaligen ENRW- Geländes gemischte Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Gewerbe, Büros, Gastgewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen soll, werden Verkehrsflächen und unterschiedlichste Grünflächen festgesetzt.

Parallel zu den Planungen zur Landesgartenschau erfolgt die Revitalisierung des Neckars. Um dies planungsrechtlich zu sichern, werden die Maßnahmen durch ein Planfeststellungs-/bzw. Plangenehmigungsverfahren in zwei Abschnitten durch das Land Baden-Württemberg gesichert. Das Plangenehmigungsverfahren Neckarrevitalisierung Teil 2 wurde im Herbst 2025 eingeleitet.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Neckars und der historischen Innenstadt von Rottweil. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ umfasst den östlichen Teilbereich der Landesgartenschau, von der Schindelbrücke im Norden bis zum ehemaligen ENRW-Gelände im Süden. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 20.716 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke Flst. Nrn. 2078/1 und 2033 werden vollständig in den Geltungsbereich integriert, während Teilflächen der Flurstücke Flst. Nrn. 2034, 2033/2, 2033/1, 2075/1 und 2075/3 in zweckdienlicher Abgrenzung in die Planungen mit aufgenommen werden.

### Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Bei der vom 28.07.2025 bis einschließlich 28.08.2025 durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans haben 10 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Vom 24.11.2025 bis einschließlich 08.12.2025 erfolgte eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB, in der nur zu den geänderten Sachverhalten Stellungnahmen abgegeben werden konnten. In diesem Rahmen haben 10 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind in allen Verfahrensschritten keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Anregungen sind in Anlage 9 zur Vorlage 257/2025 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Die Anlage 9 zur Vorlage 257/2025 bildet die Grundlage für den Abwägungsbeschluss.

Für die Entfernung des Biotops „Feldhecke entlang der Straße In der Au“ (Anlage 6) wurde am 21.08.2025 eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG durch das Landratsamt Rottweil erteilt. Für die erforderliche Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Rottweil und dem Landratsamt Rottweil geschlossen.

Durch die Anregungen aus der erneuten Offenlage sind keine Änderungen erforderlich, es erfolgte lediglich eine Ergänzung der Verfahrensdaten. Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss liegen vor.

### **Finanzierung:**

Kosten:

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen. Die Planungskosten belaufen sich, für den Bebauungsplan und Gutachten auf ca. 81.426 € brutto, den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan auf ca. 20.718 € brutto, die faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung auf ca. 25.101 € brutto.

Die Kosten für den erforderlichen externen Ausgleich (Ökokontomaßnahme) belaufen sich auf ca. 37.032 € brutto. Für die externen Maßnahmen (Herstellen einer Feldhecke und eines strukturreichen Biotopes) belaufen sich die Kosten auf ca. 17.200 € brutto.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Sanierungsgebiet „In der Au“. Die Planungskosten inkl. Gutachten sind für die Bereiche im Sanierungsgebiet zu 100 Prozent förderfähig (60% Bund/Land, 40% Eigenanteil Stadt Rottweil).

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 (Fassung vom 16.01.2026, Büro fsp.stadtplanung)
- Anlage 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Fassung vom 16.01.2026, Büro fsp.stadtplanung)
- Anlage 3 Gemeinsame Begründung (Fassung vom 16.01.2026, Büro fsp.stadtplanung) Anlage 4:Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 16.01.2026, Büro faktorgruen – Landschaftsarchitekten)
- Anlage 5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fassung vom 29.09.2025, Büro faktorgruen – Landschaftsarchitekten)

- Anlage 5.1 Floristische und faunistische Erfassungen in Vorbereitung zur Landesgartenschau 2028 in Rottweil (Fassung vom 29.10.2021, GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten) – *entspricht Anlage 1 zur saP*
- Anlage 5.2 Plausibilisierung der faunistischen Erfassungen (Fassung vom 17.04.2024, Büro faktorgruen – Landschaftsarchitekten) - *entspricht Anlage 2 zur saP*
- Anlage 5.3 Bestandsbäume (Fassung vom 29.09.2025, Büro faktorgruen – Landschaftsarchitekten) - *entspricht Anlage 3 zur saP*
- Anlage 5.4 Revierkartierung Brutvögel (Fassung vom 19.05.2025, Büro faktorgruen – Landschaftsarchitekten) - *entspricht Anlage 4 zur saP*
- Anlage 5.5 Naturschutzfachliche Stellungnahme zur Inanspruchnahme des geschützten Streuobstbestandes „In der Au“ (Fassung vom 14.10.2024, GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten) - *entspricht Anlage 5 zur saP*
- Anlage 5.6 Endbericht der Fledermausuntersuchungen zur Abriss- und Umplanung auf dem Landesgartenschauengelände in Rottweil (Fassung vom 08.12.2024, Biologische Gutachten Dietz) - *entspricht Anlage 6 zur saP*
- Anlage 5.7 Verortung Kästen Haussperling/Fledermausquartiere (Fassung vom 09.09.2025, Landesgartenschau gGmbH) - *entspricht Anlage 7 zur saP*
- Anlage 6 Ausnahmeantrag geschützte Feldhecke (Fassung vom 02.06.2025, Büro faktorgruen – Landschaftsarchitekten)
- Anlage 7 Verkehrsuntersuchung (Fassung vom Juni 2025, IGV Ingenieur Gesellschaft Verkehr GmbH & Co.)
- Anlage 8 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen (Fassung vom 16.01.2026, Büro fsp.stadtplanung/Stadt Rottweil)
- Anlage 9 Satzungen (Fassung vom 16.01.2026 – Büro fsp.stadtplanung/Stadt Rottweil)