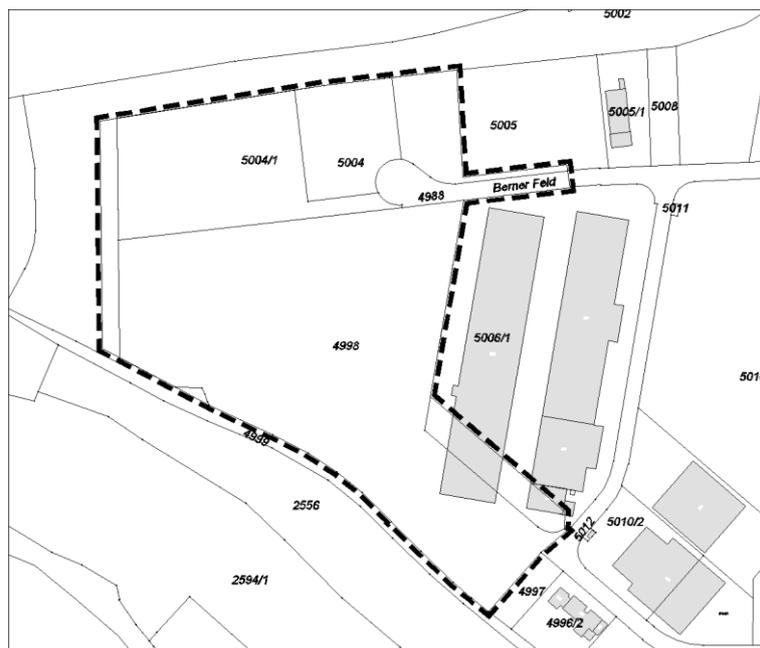


Stadt Rottweil

Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“

Beb.-Plan Nr. Rw 314/13

Begründung



SATZUNG

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ Beb. Plan Nr. Rw 314/13 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld“ Beb. Plan Nr. Rw 220/90 vom 17.01.1996 und den rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ Beb. Plan Nr. Rw 287/07 vom 30.07.2010 in all ihren Festsetzungen.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
2	Planungshistorie „Berner Feld“	- 1 -
3	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	- 2 -
4	Planungsrechtliche Situation	- 2 -
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung	- 2 -
4.2	Flächennutzungsplan	- 3 -
4.3	Vorhandene Bebauungspläne	- 3 -
4.4	Verfahren	- 4 -
4.5	Verfahrensdaten	- 4 -
5	Plankonzeption	- 5 -
5.1	Städtebau und Architektur	- 5 -
5.2	Ortsbild und Denkmalschutz	- 6 -
5.3	Erschließung	- 14 -
5.4	Freiraumplanung	- 16 -
5.5	Globaler Klimaschutz	- 16 -
6	Technische Voraussetzungen	- 17 -
6.1	Ver- und Entsorgung	- 17 -
6.2	Geotechnik	- 18 -
6.3	Luftfahrt	- 19 -
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 20 -
7.1	Art der baulichen Nutzung	- 20 -
7.2	Maß der baulichen Nutzung	- 23 -
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen	- 24 -
7.4	Garagen und Stellplätze	- 24 -
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 24 -
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 25 -
7.7	Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 26 -
8	Örtliche Bauvorschriften	- 26 -
8.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	- 26 -
8.2	Fassadengestaltung	- 27 -
8.3	Einfriedungen	- 27 -
8.4	Werbeanlagen	- 27 -

8.5	Standorte für Abfallbehälter.....	- 27 -
8.6	Versorgungsleitungen	- 27 -
8.7	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	- 27 -
9	Hinweise.....	- 28 -
10	Umweltbelange.....	- 28 -
11	Flächenbilanz	- 28 -
12	Kosten.....	- 28 -

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma ThyssenKrupp Elevator ist ein weltweit agierendes Unternehmen im Bereich der Aufzugstechnik. Mit insgesamt mehr als 47.000 Mitarbeitern an rund 900 Standorten gehört sie zu den führenden Unternehmen der Branche, die aufgrund des anhaltenden weltweiten Trends zur Urbanisierung und der immer höher werdenden Gebäude auch in Zukunft einen Wachstumsmarkt darstellt. Um auch weiterhin durch Qualität und Innovation die Position am Markt zu halten, wurde entschieden, einen Test- und Entwicklungsturm zu realisieren. Am bestehenden Standort in Neuhausen auf den Fildern ist ein entsprechender Turmbau nicht möglich, da hier die Nähe zum Flughafen keine derart hohen baulichen Anlagen zulässt. Um einen geeigneten Standort für den Testturm zu finden, wurden verschiedene Standorte untersucht, unter anderem stillgelegte Förderschächte im Ruhrgebiet, der Fernsehturm in Köln oder Standorte im weit entfernten Ausland (siehe Standortalternativenprüfung im Umweltbericht). Der Landkreis Rottweil bot sich vor allem aufgrund seiner Lage an: Nahe dem bestehenden Standort, gute Erreichbarkeit durch die Autobahnanbindung an die wichtigen Flughäfen Stuttgart und Zürich und die Nähe zu vielen Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie vielen innovativen Unternehmen. Darüber hinaus stieß die Idee des Testturms sowohl bei der Stadt Rottweil als auch bei der Öffentlichkeit auf großes Interesse und im Rahmen erster öffentlicher Vorstellungen auch auf eine kritische, aber überwiegend positive Resonanz. Die Stadt Rottweil hat sich daraufhin entschlossen die Planungen zu unterstützen und die notwendigen Verfahren einzuleiten.

Im Industriegebiet Berner Feld wurde ein Standort gefunden, auf dem sowohl aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der zulässigen Nutzung, als auch der geologischen Verhältnisse der Bau des Testturms grundsätzlich möglich wäre. Unter Einbeziehung der verschiedenen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit möchte die Stadt Rottweil nun den bestehenden Bebauungsplan ändern, so dass das erforderliche Planungsrecht für die geplante Nutzung geschaffen wird. Um ein kleinteiliges Nebeneinander verschiedener rechtskräftiger Bebauungspläne zu verhindern, hat sich die Stadt Rottweil entschlossen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ zu überplanen. Darüber hinaus soll der Geltungsbereich gegenüber der 1. Änderung nach Westen um 10 m erweitert werden, wodurch der vorgesehene Pflanzstreifen zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebiets Berner Feld um 10 m nach außen verschoben wird und das Baugrundstück für den geplanten Turm entsprechend vergrößert werden kann. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben abgesehen von der notwendigen Anpassung der maximal zulässigen Höhe und der zulässigen Baumassenzahl weitgehend unberührt.

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ soll das erforderliche Planungsrecht für die geplante Nutzung geschaffen werden. Mit dem zweistufigen Bebauungsplanverfahren werden sowohl die zuständigen Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit an der Planung beteiligt. Begleitend dazu wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt, so dass in einem hohen Maß die Transparenz des Planungsverfahrens gegeben ist und die Öffentlichkeit ausführlich informiert und beteiligt wird.

2 Planungshistorie „Berner Feld“

Das Industriegebiet Berner Feld wurde seit Mitte der 1990er Jahre geplant und schrittweise realisiert. Zu Beginn ging man von einer kleinteiligen Besiedlung durch verschiedene Nutzer aus, so dass durch eine Ringschließung das Plangebiet parzelliert und erschlossen werden sollte. Zur Ein- und Durchgrünung wurden großzügige öffentliche und private Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten in die Planungen aufgenommen. Dementsprechend wurden die Festsetzungen für den Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld“ formuliert und dieser am 17. Januar 1996 rechtswirksam. Im Zuge der Realisierung des Industriegebiets stellte sich jedoch heraus, dass die kleinteilige Struktur vor allem im Westen des Geltungsbereichs nicht den Bedarf widerspiegelte. So benötigte eine ansässige Firma aufgrund einer positiven Entwicklung dringend Erweiterungsflächen und ein weiteres Unternehmen wollte sich im Norden ansiedeln. Es wurde deutlich, dass die 1996 im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße nicht benötigt würde, so dass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans der gesamte westliche Teilbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld“ überplant wurde. Die Ringschließung entfiel zugunsten einer Stichstraße mit Wendehammer. So entstanden große, zusammenhängende Industrieflächen, die von zwei im Plangebiet ansässigen Unternehmen (ein Kabel- und Leitungshersteller und ein Tiefbauunternehmen) in Anspruch genommen werden konnten. Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wurden weitgehend übernommen, so dass die Kontinuität der Planungen sowie das harmonische Erscheinungsbild des gesamten

Industriegebiets gewährleistet wurden. Unter diesen Gesichtspunkten wurde der Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld - 1. Änderung“ aufgestellt und am 30.07.2010 rechtswirksam. Die Erweiterung der ortsansässigen Firma auf den südlichen Flächen wurde jedoch nicht realisiert, so dass die Flächen bis heute nicht bebaut wurden und für eine Nutzung zur Verfügung stehen.

3 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Rottweil, westlich der Balingen Straße und umfasst eine Fläche von ca. 4,78 ha. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ vollständig, sowie den angrenzenden 10 m breiten Streifen im Westen und einen kleinen Teil im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen im Osten. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde gewählt, um einerseits den planungsrechtlichen Regelungsbedarf abzudecken, andererseits wurde der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen, um ein kleinteiliges Nebeneinander verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen in enger Nachbarschaft zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurstücke Flst.Nrn. 4998, 5004, 5004/1 und einen zweckdienlichen Teil der Flurstücke Flst.Nrn. 5005, 5006/1 (Industriegebiet) sowie einem 10 m breiten Streifen des Flurstücks Flst.Nr. 5002 im Westen des Plangebiets. Darüber hinaus werden Teilbereiche der Flurstücke Flst.Nrn. 4988 (Verkehrsfläche) und 4999 (Pflanzgebotstreifen) in den Bebauungsplan integriert. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Verkehrsfläche (Flst.Nr. 4988), ein Teil des Pflanzgebotstreifens (Flst.Nr. 4999) und das Flurstück Flst.Nr. 5005 im Bereich der künftigen Grünfläche sind heute im Eigentum der Stadt Rottweil. Auch der 10 m breite Streifen des Flurstücks Flst.Nr. 5002, der neu überplant wird, befindet sich im Eigentum der Stadt Rottweil. Die Flächen westlich, nördlich und südlich des geplanten Wendehammers (Flst.Nrn. 5004, 5004/1, 4998 und 5006/1) befinden sich in Privateigentum.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung

Rottweil gehört laut Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zum Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum um Villingen-Schwenningen. Außerdem wird es dem Mittelbereich Rottweil zugeordnet. Rottweil liegt am Kreuzungspunkt von zahlreichen Entwicklungsachsen, befindet sich jedoch in einem Raum mit Strukturschwächen.

Aufgrund der großen Höhenentwicklung des geplanten Turms und den damit im vorliegenden Fall verbundenen besonderen Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild, die in Rottweil liegenden denkmalgeschützten Anlagen und Einrichtungen sowie die Gesamtanlage des historischen Stadtkerns sind bei dieser Planung vor allem die Grundsätze der Raumordnung gemäß LEP 2002 von Bedeutung, wonach bei der städtebaulichen Entwicklung auch die Belange des Denkmalschutzes, der Ortsbildpflege und des Landschaftsschutzes zu berücksichtigen sind und wonach Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten sind. Darüber hinaus ist der Denkmalschutz gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB bei den Planungen zu berücksichtigen, nach dem die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Abgesehen von der Lage unweit von Waldflächen befindet sich das Plangebiet nach dem Raumordnungskataster auch in der Nähe von zwei Landschaftsschutzgebieten, eines FFH-Gebiets (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) sowie von wertvollen und z. T. gesetzlich geschützten (Wald-)Biotop-Flächen. Daher waren insoweit auch die Grundsätze 1.9 und 5.1.1 Abs. 2 LEP zu berücksichtigen, wonach Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen sind.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Erfassung der optischen Auswirkungen des geplanten Turms durchgeführten Visualisierungen und Sichtfeldanalysen, als auch die in dieser Begründung und im Umweltbericht enthaltenen Ausführungen zur Vereinbarkeit des geplanten Turms mit den Belangen des Denkmalschutzes, der Ortsbildpflege und des Landschaftsschutzes wurden daher eng mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

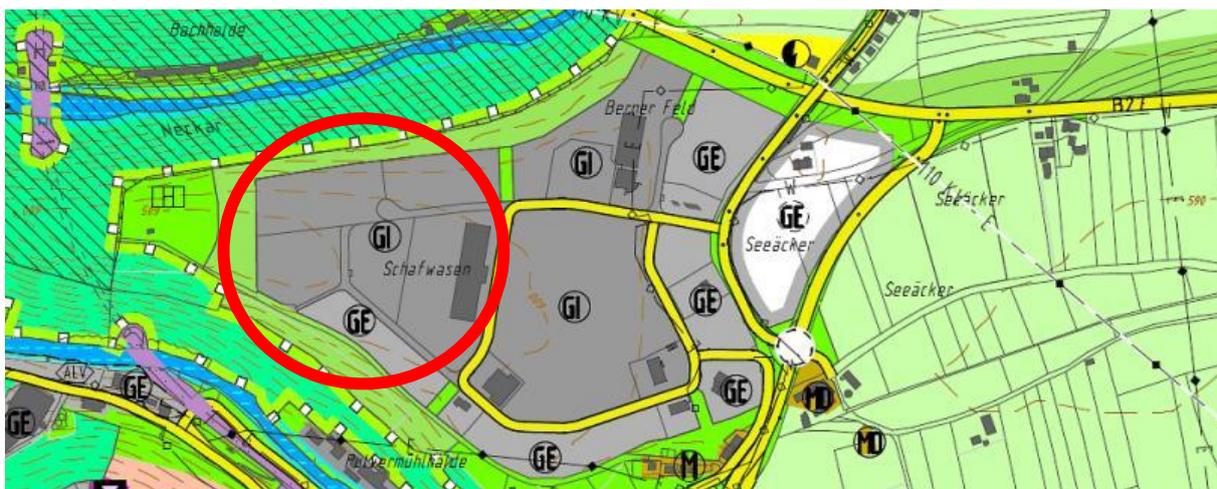
Auch bei den im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 festgelegten Zielen und Grundsätzen der regionalen Siedlungsstruktur sind keine Aussagen erkennbar, die im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen. Gemäß Plansatz 2.0 soll künftige Siedlungsentwicklung in der Region schwerpunktmäßig dort erfolgen, wo eine leistungsfähige Infrastruktur Bevölkerung- und Siedlungsflächenzuwachs ermöglicht. Die künftige Siedlungsplanung muss sich deshalb in erster Linie auf die Zentralen Orte konzentrieren und deren infrastrukturelle Substanz nutzen und weiter ausbauen. Dabei ist der in großen Teilen der Region noch vorhandene hohe Freiraumanteil zu erhalten.

Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region an den in Plansatz 2.8 formulierten Grundsätzen orientieren.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die im Regionalplan enthaltenen Grundsätze der Siedlungsstruktur. Die Planung befindet sich in einem Mittelzentrum mit leistungsfähiger Infrastruktur, die für einen Siedlungsflächenzuwachs geeignet ist. Ferner bezieht sich die Bebauungsplanänderung auf einen bereits besiedelten Bereich, der daher bereits Teil der vorhandenen Ortslage ist und für den bereits Baurecht vorhanden war, so dass es zu keiner Neuinanspruchnahme von Flächen kommt.

Nach den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten Untersuchungen und Abstimmungen stehen dem Bebauungsplan keine der im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan formulierten Ziele oder Grundsätze der Raumordnung entgegen. Ebenso sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung - Testturm“ keine raumordnerischen Beeinträchtigungen der Stadt Rottweil und der umliegenden Gemeinden zu erwarten.

4.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil in der Fassung „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 sind die Flächen des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet GE und Industriegebiete GI dargestellt. Der 10 m breite Streifen im Westen des Plangebiets, der in die Planungen neu integriert wird, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Fläche des Industriegebiets ist gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan um etwa 1.386 m² vergrößert. Da der Flächennutzungsplan jedoch keine parzellenscharfe Darstellung enthält, kann der Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert in seinem Geltungsbereich den rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld“ Beb. Plan Nr. Rw 220/90 mit Rechtskraft vom 17. Januar 1996 teilweise sowie den Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ Rw 287/07 mit der Rechtskraft vom 30.07.2010 vollständig. Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt der Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ Beb. Plan Nr. Rw 314/13 die rechtswirksamen Bebauungspläne in all ihren Festsetzungen.

4.4 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. D.h. die Stadt Rottweil verzichtet im vorliegenden Fall bewusst auf die verfahrensbeschleunigenden Möglichkeiten des § 13a BauGB, um bei diesem für die Stadt Rottweil bedeutenden Projekt eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung und eine angemessene Bearbeitung der ökologischen Themen in Form eines Umweltberichts und einer Eingriffs-Kompensations-Bilanz zu gewährleisten. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Erste Überlegungen speziell für den Testturm einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurden verworfen, da damit ein Nebeneinander kleinteiliger Planungen entstehen würde. Darüber hinaus waren die konkreten Planungen zum Testturm noch nicht so weit vorangeschritten, dass die notwendige Planungstiefe, wie für den Vorhaben- und Erschließungsplan im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig, erreicht worden wäre. Die Stadt Rottweil hat sich entschlossen ein Regelverfahren durchzuführen und einen sog. Angebotsplan zu erstellen. Um darüber hinaus ein hohes Maß an Qualität zu gewährleisten und verschiedene Anforderungen rechtlich zu sichern, die über die Möglichkeiten des Bauplanungsrechts hinausgehen, wird die Stadt Rottweil mit der Krupp Hoesch Stahl GmbH als Grundstückseigentümerin und Bauherrin einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem quantitative und organisatorische Aspekte geregelt werden, die nicht in einem Angebotsbebauungsplan festgesetzt werden können.

Aufgrund der Bedeutung des geplanten Test- und Entwicklungsturm für die Stadt Rottweil sowie die umgebende Landschaft wurde die Öffentlichkeit schon deutlich vor dem Beginn des förmlichen Bebauungsplanverfahrens informiert und in verschiedenen Bürgerversammlungen sowie durch die Presse vom jeweiligen Stand der Planungen in Kenntnis gesetzt. Zusätzlich informiert die Stadt Rottweil die Bürgerinnen und Bürger auf ihrer Homepage über die aktuellen Entwicklungen. Auch die verschiedenen Fachbehörden wurden frühzeitig in die Planungen mit einbezogen, so wurde beispielsweise das Thema Flugsicherung vorab mit den zuständigen Behörden diskutiert. Neben sehr frühzeitigen informellen Bürgerveranstaltungen fand am 11. April 2014 zum Auftakt der frühzeitigen Beteiligung eine Veranstaltung in Form einer Bürgerinformation statt. Hier wurde von der Stadt Rottweil und von der Firma ThyssenKrupp Elevator sowohl der Siegerentwurf wie auch der Bebauungsplanvorentwurf, der Umweltbericht und die Visualisierungen vorgestellt. Die Architekten, die Fachingenieure und die Verwaltung der Stadt Rottweil stellten sich den Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürgern.

4.5 Verfahrensdaten

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte dargestellt und entsprechend datiert. Zusätzlich werden die noch durchzuführenden Verfahrensschritte aufgezeigt, um einen Überblick über das weitere Verfahren zu ermöglichen.

23.10.2013	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testtower“.
29.01.2014	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB (Scopingtermin)
09.04.2014	Der Gemeinderat beschließt die Namensänderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ sowie die Vergrößerung des Geltungsbereichs. Der Gemeinderat beschließt die Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
11.04.2014	Bürgerinformationsveranstaltung
14.04.2014 - 09.05.2014	Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
22.04.2014 – 09.05.2014	Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
09.07.2013	Der Gemeinderat nimmt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

21.07.2014 - Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
22.08.2014 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2)
BauGB

_____. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung
sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 Plankonzeption

5.1 Städtebau und Architektur

Wie bei einem regulären Bebauungsplanverfahren üblich, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine sog. Angebotsplanung, d.h. Festsetzungen und Begründung sollten sich im Wesentlichen auf das beschränken, was der Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht, nämlich ein Turmgebäude mit einer maximalen Höhe von 246 m und einem Durchmesser von maximal 30 m an dem in der Planzeichnung vorgegebenem Standort. Gleichwohl soll hier aber der Tatsache Rechnung getragen werden, dass Auslöser der Bauleitplanung ein konkret geplantes Vorhaben war, so dass sich Gutachten und Untersuchungen zwar auf die konkrete Planung des Testturms beziehen, die in den Untersuchungen und der Begründung getätigten Aussagen zu den Auswirkungen im Sinne der Angebotsplanung, aber auch auf jedes andere Gebäude übertragen lassen, das den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entspricht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ soll die städtebauliche Situation im Westen des Industriegebiets Berner Feld im Norden der Stadt Rottweil neu geordnet werden, um den Neubau eines Test- und Forschungsturms mit einer Höhe von maximal 246 m an diesem Standort zu ermöglichen. Ziel ist es, hier einen Testturm für Hochgeschwindigkeitsaufzüge zu errichten, in dessen Betonkern Schächte für Versuchsaufzüge und Feuerwehr- sowie ein Besucheraufzug entstehen sollen. Grundsätzlich dient der Turm der Forschung und Entwicklung von Hochgeschwindigkeitsaufzügen. Der geplante Turm wird jedoch in einem angemessenen Rahmen für die Öffentlichkeit geöffnet, indem eine Aussichts- und Besucherplattform geplant wird, die von Besuchern über einen Aufzug erreicht werden kann. Die Ausgestaltung der öffentlichen Nutzung wird zwischen der Stadt Rottweil und der Krupp Hoesch Stahl GmbH als Grundstückseigentümerin und Bauherrin abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert.

Die Stadt Rottweil strebt an, mit dem Turmbau in architektonischer Hinsicht ein qualitativ hochwertiges Zeichen zu setzen. Der geplante Turm soll Ausdruck des Selbstverständnisses der Region sein: modern, innovativ, global und nachhaltig. Dabei ist sich die Stadt der besonderen Lage im Raum sowie ihrer Verantwortung als älteste Stadt Baden-Württembergs und gegenüber der Öffentlichkeit bewusst. Die Stadt begrüßt daher, dass ein mehrstufiges Bieterverfahren mit verschiedenen Architekturbüros durchgeführt wurde, da sie „ein zeitgemäßes, filigranes und technisches Erscheinungsbild“ erwartet. Durch die Architekten wurden Gesamtkonzepte erarbeitet, die bis hin zur Farbgestaltung und Beleuchtung reichen, aber auch Aspekte wie die Erschließung und die Freiflächengestaltung beinhalten. Der unter Berücksichtigung der verschiedenen Aspekte beste Entwurf wurde ausgewählt und soll nun zeitnah realisiert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Turmbauwerkes geschaffen werden. Hierfür müssen vor allem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Für das turmartige Bauwerk wird ein kleiner Teil des Industriegebietes definiert, in dem die maximal zulässige Höhe des Gebäudes auf 246 m über dem gewachsenen Boden mit einer mittleren Höhe von 604 m gemessen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bzw. 850 m ü. NHN festgesetzt wird. In den umgebenden Bereichen wird die Zulässigkeit der Höhe neu beschrieben und ebenfalls auf m ü. NHN umgestellt. Eine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht notwendig, so dass diesbezüglich die bestehenden Festsetzungen weitgehend beibehalten werden können. Konkretere Festsetzungen zur Gestaltung des Turms, wie zur Materialität, der geplanten Umhüllung oder der gesamten architektonischen Qualität werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern sollen in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rottweil und der Krupp Hoesch Stahl GmbH verbindlich geregelt werden. Es ist vorgesehen, diesen noch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu schließen, so dass die hohen Anforderungen an die Qualität der Architektur gesichert werden können.

5.2 Ortsbild und Denkmalschutz

Unzweifelhaft ist den Belangen des Ortsbilds und des Denkmalschutzes im vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine besondere Bedeutung einzuräumen. Der geplante Turm wird zwar in einer Entfernung von über einem Kilometer zur historischen Kernstadt von Rottweil entstehen, aufgrund der Lage auf einem Geländesporn und der geplanten Höhe des Turms, wird er jedoch im Kontext mit dem historischen Ortskern der Stadt Rottweil weithin sichtbar sein. Dabei sind sowohl die Aspekte des Ortsbildes als auch die des besonderen Denkmalschutzes zu betrachten. Im Kapitel 7 „Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung“ im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird darüber hinaus die Wirkung eines 246 m hohen Turms auf das Landschaftsbild dargestellt und bewertet.

Rottweil gliedert sich in drei heute miteinander verbundene, topographisch und stadtbaugeschichtlich differenzierte Teilbereiche. Auf der östlichen Seite des Neckars, auf einem Sporn zwischen Prim und Neckar liegt die „Altstadt“. Hier befanden sich seit dem 1. Jh. mehrere Kastelle mit einem Garnisonsort aus dem sich um 110/120 n. Chr. die römische Stadt (municipium) Arae Flaviae entwickelte. Diese „älteste Stadt Baden-Württembergs“ wurde am Ende des 3. Jh. verlassen. Bei der römischen Ruinenstätte kam es im Hochmittelalter zu einer ersten Siedlungskonzentration um die St.-Pelagius-Kirche. Gegen Ende des 11. Jh. wurde Rottweil zu einem Vorort des Herzogtums Schwaben. Westlich des Neckars entstand im Bereich des Königshofs und der Nikolaukapelle eine stadtartige Siedlung, die mit einem Wall umschlossen wurde, die sog. „Mittelstadt“. Diese wurde Mitte des 13. Jahrhunderts aufgegeben. Im frühen 13. Jh. gründete der schwäbische Herzog Friedrich V. von Staufeu ca. 1,3 km nordwestlich auf einem Höhenrücken die heutige „Kernstadt“. Die Entwicklung zur freien Reichsstadt erfolgte im Spätmittelalter. Durch das Bündnis von 1463 mit der Eidgenossenschaft, das 1519 „auf ewig“ abgeschlossen wurde, erlangte Rottweil eine Sonderstellung. 1802 kam die Stadt an Württemberg.

Die mittelalterliche Gründungsstadt ist von einer in großen Teilen erhaltenen Befestigungsanlage umschlossen. Außerhalb entstanden die Hochbrücktorvorstadt und die Auvorstadt, die jedoch nach den Zerstörungen des 30-jährigen Krieges nicht wieder aufgebaut wurden. Anders als die Kernstadt. Dieses etwa 12 ha große, nach Südosten abfallende Areal ist durch ein Hauptstraßenkreuz klar in vier Quartiere gegliedert. Diese sind durch Wirtschaftsgassen erschlossen, an denen sich Steinbauten traufständig und in geschlossenen Zeilen auf annähernd gleich großen Hofstätten reihen. Seit der Mitte des 13. Jh. entstanden Großbauten, die das Stadtbild bis heute prägen. Markant sind insbesondere kirchliche Bauten, wie das Heilig-Kreuz-Münster im nordwestlichen Stadtviertel, die gegenüber der Nord-Süd-Achse zurücktretende Kapellenkirche mit ihrer ab 1330 errichteten monumentalen Turmfront, sowie die 1286 geweihte Dominikanerkirche, deren Chor den nördlichen Raumabschluss dieser Achse bildet. Seit dem 14. Jh. entstanden auch markante Profanbauten wie das Rathaus an der oberen Hauptstraße und Klosterhöfe.



Ausschnitt aus dem Stich „Rotwyl“ von Matthäus Merian von 1643

(Quelle: Homepage der Stadt Rottweil)

Die aufwendigen Brunnenanlagen im Bereich des Hauptstraßenkreuzes gehen auf das 16. Jh. zurück. Im Spätmittelalter bildeten sich Vorstädte aus. Die Waldtor-Vorstadt im Westen, zwischen Schwarzem Tor und Hochturm, wurde in die Befestigung der Kernstadt einbezogen. Die Vorstadt in der Au östlich des Neckars war durch mehrere Mühlen gewerblich geprägt. Durch archäologische und bauhistorische Untersuchungen konnte an zahlreichen

Bürgerhäusern gezeigt werden, dass Umbauten der Frühneuzeit in großem Umfang mittelalterliche Kernbauten mit einbezogen. Im 19. Jh. hat sich das Siedlungsbild Rottweils durch den teilweisen Abbruch der Wehranlagen, insbesondere von mehreren Tortürmen verändert, in der Kernstadt ist aber historische Bausubstanz in bemerkenswertem Umfang erhalten geblieben.

(Literatur: Dorothee Ade-Rademacher, Winfried Hecht, u.a.: Rottweil. Archäologischer Stadtkataster Baden-Württemberg 30. Esslingen a. N. 2005. Peter Findeisen: Stadt Rottweil. Ortskernatlas Baden-Württemberg 3.1. Stuttgart 1989)

Die Neubebauung der Mittelstadt und die Erweiterung der Stadt im 20. Jahrhundert hat das Stadtbild geprägt. Die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit der historischen Stadtansichten wurden zunehmend überprägt, so dass die Stadt Rottweil 1984 den historischen Stadtkern durch Satzung unter Denkmalschutz stellte, um die Gesamtanlage zu bewahren. Über dieses Ensemble hinaus steht noch eine Vielzahl weiterer Bauwerke innerhalb der Stadt Rottweil als Kulturdenkmale unter Schutz, beispielsweise das Kraftwerk der Pulverfabrik Rottweil im Neckartal. Dieses zu Beginn des letzten Jahrhunderts vom berühmten Architekten Paul Bonatz entworfene und gebaute Kraftwerk stellt mit seinen beiden ursprünglich 90 m hohen Türmen einen vom Modernismus geprägten Industriebau dar. Ganz in der Tradition der „Stadt der Türme“ entstand hier Anfang des letzten Jahrhunderts ein technisches Bauwerk, das zur damaligen Zeit höchst innovativ war und das Stadtbild nachhaltig prägte.

Neben diesen historischen Strukturen wird das Ortsbild auch durch neuere markante Bauwerke geprägt. So entstand in den frühen 70er Jahren südwestlich etwas abseits der Stadt Rottweil im Charlottenwäldle der Wasserturm, der durch seine funktionale Form in Erscheinung tritt und von vielen Plätzen in Rottweil gut sichtbar ist. Auch dieser Turm steht etwas außerhalb der Stadt, tritt jedoch im Ortsbild mit den historischen Strukturen zusammen in Erscheinung und ergänzt diese. Über diese rein visuelle Beziehung hinaus ist es auch gelungen, diesen Turm im Bewusstsein der Menschen zu verankern. Sowohl durch die zeitweise Begehbarkeit, als auch durch die Bespielung des Turms durch den traditionellen Eierflugwettbewerb und den Rottweiler Ferienzauber auf der Festwiese zu seinen Füßen wird der Turm erlebbar und wird damit zu einem Teil der Stadt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll wieder die Errichtung eines technischen Turms in Rottweil ermöglicht werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, ob dieser neue Turm nach dem Empfinden eines für die Belange des Denkmalschutzes maßgebenden Durchschnittsbetrachters das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ortsbilds erheblich beeinträchtigt, und ob die einzelnen Kulturdenkmäler und die Gesamtanlage der Stadt in ihrer Einzigartigkeit bewahrt werden. Es sollen drei Aspekte näher dargestellt werden: Die Wirkung des Turms innerhalb der Stadt und auf die vorhandenen Kulturdenkmäler sowie die Auswirkungen auf die Silhouette der Stadt.

Methodik

Um eine Bewertung der einzelnen Aspekte vornehmen zu können, wurden verschiedene Visualisierungen angefertigt. Zum einen wurde durch die Firma Z&M 3D Welt basierend auf den Daten einer Laserbefliegung vom Vermessungsamt eine Kartierung der Stadt in 3D vorgenommen. Mit Hilfe dieses 3D-Modells des Rottweiler Stadtgebiets wurde dann eine Sichtfeldanalyse erarbeitet, die darstellt, in welchen Bereichen der Stadt der geplante Turm sichtbar sein könnte. Hierfür wurde eine Ebene mit der Höhe von 1,70 m angenommen, um die durchschnittliche Augenhöhe eines erwachsenen Menschen abzubilden. Insgesamt entstanden vier Karten, die jeweils einen Ausschnitt des Stadtgebiets von Rottweil darstellen. Die Ausschnitte wurden so gewählt, dass die historisch bedeutenden Bauwerke und Ensembles abgebildet werden. In den Karten werden die Bereiche dargestellt, die analysiert werden (helles türkis) und von wo aus der Turm sichtbar ist (lila), zum anderen werden die nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Kulturdenkmale in rot hervorgehoben, so dass bewertet werden kann, bei welchen Kulturdenkmälern das Erscheinungsbild durch einen 246 m hohen Turmbau berührt werden könnte. Zusätzlich wird in den Karten durch graue Linien dargestellt, in welcher Richtung der im Bebauungsplan vorgesehene Turm zu sehen sein wird. Diese Visualisierungen sowie die dazugehörige Beschreibung der angewandten Methodik sind als gesonderte Stellungnahme (trueGEOvision – Visualisierungen und Analysen (Z&M 3D WELT, Juni 2014)) den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt. Zusätzlich zu den bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorliegenden vier Karten, wurden zur Offenlage weitere vier Karten hinzugefügt, die in Teilbereichen eine von Bäumen und anderer Vegetation bereinigte Darstellung zeigen, so dass vor allem zu den Übergangsbereichen zwischen der Stadt und der angrenzenden Landschaft Aussagen möglich sind, differenziert nach Jahreszeit.

In Zusammenarbeit der Stadt mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg wurden darüber hinaus zwölf markante Standorte innerhalb der Stadt und elf in einem Radius von bis zu 10 km ausgewählt, für die auf der Grundlage aktueller Fotoaufnahmen eine Visualisierung des geplanten Testturms erstellt wurde. Zur frühzeitigen Beteiligung wurden bereits elf dieser Visualisierungen den Unterlagen beigelegt. Darüber hinaus waren weitere neun Standorte definiert, für die eine Visualisierung noch erfolgen sollte. Unter anderem von der Autobahn und verschiedenen Aussichtspunkten außerhalb der Stadt wurden die Visualisierungen auf der Grundlage besserer Fotoaufnahmen erstellt und liegen den Unterlagen bei. Auch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den Behörden nachgeforderten drei Ansichten wurden erarbeitet, zum Zeitpunkt der Offenlage lagen alle 23 Visualisierungen vor.

Auf der Basis dieser Visualisierungen wurde von dem in Fragen des Denkmalschutzes erfahrenen, qualifizierten Fachbüro URBA in Stuttgart eine Stellungnahme erarbeitet, ob und inwiefern die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) einer Realisierung des geplanten Testturms und damit einem Vollzug des o.g. Bebauungsplans entgegensteht. Diese liegt als Stellungnahme zum Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern besondere Bedeutung mit großer Raumwirksamkeit und stadtbildprägender Bedeutung (URBA Architekten, Juni 2014) den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Ortsbild und Kulturdenkmale

Das Selbstbild der Stadt Rottweil wird maßgeblich durch seine Geschichte und die erhaltenen, wertvollen Gefüge innerhalb der historischen Stadt geprägt. Dementsprechend muss auch hier das besondere Augenmerk auf die vorhandene Bebauung gerichtet werden, sowie die Wechselwirkungen zum geplanten 246 m hohen Gebäude.

Dabei sind neben den Belangen des fachlichen Denkmalschutzes gem. Denkmalschutzgesetz (DSchG) auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Allgemeinen gem. Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage ist in diesem Sinne ebenso auf mögliche Auswirkungen hin zu überprüfen wie erhaltenswerte Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB). Neben dieser Innenperspektive des Ortsbildes ist auch die Außenansicht der Stadt – Stadtansicht und Stadtsilhouette – zu beachten.

5.2.1 Fachlicher Denkmalschutz gem. Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet selbst sind keine Kulturdenkmale bekannt, das Vorhaben berührt aber durch seine Fernwirkung Belange der Denkmalpflege. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung genießen Umgebungsschutz, soweit die Umgebung von erheblicher Bedeutung für ihr Erscheinungsbild ist. Dies ist vor allem bei raumwirksamen, besonders stadtbildprägenden Bauten der Fall. Damit betrifft dies Gebäude wie den Hochturm, den Kapellenturm, das Heilig-Kreuz-Münster, die ehem. Dominikanerkirche oder die Lorenzkapelle.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die Kulturdenkmale besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG zu bewerten, wurde von dem Büro URBA aus Stuttgart eine Stellungnahme erarbeitet. In dieser werden die sechs Denkmale (Kapellenturm/-kirche, Heilig-Kreuz-Münster, Hochturm, Dominikanerkirche, Lorenzkapelle und Pulverturm), die eine entsprechende Raumwirksamkeit und stadtbildprägende Bedeutung haben, dargestellt und hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Zusätzlich werden die in der Hochbrücktorstraße gelegenen Kulturdenkmale gem. § 12 DSchG als zentraler Raum der historischen Stadt bewertet. Die Stellungnahme liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Als Fazit kommt der Gutachter zu folgender zusammenfassender Bewertung:

„Im Falle der in der historischen Kernstadt vorhandenen Kulturdenkmale besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG, für deren Erscheinungsbild ihre bauliche Umgebung von erheblicher Bedeutung ist, ergibt sich durch die Fernwirkung des geplanten Bauwerks des Testturm teilweise eine Beeinträchtigung.

Allerdings entwickelt der Testturm in keinem Fall eine Konkurrenzwirkung, welche das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals, seine Wirkung, seinen Zeugnischarakter erheblich beeinträchtigt. Die Ablesbarkeit der Rolle, Bedeutung und städtebaulichen Wirkung in der historischen Stadt bleibt erhalten, der Zeugnischarakter des Denkmals bleibt gewahrt und erkennbar. Insofern liegt in keinem Fall eine erhebliche Beeinträchtigung vor.“

Im speziellen Falle des Kapellenturms als für die gesamte historische Stadt relevantes Kulturdenkmal ist dabei eine Vielzahl von Blickpunkten für die Beurteilung des Grades der Beeinträchtigung relevant, die einzeln beurteilt wurden. Die Wirkung des Denkmals wird maßgeblich aus der Perspektive der Hochbrücke beeinträchtigt. In die-

sem Bereich kann eine Konkurrenzsituation entstehen, die die überlieferte städtebauliche Situation verändert. Dennoch wird das geplante Turmbauwerk im Berner Feld an keiner Stelle die Bedeutung des Kapellenturms erreichen, dessen Dominanz erhalten bleibt, nicht zuletzt aufgrund der relativ großen räumlichen Distanz zwischen den Bauwerken. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich das Turmbauwerk im Berner Feld mit einer modernen Formensprache von den Bauwerken im Stadtkern deutlich absetzen wird. Daher wird der Kapellenturm in seinem Zeugnischarakter erlebbar bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht erwartet. Diese Beurteilung macht die Stadt Rottweil sich zu Eigen und wird darin auch von der zuständigen Fachbehörde gestützt.

Für Kulturdenkmale besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG außerhalb der historischen Kernstadt wurden dieselben Methoden zur Prüfung eventueller Betroffenheit herangezogen. Die Auswertung der Sichtfeldanalysen ergaben keine maßgeblichen Beeinträchtigungen. Entsprechend verweist auch die Stellungnahme der Abt. 2 des Regierungspräsidiums Freiburg auf keine relevanten Kulturdenkmale außerhalb der Kernstadt.

Im Norden im Gebiet um die Predigerstraße sind keine Kulturdenkmale besonderer Bedeutung vorhanden. Die wertvollen Industriedenkmale im Neckartal werden durch den Turm nicht beeinträchtigt. Dieser ist über dem Wald an den Hängen des Neckartals sichtbar, fügt sich mit seiner technischen Gestaltung in die ebensolche der historischen Industriebauten. Im Berner Feld selbst sind – wie bereits erwähnt – keine Kulturdenkmale vorhanden.

Im Süden der Kernstadt schließt sich die vom 19. und 20. Jahrhundert geprägte Mittelstadt an. Eine Sichtbarkeit des Turms ist nur punktuell gegeben. Zum einen betrifft dies die Parkplatzflächen um die Körnerstraße und einzelne Bereiche in der Königstraße. Anders als in der Hochbrücktorstraße wird der Turm aber immer seitlich über der Bebauung und der Vegetation sichtbar. Die hier durchaus vorhandenen Kulturdenkmale werden nicht in einer Linie gemeinsam mit dem geplanten Turm wahrgenommen werden können.

In der Altstadt ergibt sich ebenfalls eine – allerdings noch geringere – punktuelle Sichtbarkeit des geplanten Turmbauwerkes, allerdings in großer Entfernung in der Landschaft. Es besteht keine gleichzeitige Sichtbarkeit von Kulturdenkmälern besonderer Bedeutung und dem geplanten Turm in für deren Erscheinungsbild relevanten Sichtachsen.

Für die industriell und gewerblich geprägten Gebiete um die Tuttlinger Straße mit den denkmalgeschützten Solebehälter gilt ähnliches wie für das Neckartal. Das neue technische Gebäude ergänzt das Ensemble historischer industrieller Einrichtungen – in diesem Fall zudem durch Entfernung und Landschaft getrennt. Im Falle der Kulturdenkmale um die Schwenninger Straße verhindert die Topographie die Sichtbarkeit des geplanten Turms weitgehend.

Im Osten in der Au befindet sich das Plangebiet nördlich in der Landschaft. Für die denkmalgeschützten Mühlengebäude bleiben das Neckartal und die Silhouette der mittelalterlichen Kernstadt die prägende Umgebung.

Im Westen der mittelalterlichen Kernstadt in den Gebieten um die Schramberger Straße und Tannstraße wird der geplante Turm nur seitlich neben der historischen Kernstadt in der Landschaft sichtbar. Kulturdenkmale besonderer Bedeutung befinden sich hier nicht.

Die Belange weiterer Kulturdenkmale in der in der umgebenden Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts geprüft. Auch hier ergaben sich keine maßgeblichen Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Gesamtanlage. § 19 DSchG schützt das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nur gegen beeinträchtigende Maßnahmen innerhalb des räumlichen Anwendungsbereichs der Gesamtanlagenschutz-Satzung, d. h. die Gesamtanlage genießt keinen Umgebungsschutz. Die Beurteilung der Folgen für die Gesamtanlage muss demnach – wie für die gesamte Stadt – auf der Basis von § 1 (6) Nr. 5 BauGB erfolgen.

5.2.2 Belange von Stadtbild und Denkmalschutz gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB

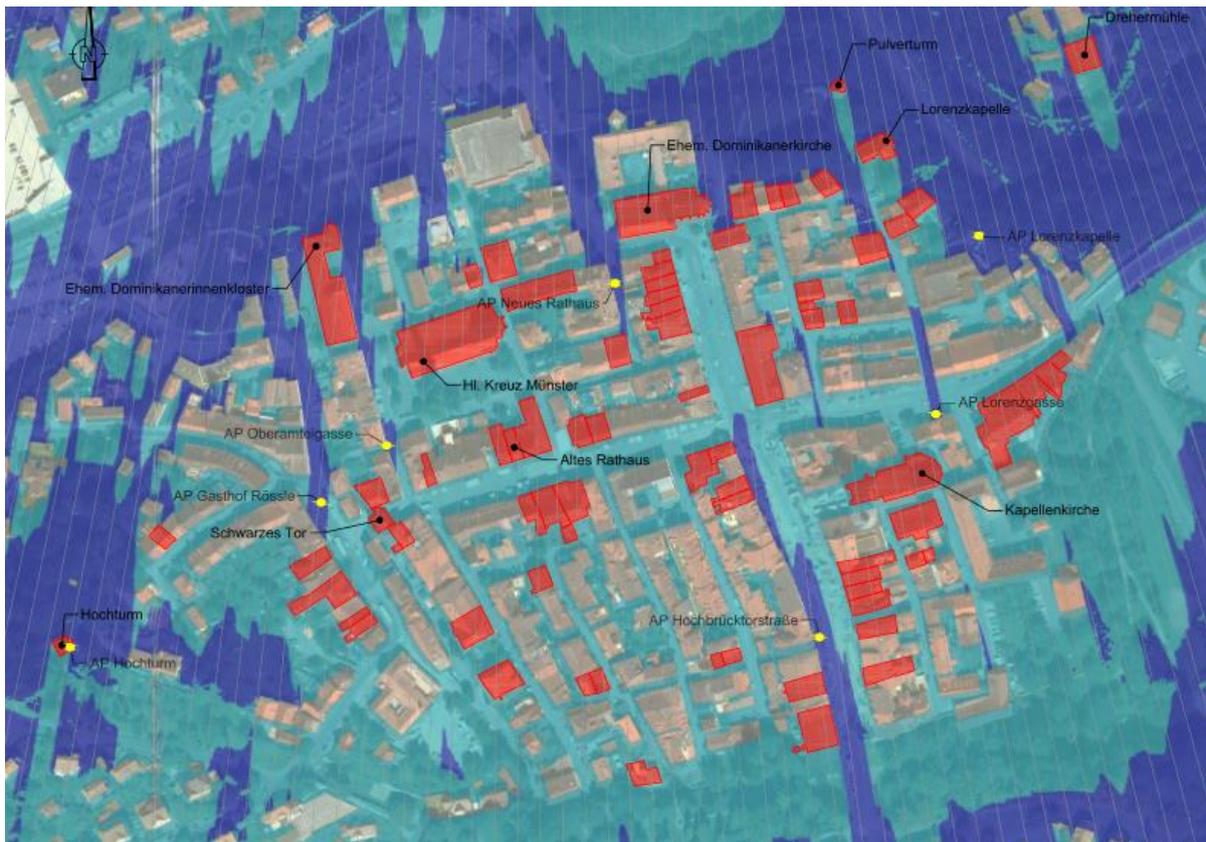
Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen.

Auch hier muss das Hauptaugenmerk auf der historischen Kernstadt liegen, zumal es sich bei dieser um eine Gesamtanlage im Sinne des § 19 DSchG handelt, womit der geschichtliche und künstlerische Wert der städtebaulichen Anlage fachlich festgestellt und dokumentiert ist.

Die Sichtfeldanalyse zeigt deutlich, dass ein Turm trotz der zulässigen baulichen Höhe in nur wenigen Bereichen des historischen Stadtgebietes der Kernstadt von Rottweil aus dem öffentlichen Straßenraum heraus überhaupt sichtbar sein wird. Vor allem in den für die mittelalterliche Bauweise markanten engen Gassen mit den traufständigen Häuserzeilen stehen die Gebäude so eng zueinander, dass sie gegenseitig eine Sichtverschattung erzeugen, so dass das Erscheinungsbild der historischen Bebauung in ihrer heutigen Qualität weitgehend unberührt bleibt. Es ist davon auszugehen, dass Spaziergänge durch diese historisch wertvollen Bereiche durch den Turmbau wenig beeinträchtigt werden. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung sowie der vorhandenen großen Straßbreite ergeben sich vor allem im Bereich der Hochbrücktorstraße weite Bereiche, in denen der geplante Turm gesehen werden kann. Im nördlichen Teil der Hochbrücktorstraße (bis zur Kreuzung mit der Hauptstraße) wird er allerdings nicht wahrnehmbar sein. Im südlichen Teil der Hochbrücktorstraße wird – wie auch die Visualisierungen zeigen – eine Sichtbarkeit auf der westlichen Straßenseite gegeben sein, von der östlichen Straßenseite wiederum wird der Blick durch die Bebauung verstellt. Je weiter nach Süden, desto markanter wird der geplante Turm in Erscheinung treten, so dass bei einem Spaziergang von Süden in die Stadt hinein, der geplante Turm höher als die historischen wertvollen traufständigen Gebäude erscheinen wird, jedoch nicht höher als der Kapellenturm, der weiterhin das ideelle und städtebauliche Zentrum darstellt. Auch im Norden der historischen Kernstadt wird der geplante Turm im Bereich der großen Verkehrs- und Parkplatzflächen entlang der Nägelesgrabenstraße deutlich sichtbar sein, hier befinden sich jedoch die für das Ortsbild der Stadt Rottweil weniger sensiblen Bereiche, da hier großflächig die historischen Strukturen bereits überprägt sind. Die Ansicht von dort auf die Innenstadt bleibt indes unberührt.



Ausschnitt aus der Sichtfeldanalyse, Darstellung der Sichtbarkeit **mit Vegetation** (trueGEovision – Visualisierungen und Analysen (Z&M 3D WELT, Juni 2014))



Ausschnitt aus der Sichtfeldanalyse, Darstellung der Sichtbarkeit **ohne Vegetation**
(trueGEOvision – Visualisierungen und Analysen (Z&M 3D WELT, Juni 2014))

In den Randbereichen der historischen Stadt hängt die Wahrnehmbarkeit von den angrenzenden Flächen ab. Im Bereich der Lorenzkapelle im Norden zum Beispiel stehen viele Bäume, die eine Sichtverschattung erzeugen, so dass nur kleinflächig und je nach Jahreszeit verschieden eine Sichtbarkeit gegeben sein wird. Hier wird im Vergleich zwischen den Darstellungen mit und ohne Vegetation besonders deutlich wie unterschiedlich der geplante Turm im Verlauf des Jahres wahrgenommen werden wird. Dieser Unterschied wird im gesamten Norden der historischen Stadt besonders deutlich, da hier die historische Bebauung durch ausgedehnte Grünflächen umgeben ist, die den Blick auf den Turm im Jahresverlauf unterschiedlich beeinflussen. Eine reine Betrachtung der Sichtbarkeit ohne die Vegetation bildet jedoch die Wirklichkeit wenig ab, da selbst im entlaubten Zustand die vorhandenen Bäume mit ihren Stämmen und Ästen ebenfalls einen Einfluss auf die Wahrnehmbarkeit des geplanten Turms haben. Gerade in den Bereichen mit einer sehr dichten angrenzenden Vegetation wie beispielsweise im Bereich der Lorenzkapelle wird auch im Winter die Sichtbarkeit des Turms deutlich eingeschränkt sein. In diesen Bereichen liegt der geplante Testturm jedoch nördlich der historisch wertvollen Bereiche, so dass beim Verlassen dieser, der Turm in Erscheinung treten wird. Die am Nägelesgraben liegenden weitläufigen Stellplatzflächen sowie die angrenzende modernere Bebauung dominieren das Stadtbild, so dass eine nachteilige Beeinflussung hier nicht gegeben ist. Darüber hinaus wird gerade bei der Ansicht zur Lorenzkapelle die abgerückte Lage des geplanten Turms in der Landschaft deutlich. Weiter südlich wird der Baumbestand lichter, so dass die Sicht auf den Turm deutlicher wird, wie im Bereich am Ende der Präsenzgasse. Hier ist jedoch die Sicht aus der Stadt in die Landschaft betroffen, so dass auf das Ortsbild keine Auswirkungen zu erwarten sind. Eine detaillierte Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt im Umweltbericht.

Aus der Analyse wird deutlich, dass aufgrund der großen Entfernung zum geplanten Turm und den Sichtverschattungen innerhalb der bebauten Bereiche die Sichtbarkeit innerhalb des historischen Stadtgebietes der Kernstadt eingeschränkt ist. Die meisten der hier liegenden nach § 12 DSchG geschützten Kulturdenkmale werden dementsprechend nicht in ihrer Wirkung berührt. Vereinzelt, wie im Bereich des ehemaligen Dominikanerinnenklosters im Nordwesten, wird der Turm wahrnehmbar sein, hier jedoch nur in schmalen Sichtachsen, so dass auch hier insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturdenkmale zu erwarten ist. Nur in Bereichen, die durch größere Freiflächen gekennzeichnet sind, wie beispielsweise große Parkplätze, oder die in der Sichtachse

des Turms liegen, wie die Hochbrücktorstraße, ist eine deutliche Wahrnehmbarkeit überhaupt gegeben. Für die Gesamtheit der sensiblen Bereiche des Stadtbildes ist dementsprechend durch den Turmbau keine oder nur eine sehr geringe Beeinträchtigung der vorhandenen Qualität gegeben.

In wenigen Bereichen jedoch wird das Turmgebäude markant wahrnehmbar sein. Um die entstehende Wirkung zu veranschaulichen, wurden für ausgewählte Punkte innerhalb dieser Bereiche Fotomontagen erstellt (trueGEOvision – Visualisierungen und Analysen, Z&M 3D WELT, Juni 2014). Diese können ergänzend für die Bewertung der zu erwartenden Veränderungen des Stadtbildes herangezogen werden. Die Visualisierung der Ansicht des ehemaligen Dominikanerinnenklosters von Süden belegt, dass der geplante Turm hier zwar sichtbar sein wird, aufgrund der umgebenden Bebauung, der Topographie sowie der Größe und Dimension des geplanten Turms wird dieser hier jedoch das Stadtbild nicht nachteilig beeinflussen. Ähnlich sind auch die Ansichten im Bereich Im Himmelreich oder beim Neuen Rathaus zu bewerten. Im Himmelreich tritt der geplante Turm zwar deutlich in einen Kontrast zum Turm des Münsters, der Standort ist jedoch für das Stadtbild nicht von maßgeblicher Bedeutung, da dieser Ort nur von Wenigen aufgesucht wird, um das Stadtbild wahrzunehmen. Auch im Bereich des Neuen Rathauses wird das Stadtbild nicht nachteilig verändert, da die Bebauung hier bereits durch die neuzeitliche Bebauung geprägt wird, die durch den geplanten Turm ergänzt wird.

Eine deutliche Veränderung des Stadtbildes wird sich voraussichtlich allein im Bereich der Hochbrücktorstraße ergeben. Hier tritt der Turm teilweise markant hervor. Der Kontrast zwischen der bestehenden historischen Bausubstanz und der modernen Architektur ist deutlich, aber auch spannend und polarisierend zwischen alt und neu, Vergangenheit und Zukunft, Tradition und Moderne. Das Stadtbild ist einem ständigen Wandel unterworfen. Bezogen auf die historischen traufständigen Gebäude und die spätmittelalterliche Stadtgestalt hat es sich jedoch bereits verändert: Zum einen aufgrund der Anforderungen der modernen Stadt, eine der wichtigsten Verkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes von Rottweil verläuft hier, zum anderen aufgrund der geänderten Nutzungen, v.a. in den Erdgeschossbereichen. Hier haben sich die Fassaden entsprechend den Anforderungen der Einkaufs- und Dienstleistungsangebote verändert. Der geplante Turm wird hier als neuzeitliche Ergänzung erkennbar sein. Er wird zwar die Aufmerksamkeit auf sich ziehen, das Erkennen und Wahrnehmen der historischen Strukturen bleibt jedoch möglich und ein direkter Bezug zwischen der historischen Bebauung und dem zentralen Raum in der Kernstadt und dem Turm entsteht nicht. Die traufständige historische Häuserzeile, in die sich auch die öffentlichen Gebäude einpassen, bleibt dominant, bestimmt den öffentlichen Raum und wird durch den Kapellenturm ergänzt (siehe hierzu Stellungnahme URBA Architekten, Juni 2014). Die Dominikanerkirche bleibt als Markierung der Stadtgrenze maßgeblich und verdeutlicht das Ende des zentralen Raums. Der geplante Turm steht wahrnehmbar außerhalb dieser Grenze, so entsteht eine Trennung von Alt und Neu. Die nebeneinander gesetzten Elemente bleiben getrennt voneinander ablesbar, die historisch gewachsenen städtischen Plätze und Straßen werden in ihrer räumlichen Form nicht berührt.

In den angrenzenden Stadtteilen wird der Turm auch sichtbar sein, teilweise sogar deutlicher und vor allem höher als in der historischen Hochbrücktorstraße, aber hier sind die Kontraste nicht so groß und damit die Spannung nicht so spürbar. Dort ist der neue Turm einer unter vielen.

Das nördlich an die Kernstadt anschließende Gebiet um die Predigerstraße weist eine aufgelockerte städtebauliche Struktur auf, welche in Norden in gewerblich genutzte Gebiete mit großflächigen Gewebebauten übergeht. Insofern werden hier keine der in § 1 (6) Nr. 5 BauGB genannten Belange berührt. Auch für die wertvollen Industriedenkmale im Neckartal ergeben sich keine über den formalen Denkmalschutz (siehe Kapitel 5.2.1) hinausgehenden Schutzkriterien.

Die südlich an die Kernstadt anschließende Mittelstadt weist ebenfalls eine offene bis aufgelockerte Bebauung auf, welche vom 19. und 20. Jahrhundert geprägt ist. Geschlossene öffentliche Räume im Sinne der mittelalterlichen Kernstadt liegen hier nicht vor. Prägend sind die teilweise mit Bäumen flankierten Straßenräume. Auch in diese wesentlich weniger empfindlichen Räume wirkt der geplante Turm nicht direkt. Vielmehr wird dieser nur punktuell seitlich über die Bebauung und die Vegetation sichtbar sein. Es ergeben sich hier folglich keine Hinweise auf eine maßgebliche Berührung von Belangen gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB.

Die Altstadt weist nur kleine Bereiche zusammenhängender, wertvoller städtebaulicher Strukturen auf, welche durch den geplanten Turm in ihrer Erscheinung und in ihrem Erleben beeinträchtigt werden könnten. Wie bereits bei der Bewertung des fachlichen Denkmalschutzes erwähnt, ergibt sich zudem nur eine punktuelle Sichtbarkeit des geplanten Turms, in großer Entfernung in der Landschaft. Eine gleichzeitige Sichtbarkeit relevanter Ensembles und des Turms in für deren Erscheinungsbild relevanten Sichtachsen ergibt sich nicht.

Für die industriell und gewerblich geprägten Gebiete um die Tuttlinger Straße ist ergänzend zu der Ausführung zum fachlichen Denkmalschutz hier auf die Maßstabssprünge durch Bauten des 20. Jahrhunderts zu verweisen. Eine besonders schützenswerte städtebauliche Struktur kann hier nicht konstatiert werden. Hinzu kommt die große Entfernung und landschaftliche Einbindung des Plangebietes aus dieser Perspektive.

Die östlich gelegen Gebäude in der Au werden in ihrer Struktur als Ensemble durch den geplanten Turm nicht beeinträchtigt. Das Neckartal und die Silhouette der mittelalterlichen Kernstadt bleiben die prägende Umgebung.

Die Stadtgebiete im Westen der Kernstadt um die Schramberger Straße und Tannstraße prägt eine aufgelockerte, primär von Wohnhäusern geprägte Bebauung des 20. Jahrhunderts. Der geplante Turm ist nur seitlich neben der historischen Kernstadt in der in Landschaft sichtbar. Das Gebiet selbst wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine maßgebliche Berührung von Belangen gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB kann folglich auch hier nicht festgestellt werden. Die Belange weiterer angrenzender Gebiete sowie der umgebenden Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts geprüft.

5.2.3 Stadtansicht und Stadtsilhouette

Aufgrund der exponierten Lage ist die Stadt Rottweil im umgebenden Landschaftsraum weithin wahrnehmbar. Die Silhouette der Stadt ist heute geprägt durch die Bebauung, aus der die Spitzen der 3 markanten Türme herausragen: Kapellenturm (70 m), Hochturm (54 m) und Münsterturm (75 m). Hinzu kommt der Wasserturm (47 m), der jedoch auf Grund seiner abgerückten Lage nur von wenigen Ansichten wahrnehmbar ist. Der geplante Turm wird außerhalb des Stadtgebietes errichtet. Mit maximal 246 m Höhe wird er die bestehenden Türme überragen und weithin sichtbar sein, so dass die Stadt zukünftig mit einem zusätzlichen Turm wahrgenommen werden wird. In der Visualisierung des geplanten Testturms wurden verschiedene Aussichtspunkte oder markante Ansichten in der näheren und weiteren Entfernung ausgewählt und der Turm entsprechend seiner Lage und Größe in die Stadtansicht hineinmontiert (siehe hierzu trueGEOvision – Visualisierungen und Analysen, Z&M 3D WELT, Juni 2014). Es ist erkennbar, dass der Turm deutlich höher ist als die bestehenden Türme, aber aufgrund der abgerückten Lage passt er sich dennoch in die bestehende Silhouette ein. Am markantesten wird er von Norden, also aus der Richtung der Autobahn oder dem Dietinger Wasen zu sehen sein, da er von hier aus vor der Stadt steht und somit im Verhältnis höher als die weiter entfernten Türme der Stadt wahrgenommen werden wird. Gerade von der Autobahn wird er vielen Vorbeifahrenden auffallen und die Wahrnehmung der Stadt Rottweil insgesamt erhöhen. Bisher ist die Stadt für den Autofahrer kaum erkennbar, die mittelalterlichen Türme sind zwar sichtbar, aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden landschaftsprägenden Elemente wie den Wäldern oder der bewegten Topographie ist jedoch eine geschlossene Gesamtansicht der Stadt - vor allem während der Fahrt - nicht wahrnehmbar. Der geplante Turm wird hier die Aufmerksamkeit in Richtung der Stadt lenken. Besonders deutlich wird dies in der Visualisierung des Blicks von der Autobahn A81/Dietingen. Hier führt der im Vordergrund sehr deutlich als modernes Element in Erscheinung tretende Turm den Blick in die Landschaft und rahmt das Landschaftsbild mit der Silhouette der Stadt.

Von Osten (Göllsdorf / Langer Berg und Dissenhorn) wird der Turm ebenfalls gut wahrnehmbar sein. Von hier wird er jedoch in einem deutlichen Abstand zu den bestehenden Türmen errichtet werden, so dass in die Silhouette der Stadt Rottweil nicht eingegriffen wird, sie wird viel eher erweitert und ergänzt. Es entsteht ein spannender Kontrast zwischen den drei spätmittelalterlichen Türmen im Ensemble der Bebauung und dem modernen Solitär.

Bei der Betrachtung der verschiedenen Ansichten wird deutlich, dass in den Ansichten von Osten und Westen die Distanz zwischen der Bebauung der Stadt Rottweil und dem geplanten Turm ausreichend groß ist, so dass der geplante Turm als eigenständiges Objekt wahrgenommen wird und die historische Stadt als in sich stimmiger Baustein erkennbar bleibt. Von hier wirkt die Stadt kompakter und kleiner.

In den Ansichten von Norden und Süden rückt der Turm in der Wahrnehmung näher an die bestehende Bebauung heran, da sich Stadt und der geplante Turm auf einer Achse befinden. Hier wird deutlicher, wie sehr der neue Turm die bestehende Stadt überragt. Vor allem von Süden her (Stallberg) ist die Ansicht der Stadt Rottweil jedoch ohnehin weniger durch die historische Stadt geprägt als durch die weiträumige Bebauung im Süden der Stadt mit den unterschiedlichen großflächigen Gebäudekomplexen in den verschiedenen Gewerbegebieten. Im Norden wird die Sicht hingegen teilweise durch die Topographie bzw. den hier vorhandenen Wald eingeschränkt. Relevant ist hier v.a. die bereits beschriebene Sicht von der Autobahn.

Insgesamt wird ein bis zu 246 m hoher Turm das Stadtbild zwar überragen, jedoch eher ergänzen. Zwischen dem geplanten Turm als Einzelobjekt und der Silhouette der historischen Stadt wird sich ein Spannungsfeld aufbauen

und die Wahrnehmbarkeit der Stadt Rottweil erhöhen. Ein störender Kontrast würde sich lediglich bei direktem Kontakt der unbeeinträchtigten mittelalterlichen Stadtsilhouette mit dem Turmbauwerk ohne vermittelnde Elemente – Landschaft oder neuzeitlicher, teils bereits durch einen neuen Maßstab geprägter Bebauung – ergeben. Durch die Wahl des Standorts wurde dies vermieden, eine derartige Situation ergibt sich bei keinem relevanten Blick. In der Regel wird der geplante Turm getrennt von der historischen Stadt als Objekt in der beide Bausteine einbettenden Landschaft wahrgenommen.

5.2.4 Schlussfolgerung/Zusammenfassung

Rottweil definiert sich unter anderem über seine Geschichte, seinen vorsichtigen Umgang mit den bestehenden Bauwerken und Gefügen, aber auch über die moderne Belegung des Vorhandenen. So wurde die historische Pulverfabrik im Neckartal sowohl durch eine Eventagentur als auch durch viele andere innovative, moderne Nutzungen wiederbelebt und bietet nun ein gelungenes Beispiel für das Nebeneinander von alt und neu. Auch hier prägen die neuen Nutzungen das Alte und geben ihm so die Möglichkeit sich weiterzuentwickeln und eine neue Bedeutung für die Gesamtstadt zu erhalten. Der im Bebauungsplan vorgesehene Turm trägt diese beständige städtebauliche Entwicklung Rottweils von einer mittelalterlichen Stadt hin zu einer modernen, lebendigen Stadt auch auf eine andere, gesamtstädtische Ebene und verdeutlicht den Wandel der Zeit. Die Türme von Rottweil waren in ihrer Zeit immer Sinnbilder der Moderne und des Wandels, die mittelalterlichen Türme genauso wie die Türme des Kraftwerkes für die Pulverfabrik. Sie haben immer das Stadtbild nachhaltig verändert, fügen sich heute jedoch zu einer Einheit zusammen, die die Stadt Rottweil ausmacht. Auch der geplante Turm wird das bestehende Stadtbild prägen.

Letztlich muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beurteilt werden, ob in subjektiver Hinsicht nach dem Empfinden eines für die Belange des Denkmalschutzes maßgebenden Durchschnittsbetrachters durch den geplanten Turm das Erscheinungsbild von Kulturdenkmalen besonderer Bedeutung (Umgebungsschutz gem. DSchG) erheblich beeinträchtigt wird, ob die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung einschließlich der als Gesamtanlage denkmalgeschützten historischen Stadtanlage Rottweil sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis der o. g. Bewertung der Folgen für Kulturdenkmale besonderer Bedeutung sowie der Auswertung der Sichtbarkeitsanalysen und Visualisierungen gelangt die Stadt Rottweil zu der Auffassung, dass durch ein, wie im Bebauungsplan vorgesehen, bis zu 246 m hohes Gebäude das Bild der Stadt zwar verändert wird, dass aber schon allein aus Gründen der relativ großen Entfernung von über einem Kilometer und unter Berücksichtigung der erarbeiteten Sichtfeldanalysen und Fotovisualisierungen sowie unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme des Büros URBA zum Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen besonderer Bedeutung, die Schwelle zu einer belastenden Wirkung, die zu einer Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Einzeldenkmale (gem. DSchG) wie auch der Gesamtanlage der Stadt als Kulturdenkmal (gem. BauGB) führen würde, nicht erreicht wird.

Die Prüfung und Bewertung der darüber hinausgehende Belange gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB anhand der o. g. Unterlagen mit den geschilderten Methoden ergab ebenfalls keine die Schwelle der Erheblichkeit erreichenden Beeinträchtigungen. Dies gilt sowohl für die Kernstadt als auch für die anderen Stadtgebiete und die Ansicht der Stadt von außen, ihre Silhouette.

5.3 Erschließung

Die Stadt Rottweil kann aufgrund ihrer Lage einige Standortvorteile bieten. So liegt Rottweil nahe dem Wirtschaftsraum Stuttgart, der direkt über die Autobahnen A 81 und A 8 erreicht werden kann. Von der Autobahn A 81 kommend, wird das Plangebiet über die Bundesstraßen B 462 und B 27 und daran anschließend über die Landesstraße L 423 (Balingen Straße) angeschlossen. So kann das Industriegebiet Berner Feld ohne Ortsdurchfahrt auf klassifizierten Straßen erreicht werden. Innerhalb des Industriegebiets verläuft die Erschließung über die Straße Berner Feld bis hin zum geplanten Standort für den Turm. Die bereits bestehende Stichstraße mit Wendehammer am Ende soll verlängert und die Wendeplatte in westlicher Richtung um ca. 80 m verlegt werden, um die Erreichbarkeit aller Grundstücke im Änderungsbereich zu gewährleisten.

Das Industriegebiet Berner Feld ist derzeit, vor allem wochentags im Stundentakt durch die Linie 34/35 Rottweil - Dietingen - Böhringen -Oberndorf der Fa. Omnibus Fischinger GmbH und die Linie 7440 Rottweil - Neukirch -

Baligen der SBG Südbadenbus GmbH (Haltestelle „Seehof bzw. „Berner Feld“) an den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) ausreichend gut angebunden. Auch an den Wochenenden bestehen die Busverbindungen, jedoch mit einer geringeren Vertaktung, so dass die Erreichbarkeit im Hinblick auf eine zukünftige touristische Nutzung grundsätzlich gewährleistet ist. Für die sich im Industriegebiet ansiedelnden Betriebe wird es natürlich auch erforderlich sein, ausreichend Stellplätze auf dem privaten Grundstück für Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung zu stellen. Die Herstellung und innere Erschließung der privaten Stellplätze auf den einzelnen Betriebsgrundstücken ist Sache der jeweiligen Eigentümer.

Die geplante Aussichts- und Besucherplattform wird in einem, vertraglich gesicherten, zeitlich definierten Rahmen auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. In einem ersten Schritt soll die geplante Aussichtsplattform außerhalb der Betriebszeiten also vor allem an den Wochenenden für das Publikum geöffnet werden. Je nachdem wie die öffentlich zugängliche Nutzung der Plattform von den Besuchern als touristisches Ziel angenommen wird, soll entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nachfrage die Zugänglichkeit flexibel angepasst werden können. Für die verkehrliche Beurteilung wurde angenommen, dass sich aus sicherheitstechnischen Gründen maximal ca. 200 Personen gleichzeitig im geplanten Turm aufhalten und zusätzliche Verkehre durch Mitarbeiter entstehen können. Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist grundsätzlich gegeben, doch fahren die Busse an Wochenenden in größeren Zeitintervallen. Dementsprechend ist anzunehmen, dass der größte Teil des Besucherverkehrs entweder organisiert mit Bussen oder individuell anreist. In beiden Fällen wird eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen nötig sein. Die Stadt Rottweil wird die notwendigen Stellplätze für die Besucher der geplanten öffentlich zugänglichen Aussichtsplattform in unmittelbarer Nähe des geplanten Testturms errichten. Hierfür steht das städtische Flurstück Flst.Nr. 5005 oder andere Grundstücke im Nahbereich zu Verfügung. Hier können die benötigten Stellplätze für PKW sowie Stellplätze für Busse untergebracht werden. Auch sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses oder Parkdecks allgemein gegeben.

Neben der Frage der ÖPNV-Anbindung und der Möglichkeit in ausreichendem Maß Stellplätze errichten zu können, mussten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung überprüft und bewertet werden. Hierfür wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation eine Untersuchung durchgeführt, die die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte hinsichtlich des zu erwartenden Mehrverkehrs bewertet. An den drei entscheidenden Knotenpunkten B 27/L 423 (Balinger Straße), L 423/K 5562 (Balinger Straße/Dietinger Straße) und K 5562/Berner Feld wurden an einem Mittwoch in den Zeiten zwischen 6 und 10 Uhr bzw. zwischen 15 und 19 Uhr Kurzeitzählungen vorgenommen, auf deren Grundlage entsprechende Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt werden konnten. Diese „Verkehrsberatung Bebauungsplanänderung „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm, Erläuterungsbericht“ vom Büro Fichtner Water & Transportation, vom Mai 2014 (siehe Unterlagen zum Bebauungsplan) kommt zu folgendem Ergebnis:

„In der vorliegenden verkehrlichen Untersuchung zur Bebauungsplanänderung „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ konnte festgestellt werden, dass die künftigen Kfz-Verkehrsbelastungen inkl. Testturm lediglich am Knotenpunkt B27/ Balinger Straße (K1) etwas schlechter abgewickelt werden können als im Bestand (von Qualitätsstufe D auf E). Dieser Knoten befindet sich damit zumindest rechnerisch an der Leistungsfähigkeitsgrenze. Die berechneten Verkehrsabläufe funktionieren erfahrungsgemäß in der Realität etwas besser. Insbesondere in Bereichen hoher Auslastung unterschätzen die Berechnungsverfahren den realen Verkehrsablauf. Antizipieren der Verkehrsabläufe, Verzicht auf Vorfahrten („Reinlassen“) sowie teilweise auch die Annahme geringerer Zeitlücken werden in den Programmen nicht berücksichtigt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch mit den leicht erhöhten Verkehrsbelastungen noch ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gegeben ist.

Die Prüfung der Verkehrssicherheit ergab, dass alle Knoten in den letzten Jahren keine Unfallschwerpunkte zeigten und auch die Ausgestaltung (Sichtverhältnisse, Geschwindigkeitsniveau, Beschilderung mit Stopp-Schild) als verkehrssicher einzustufen ist. Aus verkehrlicher Sicht sind daher keine Einschränkungen für die Umsetzung des Bebauungsplans festzustellen.“

Bei dieser Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrsberechnung von der Annahme ausging, dass alle der maximal zulässigen 199 Besucher mit dem PKW, bei einer jeweiligen Belegung mit 2,5 Personen anreisen, was in der Realität so nicht zu erwarten ist, da es einerseits eine für ein Gewerbegebiet relativ gute ÖPNV-Anbindung gibt und andererseits auch mit organisierten Besuchergruppen per Busanreise zu rechnen ist. Außerdem wurden die Berechnungen um auf der sicheren Seite zu sein, für Werkstage durchgeführt und von einer vollständigen Überlagerung der Zu- und Abfahrten innerhalb einer Stunde ausgegangen, während davon auszuge-

hen ist, dass die touristische Nutzung des Aussichtsturms schwerpunktmäßig an den Wochenenden erfolgt, an denen die anderen Betriebe im Gebiet Berner Feld überwiegend geschlossen sind, so dass in der Realität touristischer Verkehr und wochentäglicher Berufsverkehr entflechtet werden. Darüber hinaus wurde ebenfalls angenommen, dass die zu- und abfahrenden Besucher sich überlagern. Dieser sehr konservative Beurteilungsansatz wurde gewählt, um das worst-case-Szenario abzubilden, so dass auch für diesen Extremfall die Zulässigkeit des geplanten Projekts und die planbedingten Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes bewertet werden kann. Das Ergebnis zeigt, dass selbst in diesem extremen Fall eine Zulässigkeit gegeben ist, auch wenn eine Verschlechterung der Qualitätsstufe zu erwarten ist. Die Qualitätsstufe E bedeutet, dass die Kapazitätsgrenze erreicht ist, aber die Leistungsfähigkeit noch gegeben ist. In der Pilotphase der öffentlichen Nutzung des geplanten Turms wird die Stadt Rottweil die Verkehrssituation an allen drei Knotenpunkten beobachten. Sollte sich die Verkehrssituation wieder erwarten deutlich verschlechtern oder die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit sich nicht als gewährleistet herausstellen, so stehen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes grundsätzlich die folgenden Umbaumaßnahmen zur Verfügung, die im Einzelfall zu prüfen und mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen wären: Innenliegende Linkseinfädelsstreifen, Lichtsignalanlagen oder Kreisverkehre.

5.4 Freiraumplanung

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld“ waren verschiedene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen. So wurden im Norden, Westen und Süden grünordnerische Maßnahmen definiert (Pflanzgebote PV 2), die eine mindestens dreireihige Randbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sicherstellte. Darüber hinaus wurden innerhalb des Industriegebiets Pflanzmaßnahmen definiert (Pflanzgebote PV 1), die zu einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets beitragen sollten. Vor allem die Verkehrsachsen sowie die Fußwegeverbindungen begleitend sollten so Nord-Süd und West-Ost gerichtete grüne Bänder entstehen. Die ursprünglichen Festsetzungen wurden schon im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld“ übernommen, so dass trotz geringfügiger Verlagerungen der Grünflächen, die Grundzüge der Planung in dieser Hinsicht nicht verändert wurden.

Auch im Rahmen der nun vorliegenden erneuten Überplanung des westlichen Teils des Industriegebiets Berner Feld soll an diesen Grundzügen festgehalten werden. Zwar wird das Industriegebiet nach Westen geringfügig erweitert, die geplante Randbegrünung wird jedoch aufrechterhalten, indem der geplante, jedoch noch nicht realisierte Pflanzstreifen ebenfalls nach Westen verlagert wird. Auch die öffentliche Grünfläche im Norden bleibt erhalten. Flächen mit der Pflanzvorschrift PV 1 waren im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Vergleich der Planungsvariante zur frühzeitigen Beteiligung ergeben sich Veränderungen hinsichtlich der Fläche PV 2. Die Festsetzung ist so formuliert, dass eine dreireihige Heckenbepflanzung zur Eingrünung des Plangebiets vorgesehen war. Die Flächen für diese Anpflanzung sind in weiten Bereichen jedoch nur 5 m breit, so dass eine 3-reihige Hecke aufgrund des benötigten Platzes zwischen den Pflanzen nicht realisiert werden kann. Dementsprechend wurden die Anpflanzungsfestsetzungen für die privaten Grünflächen dahingehend überarbeitet, dass das Anpflanzungsgebot PV 2 nur noch in den Teilbereichen gilt, die eine Breite von mindestens 10 m aufweisen. In den schmaleren Bereichen wird die Pflanzvorschrift PV 3 definiert, die eine lediglich 2-reihige Anpflanzung vorsieht, ansonsten jedoch der Festsetzung zu PV 2 entspricht.

Die darüber hinausgehenden Festsetzungen zur Freiraumplanung, wie beispielsweise die Begrünung der Stellplätze, die gärtnerische Gestaltung nicht genutzter Grundstücksflächen oder das Verbot bestimmter Materialien bleiben erhalten. Im Umweltbericht werden die verschiedenen Belange von Natur und Landschaft dargestellt und die durch die nun vorliegende Planung zu erwartenden Eingriffe dargestellt und bewertet. Aus dieser Darstellung heraus ergeben sich verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Diese werden im Umweltbericht formuliert und begründet. Entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes werden diese in die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise übernommen und so planungsrechtlich gesichert. In den Kapiteln 7.6, 7.7 und 8.7 werden die getroffenen Festsetzungen näher beschrieben und begründet.

5.5 Globaler Klimaschutz

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäischen Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO₂),

soll die Erderwärmung verringert und die entsprechenden Folgen der Klimaveränderung (z.B. Starkregenereignisse, Hitzeperioden, Trockenheit) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieeinsparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschiedenen ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Frühjahr/Sommer 2011 ist gem. § 1 a (5) BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

In der Bauleitplanung gibt es jedoch nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, aktiv die Belange des globalen Klimawandels umzusetzen. Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen jedoch so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch die Bauherren berücksichtigt werden können. So wurden die Bauformen sehr großzügig gewählt und auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet, so dass die Gebäude in einer kompakten Bauweise errichtet und die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden können. Zusammen mit der Möglichkeit die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m zu überhöhen, können die Grundstückseigentümer ohne Verlust bei der Nutzfläche, die meist großen Dachflächen der Industriebauten für Solaranlagen nutzen. Darüber hinaus ist die Verwendung regenerativer Energien im Bebauungsplangebiet überall zulässig und auch bei der Beleuchtung wird im Rahmen der allgemeinen Energieeinsparbemühungen auf eine energiesparende Beleuchtung durch LED-Lampen im Außenbereich geachtet.

Auch städtebaulich wurde entsprechend der vorhandenen gesetzlichen Rahmenbedingungen auf eine klimafreundliche Planung geachtet. Zum einen wurde im Sinne des sparsamen Umgangs mit den Ressourcen eine flächensparende Bebauung ermöglicht, so dass die Grundstücke mit einer angemessenen Dichte bebaut werden können. Andere Freiflächen müssen so nicht zusätzlich in Anspruch genommen werden. Zum anderen wurde im Zusammenhang mit der Bebauung im gesamten Industriegebiet Berner Feld eine flächensparende Erschließungsvariante gewählt. Über die reine Erschließungsfunktion hinaus, trägt diese durch die begleitenden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets auch zur Durchlüftung des Plangebiets bei. So kann eine übermäßige Erwärmung des Plangebiets und damit die Bildung einer Wärmeinsel vermieden werden. Die Festsetzungen zur Herstellung der Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise sowie die gesicherte gärtnerische Gestaltung der Freiflächen dienen dem gleichen Ziel.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise unter Verwendung moderner Technologien und einer ausgereiften Gebäudetechnik große Effekte für den allgemeinen Klimaschutz erreicht werden können.

Durch diese nachhaltige Bauweise zusammen mit einer sinnvollen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Mobilität (Stadt der kurzen Wege) kann so der Klimaschutz deutlich besser vorangetrieben werden als auf der Ebene des Bebauungsplans. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

6 Technische Voraussetzungen

6.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Rottweil. Für die über die privaten Grundstücke verlaufenden Leitungen der ENRW wurden im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte eingetragen.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ getroffenen Aussagen unverändert übernommen. Dementsprechend wurde ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, der auf die Satzung über die öffentliche

Abwasserbeseitigung vom Dez. 1980 in der aktuellen Fassung von 2013 verweist. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass im Bereich nördlich der Stichstraße das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und den Hofflächen auf den Privatgrundstücken versickert werden muss. Im Bereich südlich der Stichstraße muss nur das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen versickert werden, während das Wasser der Hofflächen dem vorhandenen modifizierten Trennsystem zugeleitet werden kann. Neben dieser Satzung der Stadt Rottweil besteht weiterhin die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. Nach § 1 (1) dieser Verordnung wird das Niederschlagswasser dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Eine genaue Abstimmung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

6.2 Geotechnik

Im Rahmen einer umfangreichen Baugrunduntersuchung wurde der Standort durch die Firma Smolczyk & Partner aus Stuttgart im März 2014 im Hinblick auf die Eignung für den geplanten Turm untersucht. Diese Ergebnisse werden im Bebauungsplan für die Beurteilung der Baugrundeigenschaften und der Geeignetheit des Standortes nach Prüfung herangezogen. Hierzu wurden im Plangebiet 3 Kernbohrungen mit insgesamt 101,5 Bohrmetern niedergebracht und die Ergebnisse ausgewertet. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bohrungen 10 Wasserdrucktests zur Ermittlung der Durchlässigkeitseigenschaften durchgeführt. Der Geotechnische Untersuchungsbericht (Smolczyk & Partner, März 2014) sowie eine Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Smolczyk & Partner, Juni 2014) liegen den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Der Baugrund besteht demnach – abgesehen von einer 0,2 m – 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht – aus 2 Schichten. Oben liegt Lettenkeuper in einer Mächtigkeit von 10 m – 11 m, bestehend aus einer Wechselfolge von Tonsteinen und Dolomitsteinbänken. Die Tonsteine sind (in die tieferen Schichten abnehmend) stark verwittert, die Dolomitsteinbänke sind härter und meist kiesig bis steinig zerlegt. Darunter folgen die Schichten des oberen Muschelkalks. Gesteine der Rottweil-Formation liegen mit einer Mächtigkeit von etwa 17 m – 18 m den Gesteinen der Meißner-Formation auf. Die Rottweil-Formation besteht aus mäßig harten bis harten Dolomitsteinbänken, die Meißner-Formation aus harten Kalksteinbänken. Grundwasser wurde in den maximal 50m tiefen Bohrungen nicht angetroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nach ergiebigen Niederschlägen temporär Sicker- und Schichtwasserzutritte, v.a. im Bereich des Lettenkeupers, auftreten.

Auf der Basis der vorgenommenen Tiefenbohrungen und Wasserdrucktests kommt der geotechnische Untersuchungsbericht zu folgendem Ergebnis:

„Eine Beeinflussung des Baugrundes durch Auslaugungsvorgänge in den Sulfatschichten des Mittleren Muschelkalks kann hier aufgrund der mächtigen kompakten Felsüberdeckung nahezu ausgeschlossen werden. Auch gaben die Bohrungen keine Hinweise auf größere offenstehende Klüfte oder Hohlräume, die auf übermäßige Verkarsterscheinungen in den Dolomit- und Kalksteinformationen des Oberen Muschelkalks am Standort des Testturms deuten könnten.“

Die Ergebnisse der Wasserdrucktests werden wie folgt bewertet: „In Anlehnung an DIN 18130-1:1998-05 kann bei der Bewertung der Versuchsergebnisse davon ausgegangen werden, dass etwa ab einem Tiefenbereich von rund 30 m unter Gelände in den Nodosusschichten von durchlässigem Gebirge ausgegangen werden kann, was zur Tiefe hin auf ein kompaktes und damit gut standfestes Gebirge schließen lässt. Hinweise auf ausgelaugte Bereiche und dadurch vergrößerte Klüfte wurden nicht festgestellt. Darüber im Trigonodusdolomit, insbesondere im Bereich von Baugrubensicherungsmaßnahmen, ist von stark durchlässigen bis lokal sehr stark durchlässigen Bereichen auszugehen, was bei der Herstellung von Sicherungselementen zu beachten ist, da dies zu höheren Suspensionsverlusten führen kann, die jedoch bautechnisch gut beherrschbar sind (z.B. Anpassung des w/z-Wertes oder verfahrenstechnisch durch stufenweises Vorgehen).

Die Druck-Verpressraten-Diagramme zeigen, dass es durch die Einpressung des Wassers auch zur Ausspülung von Kluffüllungen bzw. zum Abspülen von Kluffbelägen kommt, wobei bei der Rücknahme der Verpressdrücke die Verpressraten allerdings nur geringfügig größer werden.

Generell bestätigen damit die WD-Tests die Vorab-Einschätzung, dass im Bereich der Baugrube selbst mit teilweise offenen Klüften zu rechnen ist, die bei der baupraktischen Umsetzung zu beachten sind. Im tieferen Bereich, also unterhalb des geplanten Gründungshorizonts, zeigt der Fels erwartungsgemäß

zunehmend geringen Klüftigkeiten und damit gute Standfestigkeit. Auslaugungshorizonte wurden nicht festgestellt.“

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Bürgerversammlung wurde die Befürchtung geäußert, dass das geplante Gebäude Einfluss auf den nahe gelegenen Eisenbahntunnel haben könnte. In einer gutachterlichen Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Smolczyk & Partner, 06.06.2014) wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Ergänzend gehen wir auf die bereits früher gestellte Frage ein, ob durch das Gewicht des Turms eine Beeinflussung des Tunnels bzw. der Tunnelauskleidung zu erwarten ist.

Wenn man vereinfachend und ungünstig betrachtet davon ausgeht, dass die Lasteinleitung aus dem Turm auf rund 575 mNN erfolgt, und die Bahngleise am südlichen Tunnelportal im Neckartal rund 15 m tiefer bei etwa 560 mNN zu erwarten sind, dann ergäbe sich für die engste Entfernung zwischen Bahntunnel und Turm von > 200 m ein Lastausbreitungswinkel von 15 m : 200 m und damit von < 1:10. Selbst bei ungünstigster Annahme einer Lastausbreitung im Fels von 1:2 ist daraus keine Beeinflussung des Tunnels ableitbar.“

Diese Aussage deckt sich auch mit den Einschätzungen und Beurteilungen der zuständigen Behörden der Bahn (Landeseisenbahnaufsicht Baden-Württemberg und Deutsche Bahn AG, DB Immobilien) aus der frühzeitigen Beteiligung und aus der Offenlage.

6.3 Luftfahrt

Aufgrund der im Bebauungsplan geregelten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind die Belange der Luftfahrt besonders zu prüfen und bei den Planungen zu berücksichtigen. Dementsprechend wurden die verschiedenen Behörden frühzeitig in die Planungen eingebunden. Verschiedene Aspekte der Luftfahrt sind zu beachten.

Nach § 18a LuftVG sind Bauwerke unzulässig, wenn durch sie Flugsicherungseinrichtungen gestört werden. Hierzu werden durch die Luftfahrtbehörden der Länder die Standorte der Luftsicherungseinrichtungen sowie der Bereiche in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind, ausgewiesen. Durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen wurde im Oktober 2013 schriftlich mitgeteilt, dass durch den Bau des geplanten Turms keine Flugsicherungseinrichtungen betroffen sind und demnach keine Störungen zu befürchten sind. Damit kann für das konkret geplante Bauwerk eine Eignung des Standortes angenommen werden. Diese Ergebnisse werden zur Beurteilung der Belange der Luftfahrt im Rahmen des Bebauungsplanes herangezogen.

Neben den Anlagen zur Flugsicherung sind auch die vorhandenen Flugplätze und die dazugehörigen An-/ Abflugflächen bei den Planungen zu berücksichtigen. In der näheren Umgebung des geplanten Standortes für den Turm sind 3 Hubschrauberflugplätze vorhanden. Diese liegen in Zimmern ob Rottweil, beim Krankenhaus Rottweil (Helios-Klinik) sowie in Rottenmünster. Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens zu prüfen, wurde vom Ingenieurbüro Schmeykal aus Stuttgart im Mai 2014 die „Studie über die Auswirkung auf Hubschrauberflugplätze im Umfeld“ angefertigt. Diese kommt zu dem Schluss, dass die drei vorhandenen Hubschrauberflugplätze ausreichend weit entfernt sind, so dass durch einen Turm kein direkter Einfluss auf die Flugplätze und die genehmigten An- und Abflugflächen zu erwarten ist. Die nach aktueller Rechtsgrundlage notwendigen verlängerten An- und Abflugflächen der Flugplätze in Rottweil und Zimmern ob Rottweil werden durch den Turm jedoch berührt, so dass hier eine Verschwenkung der Flugrouten (An-/ Abfluggrundlinien) anzustreben ist. In enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden werden alle notwendigen Verfahren bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eingeleitet. Im folgenden Baugenehmigungsverfahren werden dann die konkreten Anforderungen an das Gebäude erneut definiert, wie beispielsweise die Tag- und Nachtkennzeichnung oder die Aufnahme in die verschiedenen Karten und ins Luftfahrthandbuch. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen.

Um die militärischen Belange bei der Planung zu berücksichtigen, wurde die entsprechende Stelle der Bundeswehr (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) beteiligt. Von dieser wurden im November 2013 keine Bedenken geäußert, es wird jedoch erbeten, zur Veröffentlichung als Luftfahrthindernis die entsprechenden konkreten Angaben zur Lage und Höhe des Turms zu übermitteln. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde großteils entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Industriegebiet Berner Feld“ Beb. Plan Nr. Rw 220/90 vom 17.01.1996 und Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ Beb. Plan Nr. Rw 287/07 vom 30.07.2010 gewählt und entsprechend festgesetzt. Die zukünftigen Nutzungen sind in die Industriegebiete GI im Norden und das Gewerbegebiet GE im Süden differenziert, was auch der Darstellung der Baugebiete im Flächennutzungsplan (siehe Ziffer 4.2) entspricht.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diesem Planungsgrundsatz hat die Stadt Rottweil bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans dadurch Rechnung getragen, dass das Industriegebiet Berner Feld in einer von den nächstgelegenen Wohngebieten abgesetzten Lage geplant wurde. Darüber hinaus wurde innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans eine Gliederung vorgenommen, so dass ein Gewerbegebietsstreifen im südlichen Bereich eine angemessene Abstufung zwischen den Mischgebiets- und Dorfgebietsausweisungen im Bereich der bestehenden Bebauung Schafwasen/Seehof wie auch zu den benachbarten Anwesen im Außenbereich und den ausgewiesenen Industriegebieten bildet. Zum nächstgelegenen Wohngebiet am Omsdorfer Hang hält das Industriegebiet Berner Feld einen Abstand von ca. 240 bis 250 m ein. Weitere Misch- und Dorfgebiete mit Wohnbebauung befinden sich ca. 570 m in ost-südöstlicher Richtung: Wohnbebauung am Schafwasen, Hotel und Landgasthof „Zum Seehof“. Weitere kleinere Streusiedlungen sowie einige landwirtschaftliche Hofstellen liegen in einer Entfernung von mindestens 780 m.

Die 1996 im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wurde grundsätzlich weder im Rahmen der 1. Änderung noch in der jetzt vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans geändert, so dass diese sinnvolle Zuordnung der verschiedenen Baugebiete auch weiterhin gegeben ist.

Über die beschriebene Zuordnung der Baugebiete hinaus, hat die Stadt Rottweil im Sinne der Berücksichtigung eines vorsorgenden Immissionsschutzes davon Gebrauch gemacht, in den Industrie- und Gewerbegebieten eine weitere Feingliederung vorzunehmen, indem bestimmte Betriebe von denen hohe Emissionen und daher ein großes Störgradpotenzial zu erwarten ist, von vorneherein im Plangebiet nicht zulässig sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Ergänzung der Festsetzung zulässiger Abstandsklassen bezogen auf die Abstandsliste von 2007 definiert. Diese Liste basiert auf der Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) vom 06.06.2007. Im rechtskräftigen Bebauungsplan bezog sich die entsprechende Festsetzung auf die Abstandsliste von 1990 von der Gewerbeaufsicht Villingen-Schwenningen. Inhaltlich war die Liste der Gewerbeaufsicht mit der des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) identisch, so dass nun lediglich eine neuere Fassung gilt. Im Rahmen der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Industriegebiet noch einmal gegliedert in die Gewerbegebiete GI 1 und GI 2. Die getroffenen Festsetzungen unterscheiden sich lediglich in der Zulässigkeit der in der Abstandsliste definierten Abstandsklassen. Im GI 1 sind weiterhin alle Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig, die den Abstandsklassen I bis IV zuzurechnen sind, d.h. es sind keine Betriebe zulässig, die nach Abstandsliste einen Abstand von mindestens 500 m (Abstandsklasse IV) zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung einhalten sollen. Im Industriegebiet GI 2 wird die Zulässigkeit dahingehend verändert, dass Betriebe, Anlagen und Einrichtungen der Abstandsklassen I bis V nicht zulässig sind und dementsprechend keine Betriebe zugelassen werden, die nach Abstandsliste einen Abstand von mindestens 300 m (Abstandsklasse V) zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung einhalten sollen. Diese Gliederung trägt der tatsächlichen Situation Rechnung, da die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung in einer Entfernung von etwa 250 m liegt und damit eine Nutzung durch Betriebe der Abstandsklassen I bis V nicht zulässig ist. Faktisch verändert sich durch die Differenzierung der beiden Industriegebiete nicht die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen, da über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus, die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten sind und im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachzuweisen ist, dass die Richtwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden. Durch die Gliederung wird jedoch deutlich, dass

eine Abstufung der emissionsintensiven Nutzungen von Norden nach Süden erreicht werden soll, so dass Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Industriegebiets Berner Feld vermieden werden können. Es galt und gilt auch weiterhin der Vorsorgeanspruch. Veränderungen innerhalb der Liste, beispielweise durch die Optimierung der Verfahrensprozesse, führen darüber hinaus gegebenenfalls zu einer veränderten Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen zwischen der rechtswirksamen und der nun vorgelegten Planung, die Aktualisierung der Abstandsliste gilt aber nur für den Geltungsbereich der 2. Änderung in dem sich zur Zeit nur zwei Betriebe befinden, nämlich ein Kabel- und Leitungshersteller und ein Tiefbauunternehmen. Keiner der beiden Betriebe fällt unter die ausgeschlossenen Abstandsklassen I bis V und zwar weder in der alten Fassung von 1990 noch in der neuen Fassung von 2007 (der Kabel- und Leitungshersteller fällt unter Nr. 187 der neuen Abstandsliste in die Abstandsklasse VI). Daher ist davon auszugehen, dass die Aktualisierung der Abstandsliste im Rahmen der 2. Änderung keine Auswirkungen auf das Plangebiet oder dessen Umgebung hat. Die Planungskontinuität bleibt daher gewährleistet.

Im Berner Feld sind Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt in denen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art nicht zugelassen sind. Dies ist dadurch begründet, dass die für die Stadt Rottweil wertvollen Industrie- und Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Gerade Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe wären im Stadtkern städtebaulich besser platziert als in einem Gewerbe- und Industriegebiet. Vergnügungsstätten werden ebenfalls im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um die Flächen für Industrie und Gewerbe zu sichern, aber auch um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet in seiner Qualität und Struktur zu unterstützen und möglichen „trading-down“-Effekten vorzubeugen. Ein Ausschluss im Industriegebiet hingegen ist nicht notwendig, da hier gemäß der Baunutzungsverordnung ohnehin keine Vergnügungsstätten zulässig sind.

Im Gewerbegebiet wurden zusätzlich auch Lagerplätze ausgeschlossen, da es sich hierbei meist um flächenintensive Nutzungen mit nur geringer Arbeitsplatzdichte handelt und darüber hinaus Abstellplätze eine qualitätvolle Gestaltung des Baugebiets beeinträchtigen können. Darüber hinaus sind die Flächen des Gewerbegebiets kleinteilig und sollen dem Bedarf entsprechend eher für entsprechende Nutzungen vorgehalten werden.

Festsetzungen zu Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung

Artikel 1 der Richtlinie des Rates 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) verpflichtet die Mitgliedsstaaten zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt, um ein hohes Schutzniveau zu gewährleisten. Die Richtlinie ist in Deutschland im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und in der 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Störfall-Verordnung) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist gem. § 1 (1) BauGB die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke, wobei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 (6) Nr. 1 BauGB). Dabei ist auch der § 50 BImSchG zu beachten.

Industriegebiete dienen gem. § 9 (1) BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe und Anlagen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Störfallrelevante Anlagen innerhalb eines Betriebsbereiches unterliegen in der Regel einer solchen Genehmigungspflicht. Auf der Grundlage der BauNVO kann jedoch in Bebauungsplänen die Zulässigkeit solcher Anlagen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Einschränkung der Zulässigkeit von störfallrelevanten Anlagen, also allen Anlagen in Betriebsbereichen, in denen mit gefährlichen Stoffen gearbeitet wird, die die im Anhang 1 der 12. BImSchV definierten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten, erforderlich. Trotz der seit langem im Plangebiet ausgeübten Nutzung und des Ziels des Bebauungsplans, die langfristige planungsrechtliche Zulässigkeit gewerblich-industrieller Anlagen und Betriebe zu gewährleisten und trotz der Tatsache, dass die bestehende Nutzung einschließlich aller Nebeneinrichtungen nicht der Störfall-Verordnung unterliegt und derzeit kein Betriebsbereich i.S.d. § 3 (5a) BImSchG im Plangebiet vorhanden ist, sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans auch andere gewerblich-industrielle Anlagen und Betriebe zulässig, die Betriebsbereiche i. S. d. § 3 (5a) BImSchG.

Zur Einstufung der unterschiedlichen, in der 12. BImSchV geregelten Stoffe hinsichtlich ihrer Gefährlichkeit für schutzwürdige Nutzungen, so wie sie im § 50 BImSchG definiert sind, ist von der Störfall-Kommission und dem Technischen Ausschuss für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2005 ein Leitfaden entwickelt worden, der in der 2. überarbeiteten Fassung vom November 2010 vorliegt (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, November 2010: „Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, KAS-18, 2. überarbeitete Fassung.). In diesem Leitfaden werden für die sog. „Leitstoffe“ ähnlich wie im Abstandserlass NRW Klassen gebildet und definiert, welcher Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen mindestens eingehalten werden muss, um die von schweren Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Die Abstandsempfehlungen sind als Richtwerte zu verstehen, sie basieren auf typisierenden Annahmen, die zu 18 Leitstoffen getroffen wurden. Für andere Stoffe des Anhangs I der 12. BImSchV kann entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den entsprechenden Leitstoffen vorgenommen werden, so dass auch ihnen erforderliche Abstände zugeordnet werden können.

Es werden im Rahmen des Leitfadens insgesamt vier Abstandsklassen gebildet, die in Angebotsbaugebieten berücksichtigt werden sollen. Gemäß dem Leitfaden sind für die Leitstoffe folgende Mindestabstände einzuhalten:

Klasse IV – 1.500 m: Acrolein (DN 20), Phosgen (DN 15), Chlorwasserstoff, Chlor

Klasse III – 900 m: Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90 %), Blausäure (HCN)

Klasse II – 500 m: Oleum 65 % (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

Klasse I – 200 m: Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol (DN 50, Brand), Propan (DN 50, Explosion), Benzol (DN 50, Brand)

Im Bebauungsplan wird gemäß § 1 (4) BauNVO festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI und in dem Gewerbegebiet GE Anlagen und Betriebe mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 (5a) BImSchG ausgeschlossen sind, in denen die Leitstoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I, Spalte 4 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten. Durch diese Festsetzung werden Betriebe und Anlagen mit einem Störfallpotenzial im Sinne des Anhangs I der 12. BImSchV aufgrund des geringen Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere zur Wohnnutzung südlich des Plangebietes auf der anderen Neckarseite (Entfernung 240 bis 250 m) vollständig ausgeschlossen. Dabei wird jedoch als Ausnahme eingeräumt, dass Anlagen und Betriebe mit Betriebsbereichen, in denen die Leitstoffe der Klasse I in solchen Mengen vorhanden sind, dass die Vorschriften der 12. BImSchV greifen, ausnahmsweise zugelassen werden können. An diese ausnahmsweise Zulässigkeit ist jedoch die Anforderung geknüpft, dass die Betreiber durch organisatorische, bauliche oder technische Maßnahmen sicherstellen können, dass die Anlagen und Betriebe keine höhere Störfallrelevanz aufweisen als die zulässigen Betriebe. Dies ist durch entsprechende Gutachten im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Somit ist gewährleistet, dass eine Anlage zugelassen werden kann, die aufgrund der verwendeten Stoffe der Klasse I zugeordnet werden muss, wenn der Betreiber im Genehmigungsverfahren nachweisen kann, dass aufgrund getroffener Maßnahmen ein angemessener Schutzabstand zu schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen eingehalten wird. Für andere Stoffe des Anhangs I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen. Somit werden alle Stoffe ausgeschlossen, die als Leitstoff einer der vier durch den Leitfaden empfohlenen Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Als Rechtsgrundlage für die Festsetzung wird Bezug auf den § 1 (4) Nr. 2 BauNVO genommen. Hiernach ist es möglich, insbesondere Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Für Industrie- und Gewerbegebiete ist es gem. § 1 (4) Satz 2 BauNVO auch möglich, die Festsetzungen für alle Baugebiete in einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu treffen. In Anlehnung an die durch die Verwaltungsgerichte bestätigte Festsetzung von Geräusch-Emissionskontingenten auf der Basis des § 1 (4) BauNVO erfolgt die Gliederung der Industriegebiete nach den Eigenschaften der Anlagen. Als besondere Eigenschaft wird die Störfallrelevanz definiert. Bezüglich der Geräusche hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass das Emissionsverhalten als besondere Eigenschaft gewertet werden kann. Auch die Störfallrelevanz einer Anlage oder eines Betriebes ist eine Eigenschaft, die sich auf andere schutzwürdigere Nutzungen ebenso auswirken kann, wie die von einem Betrieb ausgehenden Geräusche. Bei den so genannten Störfallanlagen ist nämlich zu berücksichtigen, dass trotz aller Sicherheitsmaß-

men, zu denen die Betreiber durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der 12. BImSchV verpflichtet sind, es zu Unfällen kommen kann, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen und die Natur haben können.

Weiterhin wurde ebenfalls durch die Verwaltungsgerichte bestätigt, dass eine andere Möglichkeit, nach besonderen Eigenschaften zu gliedern darin besteht, Betriebe und Anlagen nach ihren notwendigen Schutzabständen zu Wohngebieten zu gliedern und entsprechende Festsetzungen gem. § 1 (4) BauNVO zu treffen. Auch die Festsetzungen zu einer Gliederung nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW beziehen sich auf diese Rechtsgrundlage. Somit eignet sich zur Gliederung der Baugebiete nach der Störfallrelevanz bzw. nach den erforderlichen Abständen von Störfallbetrieben zu schutzwürdigen Nutzungen der § 1 (4) BauNVO als erforderliche Rechtsgrundlage.

Klarstellend wird an dieser Stelle angemerkt, dass die Festsetzungen zu Anlagen nach der Störfall-Verordnung nicht implizieren, dass keinerlei Stoffe, die im Anhang I der 12. BImSchV aufgelistet werden, innerhalb des Plangebietes verwendet werden dürfen. Die Festsetzungen beziehen sich stets nur auf die Betriebsbereiche, in denen die gefährlichen Stoffe die vorgegebenen Mengenschwellen in dem o. g. Anhang erreichen oder überschreiten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls größtenteils entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Industriegebiet Berner Feld“ Beb. Plan Nr. Rw 220/90 vom 17.01.1996 und Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ Beb. Plan Nr. Rw 287/07 vom 30.07.2010 gewählt und entsprechend festgesetzt.

Baufenster

Die überbaubaren Flächen wurden im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, aber in einigen Punkten angepasst. Änderungen der Baufenster ergaben sich hier vor allem durch die Verlängerung der öffentlichen Straße und der Verlagerung des Wendepunktes. Darüber hinaus wurde im westlichen Bereich das Industriegebiet um etwa 10 m nach Westen erweitert und das Baufenster in diesem Bereich entsprechend vergrößert, so dass die Baugrundstücke besser genutzt werden können. Auch nach Norden wurde das Baufenster auf den Grundstücken Flst.Nrn. 5004/1 und 5004 angepasst. Es reicht nun bis zur Grenze des Industriegebiets bzw. bis zu den festgesetzten Pflanzgebieten und erlaubt es dem Eigentümer vom geplanten Turmgebäude abzurücken, so dass eine flexible Anordnung der geplanten Nutzung auf dem Grundstück möglich ist. Da die zulässige Grundflächenzahl jedoch bei 0,8 verbleibt, wird durch die Erweiterung des Baufensters keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht.

Grundflächenzahl und Baumassenzahl

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl bleiben weitgehend unverändert, so dass eine der Umgebung angepasste Bebauung bezogen auf das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet gewährleistet ist. Lediglich im abgegrenzten Bereich mit der max. zulässigen Höhe von 850 m. ü. NHN wird auf die Festsetzung einer Baumassenzahl ganz verzichtet, da durch das eingeschränkte Baufeld und die maximale Höhe ein klarer Rahmen vorgegeben wurde. Auf dem übrigen Grundstück wurde die Baumassenzahl angehoben, um im Rahmen der Änderung einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Höhe der baulichen Anlagen

Auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird an die konkreten Planungen angepasst. So wird im Geltungsbereich durch die Nutzungsabgrenzungslinie der Teilbereich innerhalb der überbaubaren Fläche definiert, in dem ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von maximal 850 m.ü.NHN entstehen kann.

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wird die zulässige Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet dahingehend geändert, dass die Angabe der zulässigen Höhen nun auf Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN) umgestellt wird. Aufgrund des bewegten Geländes und der teilweise durchgeführten massiven Erdarbeiten im Bereich des Plangebiets erscheint eine Festsetzung bezogen auf das natürliche Gelände wenig sinnvoll, eine Festsetzung auf die noch nicht realisierte Straße hingegen ist nicht hinreichend definiert. Um eine sichere Planungsgrundlage und die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer zu gewährleisten, werden die bisher festgesetzten Höhen in eine absolute Höhenangabe umgewandelt. Grundlage hierfür ist die aktuelle Vermessung des Plangebiets, die durch die Darstellung der Höhenlinien in der Planzeichnung kenntlich gemacht wurde. Die Einheit m.ü.NHN be-

deutet Meter über Normalhöhennull und entspricht der Umstellung der Bezugshöhe auf Normalhöhen des Deutschen Haupthöhennetzes (seit 1993); diese Anpassung wird vorgenommen, um die Vermessungen der europäischen Länder zu vereinheitlichen. Die nun angegebenen Höhen in m.ü.NHN entsprechend den in der bisherigen Planung zur frühzeitigen Beteiligung dargestellten Höhen. So wird die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des geplanten Testturms auf 850 m.ü.NHN festgesetzt, dies entspricht einer Höhe von 246 m auf einem Geländeneiveau von 604 m.ü.NHN.

In den angrenzenden Bereichen wird die zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die aktuell rechtskräftige Planungssituation ebenfalls leicht verändert, um einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und dem geplanten Testturm zu ermöglichen. So erfolgt eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhe vom Turmgebäude im Westen nach Osten von 15 m (619 m.ü.NHN) im unmittelbaren Bereich der Turmumgebung zu 13 m (615 m.ü.NHN) im Bestand. Im Norden wird die zulässige Gebäudehöhe auf 11 m (613 m.ü.NHN) erhöht, im Süden bleibt sie bei 9 m (615 m.ü.NHN), da hier einerseits die Nähe zu der bestehenden Bebauung, andererseits aber auch die Nutzung als Gewerbegebiet zu berücksichtigen ist. Hier ist auch die zulässige Firsthöhe definiert, sowie die zulässige Dachneigung von 0-15°. Diese Festsetzungen stammen noch aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld“, sie wurden jedoch ebenfalls in die Angabe in m.ü.NHN umgewandelt. Am südlichen Rand des Plangebiets, südlich der Erschließungsstraße wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das entsprechend der geplanten Nutzung andere Festsetzungen hatte als das angrenzende Industriegebiet. Diese Differenzierung soll beibehalten bleiben. Allen Gebieten gemeinsam ist die Möglichkeit der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese Festsetzung soll den Gewerbetreibenden ermöglichen, ihre zum Teil sehr großen Dachflächen für die solare Energiegewinnung zu nutzen. Die Stadt Rottweil bekennt sich damit auch zur Förderung der regenerativen Energien.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und räumen den geplanten Nutzungen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten ein. Um die Randbereiche der Grundstücke und die Grünflächen von einer Bebauung freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig sind. Eine Ausnahme wird hier lediglich für bauliche Anlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, gemacht, um den Unternehmen die Möglichkeit zu geben, solche betriebsbedingt notwendigen baulichen Anlagen optimal auf dem Grundstück anzuordnen.

7.4 Garagen und Stellplätze

Zur flexibleren Grundstücksorganisation wurde festgesetzt, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) Stellplätze und Zufahrten zulässig sind.

Zufahrten zu Garagen sind so herzustellen, dass ein angemessener Abstand von 5,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird, so dass ein Stauraum für wartende Fahrzeuge entsteht. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass auch bei in die Garagen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen der Verkehrsfluss in der Straße nicht behindert wird.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind zwei verschiedene Flächen dargestellt, die mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten belegt sind. Die Fläche R1 dient der Sicherung der bestehenden Leitung der ENRW (siehe hierzu auch Kapitel 6.1) und wurde aus der bereits bestehenden Planung übernommen.

Die Fläche R2 wurde neu in die Planzeichnung aufgenommen, nachdem nördlich der geplanten Erschließungsstraße aufgrund der geänderten Straßenführung eine Anpassung des Industriegebiets notwendig wurde. In den bisherigen Planungen war die Wendepattform weiter östlich angeordnet und der Grundstückseigentümer fuhr über diese auf sein Grundstück. Diese Erschließung soll trotz der Verlegung der Wendepalette nach Westen erhalten werden, so dass das Flurstück in diesem Bereich neu zugeschnitten werden soll. Die Erschließung des nördlichen Flurstücks erfolgt dann südlich der öffentlichen Grünfläche. Diese wird dementsprechend im Vergleich zum Planstand zur frühzeitigen Beteiligung etwas zurückgenommen und verkleinert, so dass kein direkter Anschluss der Grünfläche an die öffentliche Verkehrsfläche mehr besteht. Um für Pflegearbeiten eine Zugänglichkeit der

Grünfläche zu sichern, wird entlang der geplanten Flurstücksgrenze auf dem städtischen Flurstück Flst.Nr. 5005 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rottweil eingetragen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplatzflächen

Nicht belastete Hof-, Wege- und Parkierungsflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zufahrten, Fahrgassen und LKW-Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Diese Festsetzung dient der Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen) sowie der Verbesserung der Versickerung der anfallenden Niederschläge. Auch die Bodenfunktionen können durch diese Gestaltung der Stellplatzflächen teilweise erhalten werden, so dass der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt minimiert wird. Darüber hinaus bestehen so positive Effekte auf das Mikroklima, da die thermische Belastung reduziert wird, und das Ortsbild. Die Festsetzung regelt weiterhin die Gestaltung der Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, beispielsweise bei der Reinigung und Wartung von Fahrzeugen, so dass ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser vermieden wird.

Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten. Gemäß „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ (BMVBS 2001) wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachteiligen Stoffaustrag und Akkumulation im Boden begrenzen.

Beleuchtung

Die Festsetzung zur Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung und der Gestaltung dieser, dienen dem Schutz nachtaktiver Tiere durch die Minderung der Lockwirkung. Darüber hinaus wird die Störung der angrenzenden Habitatflächen (Hangwald, Neckartal) vermindert und die Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild werden deutlich reduziert. Darüber hinausgehende Festsetzungen zur Beleuchtung speziell eines 246 m hohen Gebäudes beispielsweise durch Aussagen zur Dauer und Intensität der Beleuchtung in den verschiedenen Nachtstunden sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Hier werden im Rahmen des begleitenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rottweil und der Krupp Hoesch Stahl GmbH entsprechende Vereinbarungen vertraglich gesichert, so dass eine Beleuchtung des geplanten Turms hinsichtlich vor allem der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Belange des Landschaftsbildes optimiert wird. Dementsprechend soll die nächtliche Beleuchtung minimiert werden, so dass die Kollisionsgefahr für Vögel insbesondere während des Vogelzugs deutlich gemindert werden kann. Unabhängig von diesen getroffenen Festsetzungen sowie dem städtebaulichen Vertrag muss ein Gebäude mit der im Bebauungsplan zugelassenen Höhe entsprechend den Anforderungen der Flugsicherung durch eine Tag- und Nachtkennzeichnung als Luftfahrthindernis gekennzeichnet werden.

Fassaden

Eine weitere Festsetzung bezieht sich auf die Gestaltung der Fassaden. Ziel ist es, zum Schutz der Avifauna große, zusammenhängende Glasfassaden für die Vögel erkennbar zu machen und die Durchsichtigkeit zu vermindern, so dass Kollisionen und Irritationen vermieden werden. In der Festsetzung werden verschiedene Maßnahmen beschrieben, wie die Verwendung von reflexionsarmen Glas oder die Anbringung von großen, deutlich sichtbaren, farbigen Markierungen oder Lamellen. Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung können dann mit einem Ornithologen die geplanten Maßnahmen abgestimmt und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet werden. Weitergehende Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden in den örtlichen Bauvorschriften getroffen (siehe Kapitel 8.2).

7.7 Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen auf Parkplätzen

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen auf den Stellplätzen dienen in erster Linie der Gestaltung dieser Flächen und zur Vermeidung großer, zusammenhängender Flächen ohne Durchgrünung und Gliederung. Die angestrebte Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus, indem ein Aufheizen bei Sonneneinstrahlung vermindert und die Schadstoff- und Staubfilterung verbessert wird. Auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und das Orts- und Landschaftsbild werden positive Effekte erreicht.

Öffentliche Grünfläche

Im rechtswirksamen Bebauungsplan war die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets bereits enthalten. Sie diente zum einen der Durchgrünung des Plangebiets, zum anderen der Freihaltung von Sichtachsen innerhalb und zur Gliederung des Industrie- und Gewerbegebiets. Im Vergleich zur rechtswirksamen Planung wird die Grünfläche geringfügig verkleinert, da sie von der bestehenden Verkehrsfläche abgerückt wird. Diese Änderung ergibt sich hauptsächlich aus der bestehenden Zufahrtssituation des nördlichen Grundstücks, die bisher über den bestehenden Kreisverkehr realisiert wurde und auch in Zukunft so erhalten werden soll. Aufgrund der Verschiebung des Kreisverkehrs nach Westen soll die bestehende Zufahrt in das Gewerbegebiet mit aufgenommen werden, so dass sich der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche geringfügig verändert.

Pflanzgebote PV2 und PV3

Ebenfalls im rechtswirksamen Bebauungsplan enthalten war eine Festsetzung zur Eingrünung des Plangebiets durch eine definierte Anpflanzung auf den privaten Grundstücken in den Randbereichen des Industrie- und Gewerbegebietes. Die Festsetzung sah vor, in einer dreireihigen Struktur Bäume und Sträucher bestimmter Dichte und Ausprägung anzupflanzen. Die Festsetzung sowie die damit verbundene Pflanzliste wurden in die aktuelle Planung übernommen. Die Festsetzung PV3 ergab sich zusätzlich in der aktuell vorliegenden Planung, da die ausgewiesenen Pflanzstreifen teilweise nur eine Breite von 5 m aufweisen. Hier eine dreireihige Hecke zu realisieren ist kaum möglich, so dass für diese Bereiche die Festsetzung dahingehend geändert wurde, dass nur eine zweireihige Feldhecke anzupflanzen ist. Die Maßnahme dient neben der Schaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten für Tiere und Pflanzen auch der Eingrünung des Plangebiets, der Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse sowie der Schadstoff- und Staubfilterung der Luft.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen in Ziffer 2 „Örtliche Bauvorschriften“ des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld – 1. Änderung“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ als örtliche Bauvorschriften übernommen und sinnvoll ergänzt. Es wurde darauf geachtet, dass weiterhin ein einheitliches und angemessenes Erscheinungsbild des gesamten Industriegebiets gewahrt bleibt, vor allem im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Testturms und den damit verbundenen hohen Ansprüchen an die Qualität und die Gestaltung. Begleitend zu den örtlichen Bauvorschriften werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rottweil und der Krupp Hoesch Stahl GmbH weitere Vereinbarungen bezüglich der Gestaltung und der Materialität des Testturms gesichert, da in einem solchen Vertrag detailliertere Regelungen getroffen werden können, die über die Möglichkeit eines Bebauungsplans hinausgehen.

8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden.

Der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Diese sind aus ortsgestalterischen Gründen und im Hinblick auf die Lage des Gebiets aus blendfreiem Material herzustellen. Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen im Plangebiet nicht zugelassen.

8.2 Fassadengestaltung

Die Aspekte der Fassadengestaltung sind gerade bei diesem Projekt von besonderer Bedeutung, da ein 246 m hohes Gebäude weithin sichtbar sein wird. Darüber hinaus sind für die Avifauna d.h. für den Artenschutz entsprechende Minderungsmaßnahmen unbedingt notwendig (siehe hierzu Kapitel 7.6). Insgesamt geht es darum, die Reflexion der Fassade zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und zu Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

8.3 Einfriedungen

Zur äußeren Gestaltung der Grundstücke wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen aufgenommen. Diese dürfen nicht höher als 2,50 m sein. Bezugspunkt der Höhenbeschränkungen ist einerseits die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, in den nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Bereichen ist andererseits die Oberkante des Geländes die Bezugshöhe. So kann auch bezogen auf die vorhandene Topographie eine angemessene Höhe der Einfriedungen gewährleistet werden. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die zulässige Höhe damit um 0,5 m erhöht, um Zäune mit einem Übersteigungsschutz vorsehen zu können.

8.4 Werbeanlagen

Die Art und Größe der Werbeanlagen wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt, um zu vermeiden, dass ein übermäßiger „Wildwuchs“ entsteht und das 246 m hohe Gebäude als überdimensionale Werbefläche dient. Deshalb wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig sind. Des Weiteren wurde die maximal zulässige Höhe und Größe der Werbeanlagen beschränkt, da das Gebiet auf einem Geländesporn liegt und überhöhte Werbeanlagen das Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Dementsprechend wurde die Festsetzung so gewählt, dass Werbeanlagen nicht höher als die zulässige Firsthöhe der Gebäude sein dürfen. Auch frei stehende Pylone sollen in ihrer Größe eingeschränkt werden, um das Erscheinungsbild des Industrie- und Gewerbegebietes nicht zu beeinträchtigen. Demnach sind frei stehende Pylone bis zu einer Größe von 7 m² und maximal 3 m Höhe zulässig.

8.5 Standorte für Abfallbehälter

Die Festsetzungen zu freistehenden Müllbehältern wurden getroffen, um die Beeinträchtigung des Straßenbildes zu vermeiden und ein ortsangepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Eine Verminderung der Sonneneinstrahlung und damit der Wärmeentwicklung in den Behältern empfiehlt sich auch, um der damit einhergehenden Geruchsbildung entgegenzuwirken.

8.6 Versorgungsleitungen

Um unattraktive und nicht mehr zeitgenössische oberirdische Leitungsführungen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

8.7 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Festsetzung bezieht sich auf die nicht bebauten Flächen der Grundstücke, also nicht auf Lagerplätze, Zufahrten, Stellplatzflächen oder ähnliches. Die Festsetzung wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, um zu vermeiden, dass die nicht genutzten Flächen der Grundstücke nach Baufertigstellung in dem dann vorliegenden Zustand „lieggelassen“ werden. Im Ortsbild soll der Eindruck einer unfertigen Bebauung und ein Baustellencharakter vermeiden werden. Demnach sind die Flächen zumindest so herzurichten, dass keine ungenutzten offenen Flächen mehr vorhanden sind. Wie die gärtnerische Gestaltung aussieht, bleibt dabei dem Bauherren überlassen: Ob er einen pflegeleichten Industrierasen anpflanzt, seine Versickerungsflächen hier anlegt oder ob er ökologisch hochwertige Flächen schafft, die über die Gestaltqualität hinaus auch noch zur Aufwertung des Plangebiets beitragen.

9 Hinweise

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wurden folgende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen:

Abwasser, Denkmalschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, Luftfahrt, Geologie, Dränungen, Dachbegrü-
nung, Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Die Hinweise dienen dem Verweis auf bestehende Verordnungen, Empfehlungen und Sachverhalte, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Regelungsgegenstand im Bebauungsplanverfahren sind, jedoch für die zukünftigen Bauherren von Bedeutung sind.

10 Umweltbelange

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, in regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beige-
fügt.

Der Entwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan wurde vom Büro 365° Freiraum und Umwelt in Überlingen erarbeitet und stellt Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung - Testturm“ dar.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmetho-
den, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan integriert. Weitergehende Regelungen werden darüber hinaus in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

11 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 4,78 ha (47.766 m²) und ist gegliedert in.

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| ▪ Gewerbegebiet GE | 8.910 m ² |
| ▪ Industriegebiet GI | 31.528 m ² |
| ▪ Verkehrsfläche | 2.434 m ² |
| ▪ Öffentliche Grünfläche | 593 m ² |
| ▪ Private Grünfläche | 4.300 m ² |

12 Kosten

Die Erschließung ist großteils bereits vorhanden. Die Kosten für die Verlängerung der Straße werden durch die Stadt Rottweil getragen. Die Planungs- und Gutachterkosten werden mit Ausnahme des Verkehrsgutachtens durch die Krupp Hoesch Stahl GmbH übernommen. Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen einer touristischen Nutzung wurde das Verkehrsgutachten von der Stadt in Auftrag gegeben.

Ausgefertigt, den ____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
Planverfasser

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan
„Industriegebiet Berner Feld – 2. Änderung – Testturm“ am ____.

Rottweil, den ____.

Ralf Broß
Oberbürgermeister