

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“**

**Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit
und der Behörden aus der förmlichen Beteiligung**

vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 (Behörden) nach § 4 (2) BauGB
vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 (Öffentlichkeit) nach § 3 (2) BauGB

Stand: 09.10.2017

Stellungnahmen der Behörden oder Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Gemeinde Frittlingen, Schreiben vom 07.08.2017
- Gemeinde Villingendorf, Schreiben vom 07.08.2017
- Stadt Schömburg, Schreiben vom 09.08.2017
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schreiben vom 16.08.2017
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 17.08.2017
- Gemeinde Zimmern ob Rottweil, Schreiben vom 18.08.2017
- Gemeinde Aldingen, Schreiben vom 21.08.2017
- ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Schreiben vom 24.08.2017
- Gemeinde Deißlingen, Schreiben vom 05.09.2017
- Gemeinde Dietingen, Schreiben vom 10.08.2017

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es sind von einem Bürger zwei Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
1. Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 11.08.2017	
<p>Die Abteilung 4 "Straßenwesen und Verkehr" ist Baulastträger von Bundesfern- und Landesstraßen. Bundesfernstraßen beinhalten Bundesstraßen und Autobahnen. Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an keine Straßen unserer Baulast. Von unserer Seite bestehen daher keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der L 423 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2. Regierungspräsidium Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 15.08.2017	
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service-> Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 37 Wochen ab Auftragsingang.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Hinweisen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten empfohlen, da im Plangebiet mit einer Belastung durch Kampfmittel gerechnet werden muss (siehe Textliche Festsetzungen Ziff. 3.8). Aufgrund der momentanen Bearbeitungszeit des Regierungspräsidiums Stuttgart von ca. 37 Wochen plant der Investor die Luftbildauswertungen über ein privates zulässiges Unternehmen durchführen zu lassen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung																												
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.08.2017																													
<p>Da es sich hier um ein Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaeschingen@telekom.de Tel. +49 800 3301903. Web:http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beige-fügt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>																												
<div style="display: flex; align-items: center;">  <table border="1" data-bbox="577 1098 1167 1206" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2">ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag</td> <td colspan="2">ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Donaeschingen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>QNB</td> <td>Rottweil</td> <td>AuB</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>VvB</td> <td>741A</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name</td> <td>Grüenberg, Reiner, PTI 32, Maßstab 1:500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td>16.08.2017 Blatt 1</td> </tr> </table> </div>		ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		TI NL	Südwest			PTI	Donaeschingen			QNB	Rottweil	AuB	4	Bemerkung:		VvB	741A			Name	Grüenberg, Reiner, PTI 32, Maßstab 1:500			Datum	16.08.2017 Blatt 1
ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag																											
TI NL	Südwest																												
PTI	Donaeschingen																												
QNB	Rottweil	AuB	4																										
Bemerkung:		VvB	741A																										
		Name	Grüenberg, Reiner, PTI 32, Maßstab 1:500																										
		Datum	16.08.2017 Blatt 1																										

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
4. ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG, Schreiben vom 22.08.2017	
<p>Bezüglich den "Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften" Punkt 3.11 möchten wir anmerken, dass lediglich ein Trinkwasseranschluss von Seiten der ENRW für das neue Gebäude erstellt wird. Weitere Netzbaumaßnahmen oder gar Ringleitungen sind für die Trinkwasserversorgung nicht erforderlich bzw. werden nicht erstellt. Der Objektschutz zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ggf. durch den Bauherren zu gewährleisten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus den beigefügten Plänen ist nicht ersichtlich, wo sich im Gebäude der Hausanschlussraum befindet. Wir gehen davon aus, dass die Hausanschlüsse für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung in die Technikräume entlang des Weiherweges verlegt werden müssen. Aufgrund der beengten Bauplatzsituation muss davon ausgegangen werden, dass auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen verlegt werden müssen (voraussichtlich Schlachthausstraße und Weiherweg).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei den vorliegenden Plänen handelt es sich um die Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie um den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan. Detaillierte Aussagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gemacht.</p>
<p>Über das bestehende Niederspannungsnetz kann eine elektrische Leistung von ca. 248 kW auf dem Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden. Sollte diese Anschlussleistung nicht ausreichen, wird es erforderlich eine kundeneigene Umspannstation auf dem Baugrundstück zu erstellen. Wir empfehlen bei Bedarf, nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer / Investor, im Bebauungsplan einen Standort auszuweisen. Insbesondere sind für die Erstellung und den Betrieb der Umspannstation die Vorgaben gemäß "Technische Anschlussbedingungen für den Anschluss an das Mittelspannungsnetz" (TAB Mittelspannung 2008) zu beachten. Die Leitungsverlegungen erfolgen auf Basis der DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird nicht für erforderlich gehalten, einen Standort für eine Umspannstation im Bebauungsplan festzusetzen. Die Realisation des Projekts wird durch den Vorhabenträger aus einer Hand erfolgen, dadurch kann ein solcher Standort, sollte er erforderlich sein, gemeinsam festgelegt werden.</p>
<p>Durch geplante Bepflanzungen dürfen unsere bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das DVGW Merkblatt GW 125</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort für die festgesetzten Pflanzgebote muss nicht dem in der Planzeichnung dargestellten entsprechen. Es sind Verschiebungen um bis zu 5,0 m möglich. Somit kann sichergestellt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>und die DIN 18920 zu beachten ist. Sollten dennoch Pflanzungen im Umfeld (<2,5 m von der Stammachse zur Leitung) unserer bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen erfolgen, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers vorzusehen.</p> <p>Abschließend bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>werden, dass die Bäume einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Leitungen einhalten. Andernfalls werden die notwendigen Wurzelschutzmaßnahmen beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5. Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 25.08.2017	
<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6. Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 30.08.2017	
<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da eine Baugrundbeurteilung mit abfallrechtlicher Untersuchung (Fassung vom 13.06.2006, Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele) vorliegt, ist die Übernahme der Hinweise in den Bebauungsplan nicht erforderlich</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Festgesteine werden überwiegend von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21, Schreiben vom 01.09.2017</p>	
<p>Aus raumordnerischer Sicht wird die Planung, die erheblich zur Aufwertung der Innenstadt beitragen kann, begrüßt. Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, Schreiben vom 01.09.2017</p>	
<p>Von Seiten des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg werden gegenüber dem Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken erhoben. Auch zur geplanten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss (Drogeriemarkt mit ca. 1.500 m² Nutzfläche) werden entsprechend der positiven Beurteilung der von der CIMA erstellten Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die raumordnerischen Kriterien werden eingehalten. Vielmehr wird ein solches Vorhaben in Innenstadtlage aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
9. Polizeipräsidium Tuttlingen, Schreiben vom 06.09.2017	
<p>Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Eine verkehrspolizeilich Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben ist jedoch nicht möglich, da hierzu nötigen Angaben fehlen. Hierfür würde ein bemaßter zeichnerischer Teil mit Schleppkurven und Sichtfeldern benötigt. Hier wird besonders auf die Ein- und Ausfahrtsituation an der Tiefgarage und der Zulieferung hingewiesen.</p> <p>Von hier wird angeregt, dass die Parkplätze im Parkhaus in ausreichender Breite geplant werden. Die polizeiliche Erfahrung zeigt, dass es in Parkhäusern, bei denen die Parkplätze nicht breit genug sind zu Unfällen beim Ein- und Ausparken kommt, oft handelt es sich dabei auch um Unfallfluchten. Es ist zu überlegen, ob die Breite der Parkplätze nicht über die vorgeschriebenen 2,5 Meter hinausgehen sollte.</p> <p>Im Parkhaus sollte auch geklärt werden, wie viele Parkplätze private Stellplätze sind und wie viele für den Müllermarkt zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Sichtfelder der ausfahrenden Fahrzeuge sollten nicht durch Stützpfeiler oder Werbeanlagen verdeckt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Für das Projekt wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches bestätigt, dass die vorgesehene Erschließung funktionieren wird und keine gefährlichen Verkehrssituationen auslöst. Die Schleppkurven und Zufahrten für die Tiefgarage wurden geprüft, sie sind in ihrer Dimensionierung ausreichend. Die Bereiche der Sichtfelder für die Ein- und Ausfahrtsituation der Tiefgarage und der Zulieferung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind deshalb nicht dargestellt. Im Plan „05-02 Erdgeschoss“ ist die Schleppkurve für die Anlieferung dargestellt. Es wird deutlich, dass die Anlieferung problemlos möglich ist, sie erfolgt darüber hinaus nur zweimal pro Woche. Die Schleppkurven werden im Baugesuch auch für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage eingezeichnet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Garage inklusive der Zufahrten ist gemäß Garagenverordnung geplant. Auch die Stellplatzbreiten sind gemäß Garagenverordnung eingehalten, ein Teil der Stellplätze weist sogar eine größere Breite auf als gefordert. Da das Grundstück bereits komplett ausgenutzt ist, kann die Stellplatzbreite jedoch nicht noch weiter vergrößert werden.</p> <p>Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind dem Drogeriemarkt 65 Tiefgaragenstellplätze der insg. 95 Stellplätze zuzuordnen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Garage ist nach Garagenverordnung geplant. Die notwendigen Sichtfelder werden eingehalten.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>In Ziffer 7.2 der Begründung beschreiben Sie die Verkehrssituation. Hier wird darauf hingewiesen, dass es in diesem Bereich keine Tempo 30 Zone gibt. Die Schlachthausstraße ist eine Tempo 20 Zone, ein sogenannter verkehrsberuhigter Geschäftsbereich und in der Nägelesgrabenstraße besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, ein sogenanntes Streckenverbot.</p> <p>Von hier aus wird davon ausgegangen, dass die Berechnungen in dem vorgelegten Verkehrsgutachten stimmig sind und die angrenzenden Verkehrsknoten somit den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen können.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Landratsamt Rottweil, Koordinierte Stellungnahme, Schreiben vom 08.09.2017</p>	
<p>3.1 Stellungnahme des Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamtes 3.1.1 Stellungnahme Naturschutzbehörde Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>3.1.2 Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamts Aus Sicht des Schutzes vor Immissionen aus gewerblichen Quellen bestehen keine Bedenken gegen den, allerdings Anmerkungen zum vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Bei den textlichen Festsetzungen wird passiver Schallschutz für die Wohnnutzung aufgeführt, nicht dagegen die sich aus dem Schallgutachten von ISIS ergebenden und nur in der Begründung aufgeführten Anforderungen. Es wird empfohlen, diese Anforderungen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, damit sie für die gewerbliche Nutzung rechtlich verbindlich werden.</p> <p>Das Lärmgutachten wurde von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt. Von Seiten der Gewerbeaufsicht konnte das Gutachten nicht näher geprüft werden. Da jedoch lt. Begründung vom Vorhaben nach Prüfung durch den Sachverständigen das Irrelevanzkriterium eingehalten werden soll, wird die sichere Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte von der Gewerbeaufsicht unterstellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Regelungen zum Immissionsschutz sind im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter § 10 gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung mit aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>In der Begründung werden die Anforderungen zum Umgang mit Altlasten (S. 11) aufgelistet. Anforderungen des Arbeitsschutzes sind nicht enthalten. Der Arbeitsschutz ist zwar kein öffentlicher Belang und muss innerhalb eines Bebauungsplanes keine Berücksichtigung finden. Je nachdem, wie mit dieser Liste umgegangen wird, stellt das Gewerbeaufsichtsamt anheim, die folgenden Anforderungen zusätzlich in diese Liste mit aufzunehmen:</p> <p>Arbeiten in kontaminierten Bereichen dürfen nur unter Beachtung der sich aus der Technischen Regel für Gefahrstoffe (TRGS) 524 "Arbeiten in kontaminierten Bereichen" ergebenden Anforderungen durchgeführt werden. So sind vor Beginn der Arbeiten ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkonzept bzw. Arbeits- und Sicherheitsplan, sowie eine Gefährdungsbeurteilung durch eine fachkundige Person zu erstellen. Die Anforderungen an die Fachkunde ergeben sich aus Anlage 2A und 2B der TRGS 524.</p> <p>Werden die Arbeiten in kontaminierten Bereichen durch mehrere Auftragnehmer ausgeführt, hat der Auftraggeber eine geeignete Person als Koordinator schriftlich zu bestellen und dafür zu sorgen, dass der Koordinator Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern sowie deren Beschäftigten hat.</p> <p>Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen dürfen nur von Fachfirmen durchgeführt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anforderungen zum Arbeitsschutz werden vom Plangeber und vom Investor zur Kenntnis genommen. Auf eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird verzichtet, da es sich beim Arbeitsschutz nicht um einen öffentlichen Belang handelt. Das Vorgehen hinsichtlich den Anforderungen des Arbeitsschutzes wird im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und Bedingungen gemäß den Stellungnahmen der Fachbehörden geregelt.</p>
<p>3.1.3 Stellungnahme Kreisbrandmeister Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>3.2 Stellungnahme Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Gegen den Bebauungsplan der Stadt Rottweil "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" bestehen aus Sicht des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3 Stellungnahme Flurneuordnungs- und Vermessungsamt Zu dem Planvorhaben nimmt das Flurneuordnungs- und Vermessungsamt wie folgt Stellung:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Laufende oder beantragte Flurneuerordnungs- oder Baulandumlegungsverfahren sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>3.4 Stellungnahme Gesundheitsamt Das Bauleitplanverfahren wurde hier eingesehen. Es wird davon ausgegangen, dass Emissions- bzw. Immissionsschutz und Altlastenstandorte entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Die im Folgenden genannten Punkte wären zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Trinkwasserversorgung ist über die jeweilige öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. • Die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung. • Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. • Werkstoffe und Materialien, die für die Neuerrichtung oder Instandhaltung von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser verwendet werden und Kontakt mit Trinkwasser haben, dürfen nicht den vorgesehenen Schutz der menschlichen Gesundheit unmittelbar oder mittelbar mindern, den Geruch oder den Geschmack des Wassers nachteilig verändern oder Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik unvermeidbar ist. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Gewinnung, 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegen sowohl eine Baugrundbeurteilung der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele vor wie auch eine Schalltechnische Untersuchung der Firma ISIS. Diese sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt, eine Zusammenfassung der Gutachten ist in der Begründung unter Ziffer 6. enthalten, zum Immissionsschutz sind darüber hinaus Festsetzungen in den Textlichen Festsetzungen enthalten. Die zu beachtenden Anforderungen an den Umgang mit Altlasten sind unter den Hinweisen (Ziffer 3.8) aufgeführt. Es ist somit sichergestellt, dass die angesprochenen Belange ausreichend Berücksichtigung finden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden um die ersten beiden Punkte in der Aufzählung unter Ziffer 3.11. ergänzt. Die anderen Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans oder verweisen auf geltendes Recht, das unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten ist.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den in der Trinkwasserverordnung genannten Anforderungen entsprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Ortsrohrnetz sollte nach dem Ringleitungssystem aufgebaut werden um Versorgungsspitzen besser auszugleichen und im Brandfall mehr Wasser zur Verfügung zu haben. Des Weiteren muss bei Störungen nur ein kleiner Rohrnetzteil abgeschiebert werden. • Für geplante Regenwassernutzungsanlagen wird auf das Merkblatt (siehe Anlage) verwiesen. • Eine Nutzung von Betriebswasseranlagen erfordert eine Anzeige nach § 13 der TrinkwV. • Hinsichtlich der Wasserschutzgebiete wird darauf hingewiesen, dass die derzeit gültigen Bestimmungen für Wasserschutzgebiete eingehalten werden müssen. Auf das DVGW Regelwerk W 101 wird hingewiesen. Sind Alternativstandorte möglich, sollten diese gewählt werden. • Die DVGW-Arbeitsblätter Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen W400-1:2004-10, W400-2:2004-09 und W400-3:2006-09 • Hinweis W 397 2004-08 Ermittlung der erforderlichen Verlegetiefen von Wasseranschlussleitungen. 	
<p>Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baugesuche eine erneute Anhörung des Gesundheitsamtes erfolgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.5 Stellungnahme Landwirtschaft</p>	
<p>Seitens des Landwirtschaftsamtes bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.6 Stellungnahme Nahverkehrsamt</p>	
<p>Das Nahverkehrsamt nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr und äußert sich wie folgt: Durch das geplante Objekt ergeben sich für die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) keine neuen Gesichtspunkte. Insbesondere</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>ist und wird auch künftig eine hinreichende räumliche Erschließung durch die bereits vorhandene beidseitige Haltestelle "Nägelesgraben" sichergestellt. Hinweise auf zu befürchtende Kapazitätsengpässe aufgrund eintretender erhöhter Nachfrage liegen dem Nahverkehrsamt nicht vor. Die Haltestellen werden in beide Fahrrichtungen aufgrund sich überlagernden Linienangeboten überwiegend im Abstand weniger Minuten bedient.</p> <p>Ungeachtet der vorstehend dargestellten Situation nimmt das Nahverkehrsamt dieses Beteiligungsverfahren zugleich zum Anlass, wiederum vorsorglich auf § 7 Landes-Behindertengleichstellungsgesetz (L-BGG) hinzuweisen und ergänzend darauf, dass gemäß § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bis zum 01.01.2022 vollständige Barrierefreiheit zu erreichen ist.</p> <p>Dahingehende Aussagen und Vorgaben finden sich ebenfalls im Nahverkehrsplan des Landkreises Rottweil, insbesondere in Kapitel 5 (Maßnahmenkatalog) und Kapitel 6 (Finanzierung).</p> <p>In diesem Kontext ist zu beachten, dass zu v.g. Datum neben barrierefreien Fahrzeugen und verbesserten Fahrgastinformationen auch die Haltestellen nebst Zuwegen barrierefrei gestaltet und erreichbar sein müssen. Hierzu geht das Nahverkehrsamt davon aus, dass die maßgeblichen Vorgaben zur barrierefreien Gestaltung der Haltestelleninfrastruktur (barrierefreie Haltestelle nebst barrierefrei zugänglichen Haltestellenumfeldes) z.B. mittels geeigneten Bordsteinen, taktilen Bodenindikatoren, u.m. schon heute hinreichend planerisch berücksichtigt und sodann baulich umgesetzt werden.</p> <p>Perspektivisch wird seitens des Nahverkehrsamts ein Verzicht auf Haltebuchten ausdrücklich begrüßt. Neben einem verbesserten Betrieb (gerades An-/Abfahren) und dem hieraus resultierenden Sicherheitsgewinn für ein-/aussteigende Fahrgäste muss sich der Bus nicht wieder in den fließenden Verkehr einreihen, was Zeitgewinne mit sich bringt.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, werden jedoch zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Beleuchteter Wetterschutz mit Sitzgelegenheiten und Abfallkorb als "örtliche Visitenkarte" des ÖPNV betrachtet das Nahverkehrsamt als obligatorisch.</p> <p>3.7 Stellungnahme Straßenbauamt der Vollständigkeit halber –urlaubs- und krankheitsbedingt konnte die Frist zur Abgabe der Stellungnahme nicht eingehalten werden- wird mitgeteilt, dass straßenrechtliche Belange mit o.g. Bebauungsplan nicht berührt sind. Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen befinden sich weit abseits.</p> <p>3.8 Umweltschutzamt <u>Abwasserbeseitigung:</u> Kommunales Abwasser: Keine Anmerkungen. Sh. Stellungnahme vom 24.09.2015, -2/15</p> <p>Gewerbliches Abwasser: Evtl. anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt -Umweltschutzamt- festzulegen.</p> <p><u>Altlasten:</u> Die Altlastenthematik ist im Grundsatz gem. unserer Stellungnahme vom 24.09.2015 in die "Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften" übernommen worden.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Keine Bedenken oder Anmerkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Anfrage wurde eine Fristverlängerung bis zum 13.09.2017 gewährt. Der zweiten Anfrage auf Fristverlängerung auf unbestimmte Zeit wg. Krankheitsstand konnte nicht zugestimmt werden. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die in der angesprochenen Stellungnahme zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG geäußerten Hinweise wurden bereits im Entwurfsstand in die Planung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis ist im Textteil bereits unter Ziffer 3.2. enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p><u>Dränungen:</u> Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.</p> <p><u>Grundwasserschutz:</u> <u>Grundwasserneubildung:</u> Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p><u>Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe:</u> Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.</p> <p><u>Zusammenfassung:</u> Sofern das vorgenannte bei der weiteren Planung und Bebauung eingehalten und beachtet wird, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise sind bereits im Textteil unter Ziffer 3.9 enthalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Als Art der baulichen Nutzung sind im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, eine Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie eine Tiefgarage im Untergeschoss zulässig. Diese Aufzählung ist abschließend. Da die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung keine Nutzungen zulässt, die eine Verwendung wassergefährdender Stoffe erwarten lässt, wird auf die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan verzichtet.</p> <p>Siehe obige Ausführung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>3.9 Stellungnahme Veterinär- und Verbraucherschutzamt Gegen den Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" bestehen von Seiten des Veterinär- und Verbraucherschutzamtes Rottweil keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>11. Bürger 1 a, Schreiben vom 29.08.2017</p>	
<p>Die Vorlage für den Bebauungsplan beinhaltet ein Gutachten von Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen, zur Baugrundbeurteilung vom 13.6.2006. In dem wird von mittleren Gebäudelasten bei etwa +612m ü. NN ausgegangen. Da der Baugrund aufgrund der Aufschüttungen instabil ist, wird schon hier von schwierigen Gründungsbedingungen gesprochen, von Fundamenten, die nicht die Grundwasserschichten erreichen dürfen, insbesondere wegen der Verunreinigung und Kontaminierung in diesem Gebiet des Bauvorhabens. Geplant ist jetzt ein 5 geschossiges Gebäude einschließlich Tiefgarage, 626,5m ü. NN. Um nicht wieder unliebsame Überraschungen aufgrund Statikproblemen, Wasserverunreinigungen, etc. zu erhalten, wäre hier wünschenswert gewesen, das Gutachten von Dr. Eisele basierend auf dem jetzigen Planungsstand zu aktualisieren und vorzulegen.</p> <p>Da der Bebauungsplan dem geplanten Gebäude entspricht, ist sicher zu stellen, dass es keine Abweichungen mehr geben darf, wie bei der Villa Duttenhofer.</p>	<p>In der Baugrundbeurteilung der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele von 2006 wird von einer mittleren Gebäudelast von 3 bis 4 Geschossen und einer EFH bei etwa +612 m.ü.NN ausgegangen. Da sich die Nutzung des Gebiets seit der Erstellung des Gutachtens nicht geändert hat, muss zwischenzeitlich nicht von einem veränderten Bestand ausgegangen werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen eins bis drei zugelassen, es handelt sich also um ein viergeschossiges Gebäude. Insofern stimmt die die Annahme im Gutachten mit der Planung überein. Die geplante EFH liegt mit 617 m.ü.NN höher als in der Annahme des Gutachtens. Dies ist in der geplanten Tiefgarage begründet. Im Rahmen des Baugesuchs und der hierzu notwendigen statischen Berechnungen wird jedoch sichergestellt, dass die Gründung fachgerecht und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt durchgeführt werden wird.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Ergänzend zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Stadt und Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Regelungen des Bebauungsplans ergänzt. Somit ist sichergestellt, dass das Projekt planungsgemäß umgesetzt wird.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Es muss aufgrund heutiger Erkenntnisse und Vorschriften der Abtransport des Aushubmaterials entsprechend organisiert und entsorgt werden. Gegebenenfalls ist ein Zelt zumindest aber eine Plane zur Abdeckung des Aushubes dringend erforderlich.</p> <p>Für die Anwohner wäre es wünschenswert, dass die zuständige Aufsichtsperson bekannt ist und vor Ort für sie ansprechbar. Da aufgrund der zahlreichen Gifte das Entsorgungsproblem nicht unerheblich ist, wäre hier Transparenz sehr wichtig.</p> <p>Beim vorliegenden Lärmgutachten wurde das Altenpflegeheim, welches einen grundsätzlichen Schutzanspruch hat, einfach zum Mischgebiet erklärt. Genauso wurde das angrenzende Wohngebiet zum Mischgebiet infolge von Geldautomaten, Ärzte und Heilpraktiker, etc.</p> <p>Es sollte hier wenigstens die Schließung des Parkhauses für die Öffentlichkeit ab 22 Uhr, wie laut Gutachten gefordert, gleich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es ist von vorne herein sicherzustellen, dass diese Auflage auch technisch umgesetzt wird.</p> <p>Ich habe aufgrund der gepflanzten Ahorne extreme Probleme mit verstopften Abflussrohren, trotz Gitter in den meisten Dachrinnen. Ich bitte Sie daher, Ahorn von der Pflanzliste zu streichen.</p>	<p>Das Vorgehen hinsichtlich des Aushubs wird im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und Bedingungen gemäß der Stellungnahmen der Fachbehörden geregelt.</p> <p>Wie von der Landesbauordnung vorgesehen, wird ein Bauschild (Roter Punkt) aufgehängt, auf dem sowohl der Bauherr als auch der Bauleiter genannt wird, so dass vor Ort gesehen werden kann, welcher Bauleiter Ansprechpartner für die Baumaßnahme ist.</p> <p>Im Schalltechnischen Gutachten wird aufgrund der vorliegenden gewachsenen Situation und der bereits umgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Störungen durch etwaige Nutzung der noch nicht bebauten Flächen im Osten des Pflegeheims die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte analog der eines Mischgebiets eingestuft. Die Einstufung der Umgebung als Mischgebiet ist angemessen und korrekt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich um private Stellplätze, welche teilweise Sondereigentum der künftigen Eigentümer der Wohnungen werden und teilweise zur gemeinschaftlichen Benutzung an die Mieter und Nutzungsberechtigten des Wohn- und Geschäftshauses vermietet sind. Die Öffnungszeiten des Drogeriemarkts werden im Durchführungsvertrag geregelt und beginnen nicht vor 8:00 Uhr und enden nicht nach 22:00 Uhr.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Pflanzliste wurde aufgrund der Anregung nochmals überprüft. Auch andere Laubbäume, nicht nur speziell der Ahorn, werfen im Herbst Blätter und</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
	Früchte ab. Die Bäume haben jedoch auch einen positiven Einfluss auf das Stadtklima sowie das Stadtbild. Diese Vorteile überwiegen aus Sicht des Plangebers. An der Pflanzliste wird festgehalten.
12. Bürger 1 b, Schreiben vom 08.09.2017	
<p>Durch die bauliche Maßnahme insbesondere die tiefgreifenden Tiefbaumaßnahmen des Bauvorhabens bitten wir Sie eine Beweissicherungspflicht gegenüber der Angrenzer des Weiherweges durchzuführen, da mit möglichen Schäden gerechnet wird!</p> <p>Das 3. OG fügt sich nicht in die bisher bestehende Bebauung ein. Wenn trotzdem dieses 3. OG gebaut wird, sollte die Begrünung auch wahrnehmbar sein und nicht durch Solarmodule verdeckt werden. Außerdem sollte die maximale Höhe nicht nochmals um 0,8 m überschritten werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Im Zusammenhang mit der Realisierung von Bauvorhaben ist mit Beeinträchtigungen der Anwohner zu rechnen, diese sind grundsätzlich im „üblichen Umfang“ auch hinzunehmen. Im Rahmen der Baugenehmigung werden jedoch Auflagen für den Baustellenverkehr gemacht werden, um sicherzustellen, dass dieser die gesetzlichen Vorgaben einhält. Von einer unzumutbaren Belastung für die Umgebung während der Bauphase ist somit nicht auszugehen.</p> <p>Beweissicherungsverfahren betreffen die zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen zwischen einem Bauherrn und den Eigentümern umliegender Grundstücke. Es ist geplant, im Vorfeld des geplanten Bauvorhabens eine Bestandsaufnahme der unmittelbar betroffenen Umgebungsbebauung zur Beweissicherung durchzuführen. Der konkrete Umfang dieser Untersuchung wird zwischen Stadt und Bauherr abgestimmt und die Eigentümer umliegender Grundstücke rechtzeitig informiert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das vierte Geschoss wird zurückgesetzt realisiert, so dass es weniger in Erscheinung tritt als die anderen Geschosse. Die gewählte Höhe wird als städtebaulich verträglich beurteilt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die maximal zulässigen Höhen z.B. durch technische Aufbauten, durch Brüstungen bzw. Balkongeländer oder durch Anlagen zur Solarenergienutzung überschritten werden dürfen, hierfür ist jedoch eine Höhenbegrenzung definiert. Die gewählten Höhen sind durch technische Erfordernisse</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
	<p>dernisse bedingt und erforderlich. Zudem ist die Nutzung von Solarenergie aus ökologischen Gründen sinnvoll. Es bestehen keine Bedenken, dass sich aufgrund der Festsetzung das neue Gebäude nicht in die Umgebung einfügen würde.</p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass Photovoltaikanlagen zulässig sind. Auch wenn Anlagen zur Solarenergienutzung realisiert werden, sind die Flächen unter aufgeständerten mindestens extensiv zu begrünen. Die Erfahrung zeigt, dass Dachbegrünungen den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen bei der Kombination Photovoltaik/ Dachbegrünung erhöhen können.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht festgelegt worden, welcher Anteil der Dachfläche des obersten Geschosses mit Photovoltaikanlagen belegt werden soll. Es ist nicht erforderlich, eine solche Vorgabe im Rahmen der Bauleitplanung zu definieren.</p> <p>An der Festsetzung wird festgehalten.</p>