

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 056/2011

Stadt Rottweil

Bebauungsplan

„Jugendherberge Rottweil“ Bebauungsplannummer: RW 299/10 Stand 15.06.2011

Auswertung der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

A Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	Name Anschritt	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
1.	RP Freiburg, Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Postfach 79083 Freiburg i.Br.	18.01.2011	<p>Die vorgesehene Überplanung des seit dem Jahr 2007 leerstehenden Gebäudekomplexes des früheren Dominikanerinnenklosters als Sondergebiet für eine Jugendherberge entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen einer möglichst flächensparenden und am Bestand orientierten Siedlungsentwicklung (Planziel 3.1.9 sowie Grundsätze 1.1, 1.4 Satz 3 und 3.2.2 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002). Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf deshalb keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Jedoch ist bei dieser Planung aus raumordnerischer Sicht Folgendes zu beachten bzw. zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da es sich bei dem ehemaligen Dominikanerinnenkloster um ein denkmalgeschütztes Objekt innerhalb der 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Referat 26 wurde am Verfahren beteiligt (siehe Nr.2).</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>unter Ensembleschutz stehenden Altstadt von Rottweil handelt, bedarf das Vorhaben der Abstimmung mit unserem Referat 26 (Denkmalpflege).</p> <p>Nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 LEP ist bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten (bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigender Grundsatz der Raumordnung im Sinne des § 4 Abs.1 Raumordnungsgesetz). Es ist deshalb im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass weder die geplante Jugendherberge selbst noch die Nutzung der in diesem Zusammenhang geplanten zwei neuen Sport- und Spielanlagen zu Immissionskonflikten mit der umgebenden Wohnfunktion führt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir regen daher an, schon jetzt die Frage der Möglichkeit bzw. Erforderlichkeit von geeigneten Schallschutzmaßnahmen abzuklären. Zudem sollte geprüft werden, ob nicht auch bereits auf Bebauungsplanebene Regelungen zu einer Begrenzung der Nutzungszeiten der geplanten Sport- und Spieleinrichtungen getroffen werden können. • Die Frage, <ul style="list-style-type: none"> - ob die bislang durchgeführten artenschutzrechtlichen (Vor-) Untersuchungen (hier: zur eventuellen Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln) den maßgeblichen rechtli- 	<p>Bezüglich der Ausweisung eines Sportplatzes westlich des bestehenden Gebäudes wurde durch einen Experten eine schallschutztechnische Untersuchung erstellt, die basierend auf den Gegebenheiten die mögliche Nutzung analysierte. Ergänzend wurde eine Stellungnahme erarbeitet, die mögliche technische Anlagen und ihre Wirkung zum aktiven Schallschutz bewertete. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass Schallschutzanlagen in einer städtebaulich vertretbaren Dimensionierung, nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Situation beitragen. Ein sinnvoller Schutz kann nur über die zeitliche Begrenzung der Nutzungszeiten erreicht werden. Diese kann jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, so dass im folgenden Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsart sowie die Nutzungsdauer definiert und entsprechend gesichert werden.</p> <p>Die geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen zum Artenschutz wurden in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde erarbeitet und abgestimmt. Des Weiteren wurde die Naturschutzbehörde am Verfah-</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>chen und fachlichen Anforderungen entsprechen bzw.</p> <p>- ob es im vorliegenden Fall tatsächlich möglich ist, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben oder Verbotstatbeständen erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abschließend abzuhandeln, ist in erster Linie von den zuständigen Naturschutzbehörden zu beurteilen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofern das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen ist (bspw. aufgrund der westlich gelegenen, ehemaligen Polizeitankstelle), ist Grundsatz 4.3.5 LEP zu beachten, wonach von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggf. zu beseitigen sind (bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigender Grundsatz der Raumordnung im Sinne des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz). • Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil derzeit noch überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und randlich als Verkehrsfläche (Südosten) bzw. als Wohnbaufläche (Süd- und Ostrand) ausgewiesen. Die in der Bebauungsplanbegründung ent- 	<p>ren beteiligt (siehe Nr.4).</p> <p>Die Thematik der vorkommenden Bodenverunreinigungen ist im Bebauungsplan bereits aufgegriffen. Ein Gutachter kommt zu dem Schluss, dass keine Gefahr von den geringfügigen Verunreinigungen ausgeht, lediglich die Entsorgungskosten für den anfallenden Erdaushub sind erhöht. Sollten wider Erwarten weitere Bodenverschmutzungen zu Tage treten, sind entsprechende Maßnahmen der Information und Beseitigung einzuleiten.</p> <p>Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angestrebt.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>haltene Ankündigung, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anpassen zu wollen, wird deshalb grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Das Landratsamt Rottweil sowie das Referat 26 (Denkmalpflege) des Regierungspräsidiums erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	<p>RP Freiburg, Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Postfach 79083 Freiburg i.Br.</p>	24.02.2011	<p>Im Planungsgebiet liegt das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberamteigasse 13, ehem. Dominikanerinnenkloster <p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb</p> <ul style="list-style-type: none"> - der geschützten Gesamtanlage „Stadtkern Rottweil“ - des als archäologisches Kulturdenkmal geschützten spätmittelalterlichen Stadtgebietes. <p>An der Erhaltung von Kulturdenkmälern und Gesamtanlagen besteht öffentliches Interesse.</p> <p>Wir bitten Sie, das Kulturdenkmal <i>Oberamteigasse 13, ehem. Dominikanerinnenkloster</i>, in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen, 3.2 Denkmal- und Ensembleschutz; Begründung, 5.1 Schutzgüter) darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG handelt,</p>	Die Bebauungsvorschriften sowie die Begründung werden entsprechend ergänzt und präzisiert.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>das durch Eintragung ins Denkmalsbuch zusätzlichen Schutz genießt (zur Wirkung der Eintragung s. § 15 DSchG). Das Planungsgebiet liegt innerhalb des <i>spätmittelalterlichen Stadtgebietes</i>, eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. Sämtliche Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen, sind bereits in der Planungsphase mit dem Referat 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Ggf. werden archäologische Untersuchungen notwendig, an denen der Vorhabensträger finanziell zu beteiligen ist. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. Zufällige Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Wir bitten Sie, die Ausführungen im Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen, 3.2 Denkmal- und Ensembleschutz; Begründung, 5.1 Schutzgüter) entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Gebäudehöhe</u> Zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und Traufhöhe (20 m bzw. 10 m) bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken, wenn dies - wie in der Begründung, 6.1, erläutert - dem bestehenden Gebäude entspricht. Die Höhenentwicklung von Anbauten an den geschützten Bestand - Außentreppe oder Treppenturm im Norden oder Westen, Anbau im</p>	<p>Eine enge Abstimmung der Maßnahmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie dem Geschichts – und Altertumsverein wird bereits durchgeführt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten.</p> <p>Die Gebäudehöhen werden noch einmal dahingehend korrigiert, dass sie mit den tatsächlichen Gebäude- und Traufhöhen übereinstimmen. Bezüglich der Höhenentwicklung der möglichen Anbauten wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, der verdeutlicht, dass Einschränkungen durch die Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt über</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>Bereich des vorhandenen Gebäuderücksprungs im Osten (Oberamteigasse) - ist in Hinblick auf das geschützte Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung mit den Denkmalbehörden abzustimmen; für diese Anbauten bzw. Bauteile kann sich ggf. eine geringere zulässige Höhe ergeben. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil aufzunehmen.</p> <p><u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen dürfen die Baugrenzen im Norden und Westen durch eine Außentreppe oder einen Treppenturm überschritten werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Wir weisen darauf hin, dass die Lage dieser zusätzlichen Elemente mit den Denkmalbehörden abzustimmen sein wird (u. a. in Hinblick auf sich daraus ergebende Durchbrüche im historischen Bestand). Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil aufzunehmen.</p> <p>Die im Plan dargestellte Baugrenze bezieht den Rücksprung im Nordosten des Gebäudes (an der Oberamteigasse) in die überbaubare Grundstücksfläche mit ein. Ein Anbau in Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist an dieser Stelle grundsätzlich denkbar. Dabei würde es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes handeln (die Aussage in der Begründung, 6.2, dass die überbaubare Grundstücksfläche so dimensioniert</p>	<p>die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus möglich sind.</p> <p>Bezüglich der Höhenentwicklung und der Lage der möglichen Anbauten wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, der verdeutlicht, dass Einschränkungen durch die Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus möglich sind.</p> <p>Die Begründung wird aktualisiert.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>sei, dass eine Erweiterung nicht möglich ist, müsste ggf. modifiziert werden).</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> Nach den Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan soll -abweichend von den „Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil“ - im Bereich des vorhandenen Gebäuderücksprungs entlang der Oberamteigasse ein verglaster Anbau zur Schließung dieses Rücksprungs zulässig sein. Gegen eine Erweiterung des Gestaltungsspielraums um eine Glasfassade an dieser Stelle bestehen aus fachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken, wir weisen aber darauf hin, dass der Anbau in Hinblick auf Dimension und Gestaltung (einschließlich Materialien) im Einzelnen mit den Denkmalbehörden abzustimmen sein wird.</p> <p><u>Grünordnung</u> Nach der Darstellung in der Planzeichnung und Aussagen zur Grünordnung in der Begründung, 4.2, sollen im Bereich des ehem. Klostergartens im Norden die Flächen als Grünflächen angelegt und teilweise für die Nutzung als Spiel- und Sportstätten gestaltet werden. Vorab wird es erforderlich sein zu klären, ob hier Reste historischer gärtnerischer Gestaltung im Boden erhalten sind. Dazu müssten archivalische Unterlagen ausgewertet und ggf. eine Untersuchung mit Georadar durchgeführt werden.</p>	<p>Entsprechende Gespräche zwischen der Stadt, dem Investor sowie den beteiligten Behörden und dem Geschichts- und Altertumsverein haben bereits stattgefunden. Die Planungen sowie die möglichen Alternativen wurden erörtert und notwendige Änderungen besprochen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine weitere intensive Zusammenarbeit zugesichert.</p> <p>Auch die Maßnahmen im Außenbereich werden mit dem Denkmalschutzamt eng abgestimmt, so dass vor Eingriffen in den Boden die notwendigen Voruntersuchungen abgeklärt werden. Ein entsprechender Hinweis auf diese notwendigen Untersuchungen wird in den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
3.	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i.Br.	keine STN		
4.	Landratsamt Rottweil Bau-, Naturschutz und Gewerbeaufsichtsamt Königstr. 36 78628 Rottweil	21.02.2011	<p><u>Naturschutzbehörde</u> Der Bebauungsplan „Jugendherberge“ überplant eine bereits bebaute innerörtliche Fläche. Für das ehemalige Polizeigebäude soll die Möglichkeit zur Nutzung als Jugendherberge geschaffen werden. Für die Umgestaltung des Bereiches wird auch der Abbruch der dort vorhandenen Garagen erforderlich.</p> <p>Im Zuge der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG i.V.m. Anlage 1 und 2 UVPG wurde von Seiten der Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass angesichts des Alters und der Struktur des Gebäudekomplexes nicht auszuschließen ist, dass vom Vorhaben Auswirkungen ausgehen, von denen europäisch geschützte Arten betroffen sein können. Insbesondere ist es nicht unwahrscheinlich, dass am und im Gebäudekomplex sowie auch im umgebenden alten Baumbestand Vögel und Fledermäuse zeitweise Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehen.</p> <p>Daraufhin wurde durch einen Gutachter eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung vom Büro Faktorgrün vom 29.10.2010 fand zu einem Zeitpunkt statt, zu dem Nachweise auf wenige, geschützte und z.T. unbestimmte Hinweise auf Vor-</p>	<p>Die notwendigen Untersuchungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung zwischen der Stadt und den entsprechenden Behörden definiert, durchgeführt und entsprechend vertraglich gesichert.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag bezüglich der Maßnahmen liegt vor, und auch die Maßnahmen selbst wurden bereits umgesetzt und entsprechend dokumentiert. Das Landratsamt war sowohl bei der Erarbeitung der Maßnahmen als auch der Umsetzung sowie der vertraglichen Sicherung beteiligt. Damit wird den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>kommen bestimmter europäisch geschützter Arten abgeleitet werden konnte. Insofern sind die Ergebnisse als unvollständig zu bezeichnen.</p> <p>Bei einer gemeinsamen Besprechung am 26.11.2010 wurde deshalb vereinbart, Maßnahmen im Sinne von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Auf Grund des Zeitdrucks und besonders der relativ einfachen Abschätzung der tatsächlichen Nutzung des Gebäudekomplexes durch europäische Arten, wird von Fortpflanzungsstätten folgender Arten ausgegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwergfledermaus (direkt nachgewiesen 2 Individuen, vermutlich auf Basis worst-case-Ansatz mind. ca. 8, telef. Auskunft Frau Dietz, 10.12.2010), Einzelquartiere, keine Kolonien, keine belegten Winterquartiere, • Langohrfledermaus, indirekte Einzelnachweise (Kotkrümel) im Dachstuhl, keine größere Kolonie • Kleine Bartfledermaus, indirekter Einzelnachweis (Kotkrümel) hinter Fensterladen, keine Kolonie, keine belegten Winterquartiere • Mauersegler, RL V, sehr wahrscheinlich Vorkommen mehrerer Brutpaare z.B. in Spalten unter dem Dachüberstand o.ä. wie in benachbart liegenden Gebäuden • Dohle, RL V, voraussichtlich 1 Brutpaar • Haussperlinge RL V, vermutlich meh- 	

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>rere Brutpaare im gesamten Gebäudekomplex</p> <p>Bei allen anderen im oder am Gebäudekomplex vorkommenden, vom Vorhaben möglicherweise betroffenen nicht gefährdeten Arten wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion erhalten bleibt und insofern keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten sind.</p> <p>Wie bereits der Stadt Rottweil am 13.01.2011 mitgeteilt, müssen für die o.g. Arten Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang, orientiert am worst-case Szenario einer Besiedlung aller geeigneten Fortpflanzungsstätten, durchgeführt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwergfledermaus - Bereitstellung von Sommerquartieren für mind. 8 Individuen z.B. in Form von (mind.) vier Flachkästen oder einem größerem Quartier in Form einer Innenverkleidung der Fassade mit Zugang von außen o.ä. • Langohr - Schaffung von geeigneten Zugängen zum Teil des Dachbodens bzw. zum Dachboden insgesamt, Anbringen von zwei Giebelkästen (die bei Benutzung einen direkten Kontakt Tier - behandeltes Holz des Dachstuhls weitestgehend ausschließen). 	

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> • Kleine Bartfledermaus - Erhalt der Nutzungsmöglichkeiten hinter Fensterläden oder Anbringen von alternativ nutzbaren Quartieren in Fassade. • Mauersegler, Bereitstellung von (mind.) 4 spezifischen Mauerseglernistkästen, möglichst in unmittelbarer Nachbarschaft, da Mauersegler Koloniebrüter sind. Freier Anflug von ca. 5 m über Grund. Soweit unbeschattet keine Orientierung nach Süden, möglichst an Westfassade unter Dachvorsprung. • Dohle, RL V, Schaffung eines Zugangs zum Dach, Anbringen eines Dohlennistkastens, z.B. südexponiertes Dach und ostexponiertes Dach bzw. Fassade. Haussperlinge, Anbringen von (mind.) 4 Nisthöhlen am Gebäude bzw. Bäumen. <p>Für die räumliche Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen steht die Stadt noch in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Vorgesehen sind derzeit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebietes ist zwischen der Stadt und dem Landratsamt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen, in dem Art, Anzahl und Lage der Maßnahmen dargestellt sind und ggfs. Vereinbarungen über ein Monitoring einschließ-</p>	

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>lich Risikomanagement getroffen werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan kann daher erst erfolgen, wenn die Maßnahmen zum Artenschutz konkretisiert wurden.</p> <p><u>Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt</u> Aus Sicht des von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Immissionsschutzes technischer Anlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit dem Betrieb der Jugendherberge, einschließlich der Sportanlagen sind in erster Linie durch den Menschen verursachte Lärmimmissionen verbunden, die von der Gewerbeaufsicht nicht zu berücksichtigen sind.</p> <p>Diesbezüglich wird auch auf die Stellungnahme vom 10.09.2010 zur „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. §3 c UVPG“ für die Jugendherberge Rottweil hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 10.09.2010 bezieht sich ebenfalls v.a. darauf, dass nur der Lärm der technischen Anlagen durch das Gewerbeaufsichtsamt beurteilt werden kann. Es wird geraten zur Ausführung der raumluftechnischen Anlagen einen Fachplaner heranzuziehen. Darüber hinaus formulierte das Gewerbeamt jedoch keine Bedenken oder Anregungen und stimmte dem Vorhaben im Grundsatz zu.</p>
5.	Landratsamt Rottweil Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	keine STN		
6.	Landratsamt Rottweil Nahverkehrsamt	21.02.2011	Das Plangebiet ist bereits heute durch den fußläufig erreichbaren zentralen Busknoten (Haltestelle "Friedrichsplatz") hinreichend durch den ÖPNV erschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
7.	Landratsamt Rottweil Straßenbauamt	21.02.2011	Der Bebauungsplan liegt nicht an klassifizierten Straßen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Landratsamt Rottweil Umweltschutzamt	21.02.2011	<p>Zu dem Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ hat das Umweltschutzamt bereits mit Schreiben vom 13.09.2010, Az: 82.213.6-12/10 Stellung genommen.</p> <p>Wie darin bereits mitgeteilt, handelt es sich hier um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zu einer Jugendherberge. Das Gebiet ist sowohl wasserversorgungs-, sowie abwassermäßig erschlossen. Evtl. anfallende gewerbliche Abwässer (fetthaltige Abwässer aus dem Küchenbereich) bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung.</p> <p>Bezüglich den früheren Ausführungen zu Altlasten wurden in Ziff. 3.4 entsprechende Hinweise in die planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 13.09.2010: Bei den Prüfkriterien unter Punkt 1.2 wird in Bezug auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaftsbild davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen ausgehen. Dieser Einschätzung schließt sich die Naturschutzbehörde in Bezug auf die flächenbezogene Inanspruchnahme von Grund und Boden an.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Angesichts des Alters und der Struktur des Gebäudekomplexes ist allerdings nicht auszuschließen, dass vom Vorhaben Auswirkungen ausgehen, von denen europäisch geschützte Arten betroffen sein könnten. Insbesondere ist es nicht unwahrscheinlich, dass am und im Gebäudekomplex sowie auch im umgebenden alten Baumbestand Vögel und Fledermäuse zeitweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten beziehen. Insofern ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sein könnten. Können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs.1 BNatSchG im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden, sind vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion durchzuführen, ggfs. ist die Wirksamkeit der Maßnahme durch ein Monitoring zu überwachen und zu dokumentieren.</i></p> <p><i>Allein aus der möglichen Betroffenheit europäisch geschützter Arten ist unseres Erachtens nicht zwingend abzuleiten, dass eine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit besteht. Es wird empfohlen die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene des Bebauungsplans ab-zuarbeiten.</i></p>	<p>Basierend auf der Stellungnahme des Umweltschutzamtes wurden Untersuchungen durch einen Ökologen durchgeführt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vor Beginn der Bau-maßnahmen durchgeführt, vertraglich gesichert und dokumentiert. Sowohl die Untersuchungen als auch die Maßnahmen wurden in enger Absprache mit den Fachbehörden erarbeitet und umgesetzt, siehe hierzu auch Nr.4 (Stellungnahme des Landratsamtes Rottweil, Bau-, Naturschutz und Gewerbeaufsichtsamt).</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausführlich untersucht und abgearbeitet.</p>
9.	Landratsamt Rottweil Vermessungsamt	keine STN		
10.	Landratsamt Rottweil Kreisbrandmeister	21.02.2011	Für das Gebäude Jugendherberge sind planerisch Flächen nach der Verwal-	Die Planung sieht entsprechend der Vorschriften eine Feuerwehrezufahrt vor, die jedoch

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>tungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken vom 10. Dezember 2004 (GABL. 2005 Seite 10) (VwV Feuerwehrflächen) mit einzuplanen.</p>	<p>entfallen kann, wenn andere Rettungswege geschaffen und entsprechend nachgewiesen werden. Die genauen Planungen zu den Details bezüglich des notwendigen Brandschutzes werden durch einen Sachverständigen begleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für das Bebauungsplanverfahren reicht es aus, dass entsprechende Maßnahmen zum Brandschutz grundsätzlich möglich sind.</p>
11.	<p>Polizeidirektion Rottweil Sachbereich Verkehr Herr Rieger</p>	keine STN		
12.	<p>ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG In der Au 5 78628 Rottweil</p>	21.01.2011	<p>Das vorhandene Gas- und Wassernetz der ENRW müsste für die geplante Nutzung des Gebäudes voraussichtlich ausreichend dimensioniert sein. Der bestehende Strom Hausanschluss ist voraussichtlich für die geplante Nutzung des Gebäudes nicht geeignet. Insbesondere für gastronomische Einrichtungen wird wohl eine höhere Elektrische Anschlussleistung als bisher benötigt. Zur Bestimmung des möglichen Anschlusspunktes im Netz der ENRW, benötigen wir Angaben zum zukünftigen Anschlusswert des Gebäudes. Voraussichtlich wird es erforderlich von unserer Umspannstation Nägelesgraben einen neuen Strom Hausanschluss zu erstellen. Durch die geplante Bepflanzung dürfen unsere bestehenden und geplanten Erdkabelanlagen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert wer-</p>	<p>Bezüglich der notwendigen Versorgungsanlagen sowie der Stromversorgung werden von Seiten des Investors mit der ENRW Gespräche stattfinden.</p> <p>Ein Hinweis auf das Merkblatt wird in den Hinweisen zu den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>den. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist.</p> <p>Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Abschließend bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	ENRW Eigenbetrieb der Stadt Rottweil In der Au 5 78628 Rottweil	18.02.2011	Sofern möglich sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Dies könnte auch mit der Neugestaltung der Außenanlagen vorgesehen werden.	Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und die Gestaltung der Außenanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.
14.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen	15.02.2011	Das betroffene Grundstück ist bereits an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Da keine weitere Erschließung vorgesehen ist, sind aus jetziger Sicht neue Anschlüsse nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	GasVersorgung Süddeutschland GmbH Postfach 800409 70504 Stuttgart	12.01.2011	<p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine GVS-Anlagen, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Kabel BW, Projektierung Goldenbühlstraße 15, 78048 Villingen-Schwenningen	keine STN		

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
17.	Gemeinde Dietingen Kirchplatz 1 78661 Dietingen	keine STN		
18.	Gemeinde Deißlingen Postfach 1161 78648 Deißlingen	keine STN		
19.	Bürgermeisteramt Zimmern Rathausstraße 2 78658 Zimmern a.R.	keine STN		
20.	Industrie- und Handelskammer Schwarz- wald-Baar-Heuberg Romäusring 4 78050 Villingen-Schwenningen	25.02.2011	Wir begrüßen und unterstützen die vor- liegenden Planungen. Darüber hinaus bestehen von unserer Seite keine Anre- gungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Schillerstraße 6 78628 Rottweil	14.02.2011	<p>Im östlichen Bereich des Planungsge- biets grenzt neben dem öffentlichen Verbindungsweg Innenstadt / Näge- lesgraben die Justizvollzugsanstalt Rottweil (Hauptanstalt), Hintere Höllgas- se 1, an.</p> <p>Aus vorzüglichen Sicherheitsgründen ist bei der Bepflanzung, einer etwaigen Bebauung oder der Aufstellung von Spiel- und Sportgeräten des an der JVA angrenzenden Sport- und Spielplatzge- ländes der Jugendherberge ein Sicher- heitsabstand von 10 m, gerechnet von der westlichen Seite des von der Hinte- ren Höllgasse zum Nägelesgraben füh- renden öffentlichen Weges, einzuhalten.</p> <p><u>Begründung:</u> Damit wird erreicht, dass durch das Be- steigen von Bäumen, Gebäuden oder Spiel- und Sportgeräten Einsicht in das Hofgelände hinter dem Anstaltsgebäude</p>	<p>In den Bebauungsvorschriften wird ein Hin- weis ergänzt.</p> <p>Der bestehende Baum innerhalb des 10m- Streifens bleibt jedoch aus naturschutzrechtli- chen Gründen erhalten und über ein Pflanze- haltungsgebot gesichert, da bei einem Verlust des Baumes artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Der Baum steht jedoch schon seit langer Zeit an dieser Stelle, so dass nicht von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden kann.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>genommen werden kann, nachdem dort der tägliche Aufenthalt der Gefangenen im Freien sowie der Gefangenensport (i.d.R. werktätlich) durchgeführt wird. Versuche von Kontaktaufnahmen mit Gefangenen während des Hofgangs bzw. des Sports sowie das Einwerfen von Gegenständen (Waffen, Drogen usw.) in das Hofgelände werden durch eine Freihaltung der Fläche verhindert bzw. wesentlich erschwert.</p>	
22.	<p>Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Baden-Württemberg e.V. Fritz-Walter-Weg 19 70372 Stuttgart</p>	22.02.2011	<p><u>Zu 3.</u> Die Grundlagen für die Einrichtung und vor allen Dingen für den Betrieb einer Jugendherberge in Rottweil durch das Deutsche Jugendherbergswerk, Landesverband Baden-Württemberg e.V., sind im „Vertrag über die Einrichtung einer Jugendherberge im Gebäude Oberamteigasse 13“ zwischen dem DJH-Landesverband Baden-Württemberg e.V. und der Stadt Rottweil vom 24.09.2010 sowie im Mietvertrag zwischen Herrn Andreas Dünkel, Schemmerhofen, und dem DJH-Landesverband Baden-Württemberg e.V. im Mietvertrag vom 24.09.2010 festgehalten. Von diesen Vereinbarungen wird der DJH-Landesverband Baden-Württemberg e.V. nicht mehr abrücken, vielmehr sind hierin die Grundlagen für den Betrieb einer Jugendherberge gelegt. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden Bedenken und Anregungen zu sehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p><u>Zu 1.4 Stellplätze</u> Es ist zu prüfen, ob weitere Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück geschaffen werden können, insbesondere ist sicherzustellen, dass eine Busvorfahrt für aussteigende Gäste im Rahmen des Bebauungsgebietes möglichst am Eingang gesichert wird.</p> <p><u>Zu 1.5.2 Terrassen</u> Die Terrasse der Jugendherberge wird im Vorentwurf entlang der Ost- und Nordfassade angrenzend zu den Sport- und Spielflächen vorgesehen. Sie ist Bestandteil der Jugendherbergsnutzung bzw. der vertraglichen Vereinbarungen und deswegen so auch vorzusehen.</p> <p><u>Zu 3.6. Feuerwehrezufahrt</u> Im Lageplan vom 08.12.2010 zum Bebauungsplan Rw 299/10 ist entlang der östlichen und nördlichen Fassade die Feuerwehrezufahrt dargestellt. Die Festlegung der Feuerwehrezufahrt direkt entlang der vollständigen östlichen Fassade verhindert die Anlegung der Terrasse und als Grünfläche ausgelegte Sport- und Freizeitfläche direkt am Gebäude. Die vorgesehene Feuerwehrezufahrt lässt die jugendherbergsspezifische Nutzung der Terrasse nicht zu. Sie verhindert eine betriebsnotwendige Freiflächennutzung. Es ist notwendig, den Brandschutz</p>	<p>Die Anlage von Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann durch diesen nicht geregelt werden. Im Rahmen der Darstellungen im Bebauungsplan kann jedoch die Zahl der nach der LBO notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets erreicht werden und auch für die Errichtung eines Bushalteplatzes stehen die Flächen bei einer entsprechenden Anordnung der Stellplätze auf der vorhandenen Fläche zur Verfügung.</p> <p>Die Errichtung einer Terrasse wird durch den Bebauungsplan ermöglicht, auch wenn entsprechende Rahmenbedingungen bezüglich der Anlage und Gestaltung sowie des Brandschutzes einzuhalten sind. Die genauen Details sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Behörden abzustimmen.</p> <p>Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan nur die Möglichkeiten zur Einhaltung des Brandschutzes. Die genauen Abstimmungen erfolgen auf der Ebene des Bauantrags. Ob die Feuerwehrezufahrt errichtet wird, oder die Belange des Brandschutzes auf andere Weise berücksichtigt werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt, so dass eine alternative Lösung möglich ist.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>und die Rettungswegsituation anders zu regeln.</p> <p><u>Zu 1.</u> <u>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</u> Das Jugendherbergswerk betreibt nur in Ausnahmefällen gastronomische Einrichtungen (z.B. Burgschänke Jugendherberge Burg Wildenstein).</p> <p>Frühstück, Mittagessen und Abendessen wird nur an Übernachtungsgäste abgegeben. Ebenfalls ist das der Rezeption angeschlossene Bistro nur für Übernachtungsgäste bestimmt und hat keine öffentliche Funktion.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, eine gastronomische Einrichtung mit erforderlicher Ausschankgenehmigung, beispielsweise für ein öffentliches Cafe oder ein öffentliches Bistro, in der Jugendherberge zu betreiben.</p> <p><u>Zu 4.3 Erschließung</u> Es sind 144 Betten für die Jugendherberge Rottweil geplant. Gemäß LBO müssten ein Stellplatz für je zehn Betten geschaffen werden. Derzeit sollen 14 Stellplätze angeordnet werden. Es sind jedoch gemäß § 37 LBO 15 Stellplätze notwendig. Auf die Dringlichkeit der Vorfahrtstellfläche für Busse ist bereits in vorgenannten Ziffern hingewiesen worden.</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen lediglich ein Angebot dar. In wieweit dieses umgesetzt wird, bleibt dem Eigentümer, Mieter oder Betreiber überlassen. Die Festsetzung, dass eine gastronomische Nutzung möglich ist, soll dementsprechend nur die Möglichkeit eröffnen, gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eine solche Nutzung zusätzlich in das Plangebiet zu integrieren.</p> <p>Gemäß Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV) muss je 10 Betten einer Jugendherberge ein Stellplatz errichtet werden. Die VwV eröffnet jedoch auch die Möglichkeit bei einem besonders guten Anschluss an den ÖPNV (unterschiedliche Kriterien, die über ein Punktesystem verrechnet werden), die notwendige Zahl der Stellplätze entsprechend zu reduzieren. Aufgrund der Nähe zu den Haltestellen und der Zahl der verfügbaren Linien, kann in diesem Fall die notwendige Zahl der Stellplätze auf 80% reduziert werden, so dass die</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p><u>Zu 5 Schutzgüter</u> Die Festlegung als private Grünfläche zur Zweckbestimmung „Spiel- und Sportplatz“ wird begrüßt. Es wird die Anlage eines Multifunktionsspielfeldes und eines Beachvolleyballfeldes empfohlen. Ein ausschließlicher Bolzplatz ist nicht vorgesehen. Von unserer Seite wird darauf hingewiesen, dass die Freiflächen unbedingt für sportliche Gruppenaktivitäten freigegeben sein müssen. Eine Einschränkung für diese Außenfreifläche schränkt den Betrieb massiv ein und verhindert eine ausreichende, sinnvolle Nutzung einer Jugendherberge.</p> <p><u>Zu 6.2 Überbaubare Grundstückflächen</u> Der Entwurf bzw. die Anforderungen im Brandschutz sind zu prüfen. Insbesondere die Überbaubarkeit der Feuerwehrezufahrt durch eine Terrasse wird grundsätzlich als Möglichkeit begrüßt, jedoch wäre die Verlegung der Feuerwehrezufahrt aus der Sicht des Jugendherbergswerkes sinnvoller bzw. die Fluchtsituation müsste umgestaltet werden (siehe hierzu Erläuterungen zu 3.6 Feu-</p>	<p>dargestellte Zahl der Stellplätze ausreicht.</p> <p>Im Außenbereich der Jugendherberge bleibt die Festsetzung als private Grünfläche mit der Möglichkeit der Errichtung von Sport- und Spielplätzen erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren wird durch den Bauherren nachzuweisen sein, dass die vom Gesetzgeber definierten Richtwerte eingehalten werden. Ein schallschutztechnisches Gutachten kommt zu dem Schluss, dass dies nur über die Begrenzung der Art und der Dauer möglich ist. Die Nutzung der Freiflächen der Jugendherberge wird dadurch geringfügig eingeschränkt, die Nähe zur Nachbarbebauung macht diese Einschränkungen jedoch zwingend erforderlich. Die Stadt Rottweil geht aber davon aus, dass die zentrale Lage, die in der unmittelbaren Umgebung vorhanden öffentlichen Sport-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie die Ausrichtung der Jugendherberge auf das Thema Kultur diese Einschränkung kompensieren, so dass die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Jugendherberge weiterhin wirtschaftlich möglich und sinnvoll ist.</p> <p>Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan nur die Möglichkeiten zur Einhaltung des Brandschutzes. Die genauen Abstimmungen erfolgen auf der Ebene des Bauantrags. Ob die Feuerwehrezufahrt errichtet wird, oder die Belange des Brandschutzes auf andere Weise berücksichtigt werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt, so dass eine al-</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>erwehrzufahrt).</p> <p><u>Lärmgutachten</u> Bedenklich erscheinen die Aussagen des Lärmgutachtens, weil die Festlegung auf bestimmte Betriebszeiten massiv in den Betrieb einer Jugendherberge eingreift. Dieses Problem wurde seitens des Jugendherbergswerkes von Anfang an dargestellt. Eine Einschränkung und eine Reduzierung auf den stundenweisen Betrieb ist für die Realisierung einer Jugendherberge massiv hinderlich. Zwischenzeitlich wird auf Bundesebene das Thema „Kinderlärm“ diskutiert. Lockerungen sind durch die Bundesregierung vorgesehen. Dies müsste bei der Beurteilung der Lärmsituation berücksichtigt werden.</p>	<p>ternative Lösung möglich ist.</p> <p>Die Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen durch die Nutzung der Sportanlagen basiert auf den aktuellen gesetzlichen Grundlagen. Aufgrund der zu erwartenden Nutzung sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung kann es hier zu Konflikten kommen, die nur durch Nutzungsbeschränkungen gelöst werden können. Dies kann jedoch aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlagen nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, sondern wird erst im folgenden Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen gesichert. Die Auswirkung der gegebenenfalls notwendigen Einschränkung der Freianlagen der Jugendherberge, können durch die zentrale Lage im Stadtkern, der öffentlichen Sport- und Spielplätze in der nahen Umgebung sowie der Ausrichtung der Jugendherberge auf das Thema Kultur gemindert werden.</p>

B Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit

<p>23.</p>	<p>ACTIV-Development Ferdinand-Dünkel-Str. 5 88433 Schemmerhofen</p>	<p>27.01.2011</p>	<p><u>Hinweis 1 – Gebäudehöhe</u> Es wurde eine maximale Traufhöhe von 10 m festgesetzt. Diese Traufhöhe ist bei der jetzigen Planung im Bereich des Aufzugs bei ca. 10,50 m überschritten. Die Angaben für die Gebäudehöhe 20 Meter und Traufhöhe 10 Meter bezieht sich auf die Seite Oberameigasse. Auf der Westseite/Nordseite sind diese maximalen Gebäudehöhen bedingt durch die Topographie im Bestand jetzt schon überschritten.</p> <p><u>Feuerwehruzufahrt</u> Eine Feuerwehruzufahrt entlang der Westseite halten wir aus topographischen Gründen für nicht möglich. Außerdem ist hier eine aufgeständerte Terrasse geplant. Die Feuerwehr würde auch bezüglich des Wendekreises nicht wie geplant um die Ecke des Gebäudes auf die Nordseite kommen, wo ebenfalls eine Feuerwehruzufahrtsfläche geplant ist. Wir werden hier von unserem Brandschutzgutachter ein Brandschutzgutachten erstellen lassen, so dass gegebenenfalls diese Feuerwehruzufahrt entfallen kann und andere Kompensationsmaßnahmen hierfür dargestellt werden. Da dieses Brandschutzgutachten bis Ende Februar 2011 vorliegt, bitten wir um Fristverlängerung des Bebauungsplanverfahrens, damit die Ergebnisse</p>	<p>Die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen werden noch einmal bezüglich der realen Situation überarbeitet und angepasst. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die reale Höhe in m. ü. NN definiert wird, so dass die bewegte Topographie keinen Einfluss darauf hat. Eine Überschreitung dieser Höhen ist nicht zulässig und nach den aktuellen Planungen auch nicht notwendig. In den Bebauungsvorschriften wird zusätzlich ein Hinweis ergänzt, der auf die möglichen weiteren Einschränkungen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus durch die Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt verweist.</p> <p>Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan nur die Möglichkeiten zur Einhaltung des Brandschutzes. Die genauen Abstimmungen erfolgen auf der Ebene des Bauantrags. Ob die Feuerwehruzufahrt errichtet wird, oder die Belange des Brandschutzes auf andere Weise berücksichtigt werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt, so dass eine alternative Lösung möglich ist.</p>
------------	--	-------------------	--	--

			des Brandschutzgutachtens in den Bebauungsplan einfließen können.	
24.	Dr. Winfried Hecht Lorenzgasse 7 78628 Rottweil	04.10.2010	<p>Kürzlich wurde im SchwaBo mit einer Abbildung die Vorplanung für die kommende Jugendherberge in Rottweil mit ihrer Ostansicht gezeigt. Ich konnte mich inzwischen in Gesprächen mit dem LDA in Freiburg und der Stadtverwaltung Rottweil davon überzeugen, dass namentlich über den Einsatz eines über drei Geschosse laufenden Glaselementes vor dem nach Osten geöffneten Hof des ehemaligen Klosters der Rottweiler Dominikanerinnen noch nicht das letzte Wort gesprochen ist. Trotzdem scheint mir der frühzeitige Hinweis angebracht dass hier mit großer Vorsicht zu Werk gegangen werden sollte, um nicht eine ähnlich zweifelhafte Situation wie am Münsterplatz am Haus der Volksbank mit dem dortigen Treppenhaus aus Glas zu erhalten. Ich habe mir auch von architektonisch bewanderten Zeitgenossen sagen lassen, der jetzt gezeigte „Vorwurf“ sei trotz der renommierten Verfasser wohl noch nicht ganz große Architektur.</p> <p>Die gezeigte Fassadenabwicklung negiert im Gegensatz zur barocken Bauvorstellung weitgehend die Idee des offenen Hofes, über den wohl zugleich der Zugang zur nördlich anschließenden Klosterkirche gedacht war. Von daher könnte man sich denken, dass die Glaswand wenigstens auf die Höhe der westlichen Wand des „Kirchenflügels“ zurück genommen wird. Irgendwie erinnerte der</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren wird lediglich die Möglichkeit eröffnet, einen Anbau aus Glas im genannten Bereich zu ergänzen.</p> <p>Die genaue Gestaltung dieses Anbaus wird im folgenden Baugenehmigungsverfahren zwischen dem Bauherren und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Aufgrund des Status des Gebäudes bzw. der gesamten Innenstadt von Rottweil im Rahmen des Denkmalschutzes werden alle geplanten Veränderungen und Erweiterungen eng mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein angemessenes Erscheinungsbild des Anbaus entsteht.</p> <p>Auch bezüglich der prägenden Elemente und Strukturen wurde durch die Denkmalschutzbehörden abgewogen, welche notwendigen Veränderungen umgesetzt werden können, um einerseits die Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen, und andererseits so schonend wie möglich mit den wertvollen Bestand umzugehen. Die gefundene Lösung vereinbart sowohl die Ansprüche des Denkmalschutzes als auch die Anforderungen durch die Nutzung als Jugendherberge.</p>

		<p>Hof ursprünglich auch an einen Kreuzgang der auf Grund des Zuschnitts der Baufläche zu Beginn des 18. Jahrhunderts nicht verwirklicht werden konnte. Die Fassung dieses Raums in einer Hülle aus Glas steht dazu jedoch - im deutlichen Gegensatz. Dies hat die Denkmalpflege in Rottweil schon beim „Kapuziner in ähnlicher Situation (Kreuzgang/Innenhof) betont. Auch gibt es das neue gläserne Element ja nicht umsonst und wohl nicht um nur 150 000 Euro.</p> <p>In der Fassade könnten weiter der bis über den Dachtrauf geführte Aufzugskörper und nicht weniger die „Präsidentenloge“ im 2. OG stören. Die „Präsidentenloge“ scheint vor allem den Zweck zu haben die Glasfläche zu entschärfen und ansprechender zu gliedern. Beim halsartigen Zugang der Zone durch das EG von der Straße her denkt man ferner irgendwie an einen roten Teppich, den man in einer Jugendherberge eigentlich seltener benötigen dürfte.</p> <p>Wenn geltend gemacht wird, man könne den benötigten Aufzug im Inneren des Gebäudes nicht unterbringen und eine „Vorzone“ nütze der Denkmalsubstanz, weil sie in dem viel begangenen Gebäude Feuchtigkeit abfange, so ist vielleicht festzuhalten, dass das Klostergebäude schon in der Vergangenheit durch die Polizei sehr intensiv begangen wurde, was sich auch bei der jetzt angestrebten Nutzung kaum noch wird steigern lassen. Die Unterbringung des Aufzugs im Inneren des Gebäudes scheint im Be-</p>	
--	--	--	--

			<p>reich von einem der Treppenhäuser mit vergleichsweise überschaubarem Verlust an schützenswerter Gebäudesubstanz realisierbar. Andererseits würde durch die im Vorentwurf angedachte Lösung im Hof der künftigen Jugendherberge deren Erscheinungsbild vom Historischen her auf jeden Fall verändert bzw. beeinträchtigt.</p> <p>Dankbar zu begrüßen sind die offenbar erfolgreichen Anstrengungen, dem Gebäude eine neue Nutzung zu geben, offensichtlich eine recht erfreuliche. Positiv scheint im Zusammenhang mit dem Vorhaben auch der geplante Abbruch der wenig schönen Garagen westlich des Baukörpers des ehemaligen Klosters und die sachgerechte Versprossung seiner Fenster.</p> <p>Die noch immer nicht entfernten riesigen Antennen auf dem Dach des Baus habe ich bereits bei anderer Gelegenheit angesprochen und freue mich auf Ihre Antwort.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften wurden für den gesamten Innenstadtbereich von Rottweil erlassen und gelten auch weiterhin für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Die Antennen auf dem Dach entsprachen zwar nicht den örtlichen Bauvorschriften wurden aber aufgrund der besondern Nutzung als Polizeigebäude ausnahmsweise zugelassen. Da diese Sondernutzung nun entfällt, ist seitens der Stadt Rottweil vorgesehen, die Pflicht zum Abbau der Antennen als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.</p>
25.	Thomas Pahl Oberamteigasse 9 78628 Rottweil	08.01.2011	Hiermit möchte ich ihnen, als Eigentümer und Bewohner des Gebäudes Oberamteigasse 9 in 78628 Rottweil anzeigen, dass bei der geplanten Jugendherberge im Gebäude Oberamteigasse 13	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Nachbarn entsprechend der rechtlichen Rahmenbedingungen benachrichtigt und beteiligt. Dies ist jedoch nicht Gegenstand

			<p>in 78628 Rottweil, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange von mir berührt sein können. Hier sind die zu erwartende objektbezogene Zunahme des Verkehrs und des Lärmes als Begründung zu nennen.</p> <p>Nach Eingang der vollständigen Bauunterlagen, bitte ich Sie mich gemäß § 55 (1) der LBO-BW, als „Sonstiger Nachbar“, um fristgerechte Benachrichtigung von dem Bauvorhaben.</p> <p>Für Ihre Mühen bedanke ich mich bereits im Voraus und freue mich auf eine konstruktive Zusammenarbeit.</p>	<p>des Bebauungsplanverfahrens.</p>
26.	<p>Thomas Pahl Oberamteigasse 9 78628 Rottweil</p>	10.02.2011	<p>Es wird kein Lärmschutzgutachten vorgelegt, sondern lediglich eine schalltechnische Untersuchung.</p> <p>Unklar bleibt, weshalb 18. BimSchV Anwendung findet, obwohl dieser Bebauungsplan innerhalb eines Kerngebietes erfolgt.</p> <p>Es werde mittlerweile in der Zusammenfassung interpoliert. Es wurden keine Spitzenpegel berücksichtigt.</p> <p>Feuerwehrezufahrt!!</p>	<p>Eine schalltechnische oder schallschutztechnische Untersuchung ist die fachlich übliche Betitelung von im allgemeinen Sprachgebrauch als Lärmschutzgutachten bezeichneten Arbeiten.</p> <p>Bei der Betrachtung von Sport- und Freizeitlärm werden durch die 18.BimSchV die besonderen Rahmenbedingungen dieser Lärmquellen berücksichtigt und entsprechend gewichtet. Vom Gesetzgeber ist vorgesehen, dass sie immer bei der Betrachtung von Sport- und Freizeitanlagen herangezogen wird.</p> <p>Die Ermittlung sowie die Beurteilung der Werte basiert auf den vom Gesetzgeber definierten und allgemein unter Fachleuten anerkannten Verfahren und Regelungen.</p> <p>Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan nur die Möglichkeiten zur Einhaltung des Brand-</p>

			<p>Einzigster Sondernutzungsplan in der gesamten Innenstadt Rottweil.</p>	<p>schutzes. Die genauen Abstimmungen erfolgen auf der Ebene des Bauantrags. Ob die Feuerwehrrzufahrt errichtet wird, oder die Belange des Brandschutzes auf andere Weise berücksichtigt werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt, so dass eine alternative Lösung möglich ist.</p> <p>Um die geplante Nutzung auch rechtlich zu sichern und keine Spielräume für andere Nutzungen zur eröffnen, wurde als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Jugendherberge“ festgesetzt.</p>
--	--	--	---	---