

Stadt Rottweil

Bebauungsplan
„Jugendherberge Rottweil“

Beb.-Plan Nr. Rw 299/10

Begründung



SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	- 1 -
3	Planungsrechtliche Situation	- 2 -
3.1	Flächennutzungsplan	- 2 -
3.2	Beschleunigtes Verfahren	- 2 -
4	Plankonzeption	- 3 -
4.1	Städtebau und Hochbau	- 3 -
4.2	Grünordnung	- 3 -
4.3	Erschließung	- 3 -
4.4	Ver- und Entsorgung	- 4 -
5	Umweltbelange	- 4 -
5.1	Schutzgüter	- 4 -
5.2	Abwägung der Umweltbelange	- 6 -
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 7 -
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 7 -
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	- 7 -
6.3	Nebenanlagen und Stellplätze	- 8 -
6.4	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	- 8 -
6.5	Örtliche Bauvorschriften	- 8 -
7	Flächenbilanz	- 8 -
8	Kosten	- 9 -

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Gebäude in der Oberamteigasse 13 wurde bereits im Jahr 1707 als Dominikanerinnenkloster errichtet und diente für fast 100 Jahre den Dominikanerinnen als Unterkunft und Wirkungsstätte. Der prächtige Gebäudekomplex mit einer Klosterkapelle im Nordflügel, die sich in der Kubatur des Gebäudes bis heute erhalten hat, sowie der angrenzende Klostergarten wurden damals an der Peripherie im Innern des Mauerrings errichtet und bildeten somit die Nordwestecke des befestigten Stadtkerns. Im Jahre 1806 wurde das Kloster säkularisiert und dem württembergischen Staat einverleibt. In der Folge war das Gebäude Sitz des Oberamtes, nach 1938 des Landratsamtes und anschließend der Polizeidirektion. Seit 2007 steht das Gebäude jedoch leer.

Sowohl die im Laufe der Zeit im Inneren und Äußeren durchgeführten Umbaumaßnahmen, als auch der Leerstand der vergangenen Jahre hatte negative Auswirkungen auf das Gebäude und darüber hinaus auf den historischen Stadtkern Rottweils. Aufgrund der markanten Lage, der umgebenden Strukturen und der erhaltenen Gebäudesubstanz möchte die Stadt Rottweil den Standort entwickeln, sichern und aufwerten.

Im Rahmen der „Stadtentwicklung Nägelesgraben“ wurde für den gesamten nordwestlichen Rand des historischen Stadtkerns ein langfristiges, zukunftsorientiertes Nutzungskonzept unter breiter Beteiligung der verschiedenen Akteure der Stadt erarbeitet. Für das ehemalige Dominikanerinnenkloster wurde eine Nutzung als Hotel, kombiniert mit gastronomischen Einrichtungen vorgesehen, die über den Erhalt der historisch wertvollen Gebäudesubstanz für eine Steigerung der Attraktivität und Lebendigkeit der gesamten historischen Kernstadt sorgen sollte. Der erarbeitete städtebauliche Rahmenplan wurde zur Grundlage eines Sanierungsgebiets „Nägelesgraben“.

In der Folge ist es der Stadt Rottweil gelungen, einen Investor für die geplanten Maßnahmen zu finden. So soll das historisch wertvolle Gebäude zu einer Jugendherberge mit angeschlossener gastronomischer Einrichtung umgebaut werden. Die Stadt Rottweil unterstützt dieses Vorhaben, da einerseits die Gebäudesubstanz erhalten, andererseits der nordwestliche Bereich der Kernstadt wieder mit Leben erfüllt werden kann. Das Konzept des Investors sieht vor, das Gebäude zu sanieren und entsprechend den Ansprüchen einer modernen Jugendherberge umzubauen. Insgesamt werden etwa 144 Betten entstehen. Hinzu kommt die Umgestaltung der Außenbereiche, so dass neben einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen auch Grünflächen entstehen, die durch die Gäste in unterschiedlicher Weise genutzt werden können.

Mit dem Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ möchte die Stadt das erforderliche Planungsrecht für die Jugendherberge schaffen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Kernstadt Rottweils. Es umfasst das Flurstück 115/2 sowie Teile der Flurstücke 368/4, 126/1 und 148, die als Straßenbereiche in den Geltungsbereich übernommen werden. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 4.786 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im Verlauf des Verfahrens wurde das Flurstück 115/2 aufgeteilt, so dass der Teil, der durch die Jugendherberge genutzt werden soll nun ein eigenständiges Grundstück darstellt, während die westlich angrenzenden Bereiche der ehemaligen Polizeitankstelle mit dem bestehenden Gebäude ein eigenes Flurstück bilden. In den Bebauungsplan wird nur das neu gebildete Flurstück 115/2 integriert, da nur hier ein städtebaulicher Regelungsbedarf vorliegt.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt und bildet mit dem massiven Bau des historischen Dominikanerinnenklosters und dem anschließenden Klostergarten die markante Außengrenze der Kernstadt. Über die Schlachthausstraße ist die Jugendherberge nach Norden an die Nägelesgrabenstraße angeschlossen, die wiederum auf die Oberndorfer Straße trifft. Über diese Straßen ist das Plangebiet in alle Richtungen gut angebunden und leicht erreichbar.

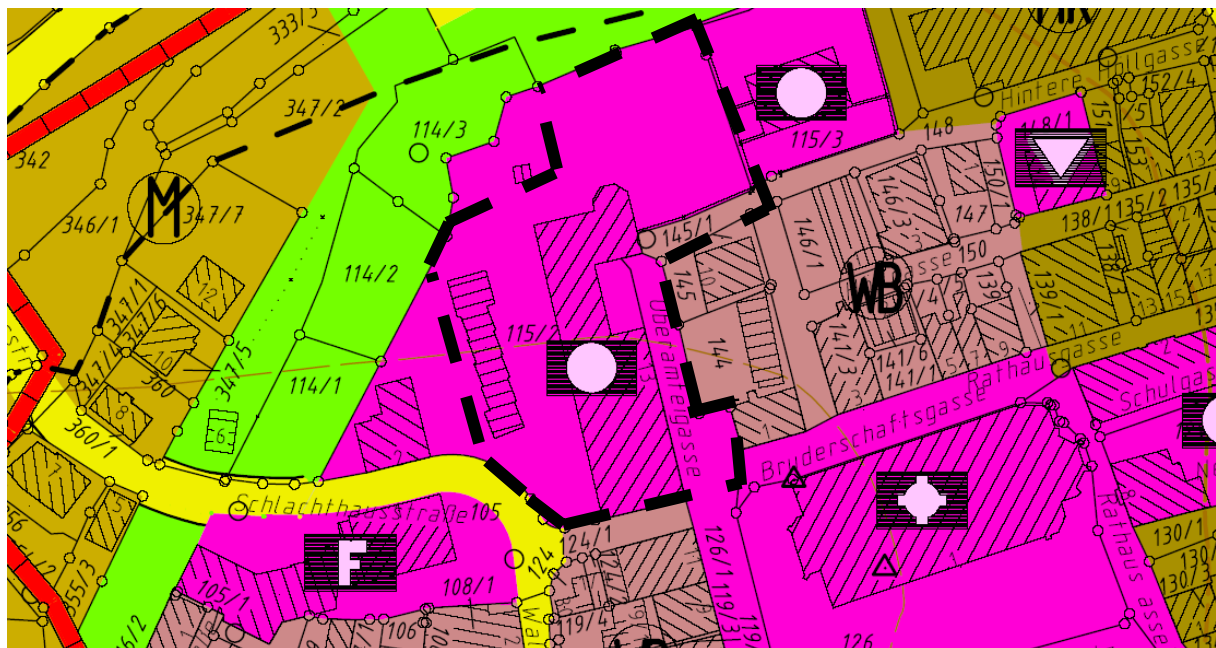
Für eine Jugendherberge von besonderer Bedeutung ist neben dem Anschluss an das übergeordnete Straßennetz auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Rottweil hat einen Bahnhof von regionaler Bedeutung, da hier die Strecke Stuttgart-Singen verläuft, sowie die ICE-Strecke von Stuttgart nach Zürich. Hinzu kommen regional bedeutende Verbindungen nach Villingen-Schwenningen und Titisee-Neustadt sowie der Ringzug, der die ganze Region südlich von Rottweil bis Donaueschingen und Tuttlingen verbindet.

Vom Bahnhof kann man die Jugendherberge direkt zu Fuß erreichen. Der Weg führt durch die historische Kernstadt und ist etwa 1,5 km lang (Luftlinie). Bequemer ist es jedoch vom Bahnhof einen der vielen Stadtbusse zu nehmen und bis zur innerstädtisch gelegenen Haltestelle Friedrichsplatz oder zur Haltestelle Nägelesgraben zu fahren. Von hier sind es dann noch wenige Meter, die zu Fuß im schönen Rottweiler Stadtkern zurückgelegt werden müssen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil in der Fassung „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 ist die Fläche des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Lediglich der Teil der Schlachthausgasse, der in die Planungen integriert ist, ist als Verkehrsfläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung

Der Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ setzt in seinem Geltungsbereich eine Nutzung als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ fest. Die umgebenden Straßenverkehrsflächen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan kann dementsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird jedoch nach § 13a BauGB aufgestellt, der Flächennutzungsplan kann dementsprechend im Rahmen einer Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

3.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die Voraussetzungen hierzu, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Nach UVP-Gesetz sind für Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils 80 bis weniger als 200 nach § 3c Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Kommt diese überschlägige Prüfung der zuständigen Behörden zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufge-

fürten Kriterien, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden und somit wäre das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht anwendbar, da ein UVP- pflichtiges Vorhaben begründet würde.

In diesem konkreten Fall der Jugendherberge in Rottweil wurde eine Vorprüfung nach UVP- Gesetz unter Beteiligung der entsprechenden Behörden durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit wird kein UVP- pflichtiges Vorhaben begründet und das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden.

Für das vorliegende Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei räumt der Gesetzgeber jedoch dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen im Innenbereich einen gewissen Vorrang ein.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4 Plankonzeption

4.1 Städtebau und Hochbau

Das Konzept für das Plangebiet sieht primär den Umbau des bestehenden Gebäudes nach den Ansprüchen einer modernen Jugendherberge vor. Da das Gebäude unter Denkmalschutz und auch die gesamte Kernstadt von Rottweil unter Ensembleschutz steht, ist eine Veränderung der Bausubstanz sowie der äußeren Gestalt nur in sehr begrenztem Maßstab zulässig und nur mit einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde möglich. Die örtlichen Bauvorschriften, die in einer Satzung für den gesamten Bereich der Kernstadt von Rottweil beschlossen wurden, gelten weiterhin, so dass die kontinuierliche Gestaltung der Kernstadt gesichert bleibt. Auch die Erschließung bleibt wie bisher bestehen. Lediglich die Gestaltung der Freiflächen wird geringfügig verändert, denn Flächen für Spiel und Sport werden ergänzt und in die Grünflächen integriert.

4.2 Grünordnung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist ein umfangreiches Grünordnungskonzept nicht notwendig. Die Planungen sehen primär eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vor, so dass das Hauptgebäude in seiner Substanz und Kubatur erhalten bleibt. Die umgebenden Flächen werden entsprechend der geplanten Nutzung umgestaltet. Die heute im Westen stehenden Garagen werden abgerissen, die großteils versiegelte Fläche entsiegelt und als Grün- und Freifläche angelegt. Auch im Bereich des ehemaligen Klostersgartens im Norden werden die Flächen als Freiflächen angelegt und teilweise für die Nutzung als Spiel- und Sportstätten gestaltet. Die vorhandenen Bäume östlich des Hauptgebäudes bleiben erhalten und begrünen den Eingangsbereich der neuen Jugendherberge. Durch ergänzende Pflanzungen entsteht ein attraktiver Eingangsbereich.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schlachthausgasse, die nach Westen an den Nägelesgraben anschließt, von Osten über die Hintere Höllgasse und von Süden über die Oberamteigasse. Die Parkierungsflächen sind im westlichen Teilbereich des Flurstücks 115/2 untergebracht, jedoch nur in begrenzter Zahl, da davon ausgegangen werden kann, dass die größte Zahl der Gäste mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreist. Es ist eine Fläche in die Planungen als Stellplatzfläche aufgenommen, auf der die nach LBO notwendigen 14 Stellplätze angeordnet werden können.

Für Fußgänger ist das Plangebiet vor allem nach Süden und Osten gut angeschlossen. In fußläufiger Entfernung ist die Kernstadt von Rottweil in wenigen Minuten zu erreichen. Von hier kann dann auch der öffentliche Nahverkehr genutzt werden, der sowohl die Stadt Rottweil als auch die Region mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut

erschließt. Veränderungen für Fußgänger und Radfahrer werden durch die Planungen nicht vorbereitet, da die Wegeföhrung beibehalten wird.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des bereits bestehenden Bauk6rpers erfolgt über das vorhandene und ausreichend dimensionierte Leitungsnetz der Stadt Rottweil.

5 Umweltbelange

5.1 Schutzgüter

Mensch

Die Umnutzung des bestehenden Gebäudes zu einer Jugendherberge hat auf die Bewohner der Umgebung nur geringfügige Auswirkungen. Im Vergleich zur heutigen Situation wird das Plangebiet deutlich belebt, im Vergleich zur planungsrechtlich möglichen Nutzung als Gebäude für eine öffentliche Verwaltung hingegen kommt es nur zu einer geringfügigeren Veränderung. Vor allem die Nutzung der Außenanlagen sowie die Anlage eines kombinierten Sport- und Spielplatzes hat auf Grund der intensiven Nutzung Auswirkungen auf die Lärmsituation in den angrenzenden Gebieten. Um dies abzuschätzen wurde durch ein qualifiziertes Büro ein Lärmgutachten erarbeitet. Dieses kommt zu dem Schluss, dass es bei einer andauernden Nutzung als Bolzplatz zu einer Lärmbelastung für die nächstgelegenen Wohnbebauungen kommt, die über die gesetzlich zulässigen Grenzwerte hinausgeht. Dementsprechend werden vom Gutachter Maßnahmen vorgeschlagen, die diese Belastungen reduzieren. Vor allem durch Beschränkungen der Art der Nutzung (kein Bolzplatz sondern Tennis oder Beachvolleyball) sowie der zeitlichen Nutzung (Nacht- und Mittagsruhe) kann die Belastung minimiert werden. Diese Maßnahmen können jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans umgesetzt werden, da keine rechtlichen Grundlagen für eine entsprechende Festsetzung bestehen. Dementsprechend wird im Rahmen des Bebauungsplans nur eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz festgelegt. Die weitere Ausgestaltung und Nutzung der Flächen sowie die Nutzungsbedingungen werden im folgenden Baugenehmigungsverfahren definiert und anschließend durch die Jugendherbergseltern umgesetzt. Weitere Belastungen, die durch die Nutzung entstehen, zum Beispiel durch die gastronomische Einrichtung sind aufgrund der baulichen Anlagen sowie der Ausrichtung der Nutzungen nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentlichen negativen Veränderungen vorbereitet, da es sich primär um die Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt. Es werden im Rahmen der Gestaltung der umgebenden Freiflächen und der Anlage eines Sport- und Spielplatzes sowie einiger Stellplätze zwar Eingriffe vorbereitet, diese sind jedoch von so geringem Umfang, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Lediglich die Nutzung des Plangebiets an sich könnte geringfügige Auswirkungen auf Tiere haben, da in den vergangenen Jahren durch den Leerstand des bestehenden Gebäudes das gesamte Plangebiet unberührt und der Natur überlassen war. Die geplante Nutzung als Jugendherberge wird eine deutliche Belebung des Plangebiets mit sich bringen.

Im Plangebiet befindet sich ein Besatz an Einzelbäumen im nordwestlichen Teil im Bereich des ehemaligen Klostergartenes. Weitere Bäume befinden sich unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet, jedoch außerhalb. Von besonderer Bedeutung ist nur die Buche unmittelbar östlich des bestehenden Gebäudes. Diese soll erhalten bleiben, so dass ein Pflanzenerhaltungsgebot definiert ist. Der daneben stehende kleinere Baum (Haselnuss) soll ebenfalls erhalten werden, um das bestehende Ortsbild zu erhalten. Die anderen Bäume im Plangebiet sind eher jung und noch nicht so ökologisch wertvoll, so dass sie nicht speziell geschützt werden müssen. Sollte aufgrund von zwingend erforderlichen Maßnahmen ein Baum jedoch entfallen müssen, so ist ein Ersatzbaum zu pflanzen, so dass die Durchgrünung des Plangebiets erhalten bleibt.

Im Zuge der Vorbereitungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ wurde durch ein qualifiziertes Büro eine Übersichtsbegehung bezüglich vorhandener Fledermäuse und Brutvögel vorgenommen, um auszuschließen, dass durch die geplanten Maßnahmen geschützte Tiere berührt werden. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Geeignete Einflugsmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel in den Dachraum, sowie in die Keller- und Heizungsräume sind derzeit nicht vorhanden, da die Fenster verschlossen sind und keine Lüfterziegel existieren.
- Eine in den 1960er Jahren durchgeführte Holzschutzbehandlung mit Avenarol (toxisch für Fledermäuse und Vögel) kann möglicherweise bis heute nachwirken und eine Besiedlung verhindert haben.
- Bei den Untersuchungen des Dachraums, hinter den Fensterläden des Gebäudes sowie hinter der Blechblende der Garage wurden nirgends Fledermäuse angetroffen, jedoch vereinzelt Kotspuren. Das Vorkommen einer größeren Fledermauskolonie wird ausgeschlossen. Der Dachstuhl wird jedoch gelegentlich von Einzeltieren genutzt. Im Garagenkomplex konnten in der Abenddämmerung 2 Zwergfledermäuse beim Ausflug beobachtet werden.
- Durch die Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich und den daraus resultierenden Störungen kann das Vorkommen vieler Brutvogelarten schon von Vorhinein ausgeschlossen werden. Bei der Begehung wurden weder im Dachbereich, noch an der Außenfassade Nistreste gefunden. Lediglich am Garagenkomplex wurde ein leeres Nest gefunden, das jedoch keiner Art zugeordnet werden konnte.
- Die Buche im Norden des Plangebiets ist möglicherweise als Quartier für Fledermäuse und Vögel geeignet, auch wenn keine Tiere nachgewiesen werden konnten. Ein Vorhandensein kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Gebüsche im Westen hingegen sind für Fledermäuse ungeeignet. Ein Vorkommen von Vögeln kann jedoch auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass im Innenbereich des Hauptgebäudes weder Fledermäuse noch Vögel leben und aufgrund der fehlenden Einflugsmöglichkeiten dies auch in Zukunft nicht zu erwarten ist. Aufgrund der für eine Kartierung ungünstigen Jahreszeit kann ein Vorkommen von Fledermäusen im Garagenkomplex (es wurden Ausflüge von 2 Zwergfledermäusen in der Abenddämmerung beobachtet) sowie hinter den noch vorhandenen Fensterläden (Fund von vereinzelt Kotpellets) jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG berührt werden. Auch die im Norden des Plangebiets befindliche Buche ist eventuell für Brutvögel von Bedeutung. Da der Baum jedoch mit einem Pflanzerschutzgebot geschützt ist, wird er in seinem jetzigen Zustand erhalten, so dass eine Beeinträchtigung der gegebenenfalls vorkommenden Vögel ausgeschlossen werden kann.

Ein Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird auf die Situation, sowie die notwendige artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG hinweisen. Ein verschieben der Problematik auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird notwendig, da das Planungsrecht zeitnah geschaffen werden soll, um dem Investor die notwendige Sicherheit für seine Planungen zu geben. Da die artenschutzrechtliche Prüfung jedoch erst in den dafür günstigen Monaten (Vögel März bis Juni und Fledermäuse Juni bis August) stattfinden kann, wird diese zur Baugenehmigung vorgelegt, so dass die geplanten Maßnahmen dann eng mit den beteiligten Behörden abgestimmt werden.

Boden, Wasser und Altlasten

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ soll vorwiegend die Nutzungsänderung der bestehenden Bausubstanz ermöglichen. Lediglich in einem kleinen Teilbereich sollen zusätzlich Stellplätze angelegt werden, die jedoch nur in geringem Umfang zu einer Neuversiegelung im Plangebiet führen, da die betreffenden Flächen im Südwesten heute bereits versiegelt sind. Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise, verringern die Versiegelung zusätzlich, so dass der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert ist. Auf der anderen Seite werden durch die Planungen bereits bestehende versiegelte Flächen abgebaut und als Grünfläche gestaltet, so dass insgesamt mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen ist.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend, befand sich die „Polizeitankstelle Oberamteigasse 13“. Hier wurde für den Eigenbedarf in einem großen unterirdischen Tank Benzin gelagert und über 3 überdachte Zapfsäulen abgegeben. Der Tank ist heute mit Blähton verfüllt, die Zapfsäulen sind abgebaut, nur die Zapfinsel mit dem Betonsockel ist noch vorhanden. Im Auftrag der Stadt Rottweil wurde eine Gefahrenverdachtserkundung durchgeführt, um mögliche Altlasten im Bereich der Tankstelle und den umliegenden Bereichen auszuschließen. Diese Untersuchung wurde im Frühjahr 2010 durchgeführt. 7 Rammkernsondierungen wurden durchgeführt und die Ergebnisse und Proben entsprechend analysiert. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass in unmittelbarem Umfeld des erdverlegten Tanks und im Untergrund der Betankungsfläche leicht erhöhte Kohlenwasserstoff- und

PAK- Konzentrationen vorhanden sind. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei nur um wenige Kubikmeter schwach belasteten Materials handelt. Die Belastung ist jedoch so gering, dass keine Gefahr für Menschen oder die Umwelt besteht, so dass lediglich bei Erdarbeiten im Rahmen der Entsorgung ein erhöhter Aufwand zu erwarten ist. Das Erdaushubmaterial wird den Zuordnungswerten Z1.2 und Z2 zugeordnet. Die verunreinigten Bereiche befinden sich außerhalb des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“, jedoch direkt angrenzend. Dementsprechend wird ein Hinweis auf die alte Tankstelle und die damit verbundenen Belastungen des Bodens in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass bei Erdarbeiten im Grenzgebiet bei Auffälligkeiten Fachkräfte hinzugezogen werden und das anfallende Erdaushubmaterial entsprechend entsorgt und behandelt werden kann.

Klima

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse, insbesondere in Bezug auf die Frischluftbildung und Oberflächenerwärmung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ nicht mit einer Veränderung gerechnet, da es sich vorwiegend um die Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt. Im Rahmen des Umbaus des Gebäudes werden in einem kleinen Teilbereich Stellplätze angelegt, so dass er zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung bisher nicht in Anspruch genommener Fläche kommt. Diese Neuversiegelung ist jedoch von so geringem Umfang, dass davon keine Veränderung des Mikroklimas ausgeht.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet, vor allem aber das bestehende Gebäude, sind von großem historischem Wert. Dementsprechend ist das Gebäude an sich unter Denkmalschutz gestellt. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb der historischen Kernstadt von Rottweil und ist in diesem Zusammenhang auch als Ensemble geschützt. Verschiedene Satzungen der Stadt definieren zusätzlich Nutzungs- und Gestaltungsaspekte, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der kulturelle Wert des Gebäudes erhalten wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ wurden so gewählt, dass allen Aspekten Rechnung getragen wird, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Neben den bekannten Werten wird durch den Bebauungsplan auch geregelt, dass falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen ist. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Revitalisierung des leer stehenden ehemaligen Dominikanerinnenklosters wird das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereichs sowie der umgebenden Strukturen nicht nachhaltig und negativ verändert. Zum einen da durch den Bebauungsplan und die begleitenden rechtlichen Bestimmungen (Ensemble- und Denkmalschutz, örtliche Bauvorschriften) ein hohes Maß an Qualität gesichert wird, zum anderen da der Bebauungsplan hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung verändern soll, während die bauliche Substanz bestehen bleibt und hauptsächlich im Inneren eine Anpassung an die geplante Nutzung erfährt. Die Umgestaltung der umgebenden Freiflächen wird in enger Abstimmung zwischen dem Investor und den Genehmigungsbehörden erarbeitet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das historisch wertvolle Stadtbild der Kernstadt von Rottweil nicht beeinträchtigt wird. Im Gegenteil, heute ungenutzt und in einem sich langsam verschlechternden Zustand, wird das Gebäude mit neuem Leben erfüllt, so dass der ganze Bereich aufgewertet wird.

5.2 Abwägung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist heute bereits großteils bebaut und versiegelt. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich bzw. findet planungsrechtlich gar nicht statt (vgl. 3.2 Beschleunigtes Verfahren). Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ werden keine wesentlichen Eingriffe in die Natur und Umwelt vorbereitet, da es sich primär um die Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt. Des Weiteren werden Maßnahmen festgesetzt, wie der Erhalt der bestehenden Bäume oder die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, die die Eingriffe in die Natur zusätzlich minimieren.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung gewählt. So wird das Plangebiet zum größten Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jugendherberge festgesetzt, begleitet von Flächen für den Verkehr sowie private Grünflächen, die teilweise als Sport- und Spielflächen definiert werden. Mögliche Nutzungen im Rahmen des Sondergebiets werden genau definiert, um städtebaulich ungewollte Entwicklungen zu verhindern. So sind neben der eigentlichen Jugendherberge auch gastronomische Einrichtungen, Räumlichkeiten für Tagungen und Unterhaltungsveranstaltungen sowie Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich, so dass auch die klassische Unterbringung der „Herbergseltern“ möglich ist. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass eine moderne Jugendherberge entsprechend den heutigen Standards entstehen kann, komplettiert von begleitenden gastronomischen Angeboten, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Regelung der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten für den Bereich des historischen Stadtkerns von Rottweil“ mit Rechtskraft vom 15.01.1998. Dieser Bebauungsplan wird überlagert und tritt dementsprechend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ außer Kraft. Um die gewollte Regelung bezüglich der Vergnügungsstätten jedoch zu erhalten, werden die betreffenden Festsetzungen in den Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ übernommen, so dass eine Kontinuität der Planung in der Kernstadt Rottweil gewährleistet ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung gewählt, so dass Umbauten in angemessenem Ausmaß möglich sind. Eine Erweiterung ist nur im östlichen Teilbereich möglich und dies nur innerhalb des bestehenden Rücksprungs und nur durch einen Glasanbau. Dies wird vor allem aufgrund der zusätzlich notwendigen Erschließung zugelassen, da bei der Anlage einer zusätzlichen inneren Erschließung die bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz massiv beeinträchtigt würde. Die genaue Gestaltung des Anbaus wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt, so dass keine massiven Beeinträchtigungen des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sowie des Ensembles zu erwarten sind. Auch die Grundflächenzahl wird bezogen auf die bestehende Situation sowie die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten auf 0,5 festgesetzt. Die zulässigen Höhen werden entsprechend dem Bestand definiert: Die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 634,20 m und die maximal zulässige Traufhöhe auf 624,50 m ü.NN. Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt, die ebenfalls den Bestand widerspiegelt. In die Berechnung der zulässigen Geschossflächenzahl, sowie der Grundflächenzahl wird das gesamte private Grundstück mit einbezogen, also inklusive der privaten Grünflächen. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass dem Investor durch die sehr großzügige Festsetzung der privaten Grünflächen kein Nachteil entsteht.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass das bestehende Gebäude umgebaut werden kann, eine wesentliche Erweiterung jedoch nicht möglich ist. Lediglich im östlichen Bereich wird die Baugrenze erweitert, so dass der vorhandene Rücksprung durch einen Vorbau bebaut werden kann. Dieser dient vor allem der Schaffung einer angemessenen Eingangssituation sowie der Unterbringung der neu zu errichtenden Erschließung. Die Gestaltung dieses Anbaus soll primär aus Glas bestehen, so dass die historische Gebäudestruktur ablesbar bleibt.

Auch die Zonen für die Stellplätze sind entsprechend ausgewiesen, so dass eine geordnete Entwicklung des Plangebiets in Abstimmung mit den Belangen des Denkmal- und Ensembleschutzes gewährleistet ist.

Die Baugrenzen dürfen im Norden und Westen durch eine Außentreppe oder einen Treppenturm überschritten werden. Diese Festsetzung entsteht aus der Umnutzung des bestehenden Gebäudes zu einer Jugendherberge. Das Historische Gebäude kann aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht beliebig umgebaut werden, für die Nutzung als Jugendherberge bestehen jedoch aus der Sicht des Brandschutzes Vorgaben an die Sicherheit, die unbedingt einzuhalten sind. So hat der Investor grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Zum einen kann er, in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz, eine Außentreppe oder einen Treppenturm extern an das Gebäude herantreiben. Dieser dürfte außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und in die Grünfläche hineinreichen. Die zweite Möglichkeit wäre die Freihaltung der Feuerwehrezufahrt (Darstellung in der Planzeichnung). In diesem Fall müsste die Feuerwehr immer an das Gebäude herantreiben können, um die Menschen zu retten und gegebenenfalls zu

löschen. Im Bebauungsplan sollen beide Möglichkeiten erhalten bleiben. Abschließend geklärt werden muss dies jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Hier muss der Investor einen Entwurf präsentieren, der den Anforderungen des Brandschutzes genügt. Hier kann dann auch geklärt werden, ob die Feuerwehrezufahrt dann durch eine Terrasse überbaut werden darf (z.B. unter Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m) und wie die Stellplätze angeordnet werden können, so dass die Zufahrt der Feuerwehr jederzeit möglich ist.

6.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Für die Gäste der Jugendherberge werden in geringem Umfang Stellplätze im westlichen Teilbereich des Grundstücks zur Verfügung gestellt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der größte Teil der Gäste über den öffentlichen Nahverkehr anreist, so dass die Zahl der Stellplätze deutlich reduziert ist. Dementsprechend kann eine große Flächen des unbebauten Grundstücks als Grün- und Freiflächen angelegt und durch Gäste entsprechend genutzt werden. Die Anordnung der Stellplätze entlang der Schlachthausgasse ist so gewählt, dass der Verkehr, der von Westen kommt, auf kurzem Wege die Stellplätze anfahren kann, ohne auf den „Vorplatz“ vor dem Eingang der Jugendherberge fahren zu müssen.

Bis zu einem Volumen von 40 m³ können Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Durch diese Festsetzungen wird erreicht dass die Freiflächen nicht zugebaut werden und für die Gäste ausreichend Frei- und Grünflächen zur Verfügung stehen. Kleinere Anlagen wie Schuppen für Geräte oder ähnliches können überall untergebracht werden, so dass die zweckmäßig auf dem Grundstück angeordnet werden können.

6.4 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Zur Eingrünung des Plangebiets bleiben der ökologisch wertvolle Baum im Osten sowie der begleitende Haselnussbaum erhalten. Die anderen, sich auf den Grundstück befindenden Bäume sollen so weit es geht ebenfalls erhalten bleiben, sie werden jedoch nicht durch ein Pflanzerverbot geschützt, so dass bei notwendigen baulichen oder grünordnerischen Maßnahmen, einzelne Bäume entfallen können. In diesem Fall ist jedoch ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm nachzupflanzen, so dass die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet bleibt. Auch im Bereich der Stellplätze wird durch ein Pflanzverbot zur Begrünung dieser, eine entsprechende Gestaltung gewährleistet.

Nach Norden wird das Plangebiet ebenfalls durch eine Vielzahl von Bäumen eingegrünt, diese stehen jedoch auf den benachbarten Grundstücken, so dass im Rahmen des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ keine Festsetzungen zu deren Erhalt festgesetzt werden können. Es kann lediglich ein Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen werden, dass bei Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen auch innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten sind.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ wird auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet, da für die Kernstadt Rottweil eine eigenständige Satzung existiert, die die örtlichen Bauvorschriften verbindlich festsetzt. Diese Satzung gilt weiterhin auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“, so dass die städtebauliche Gestalt, sowie die an die Umgebung angepasste Gestaltung der baulichen Anlagen gesichert sind. Hinzu kommt, dass sowohl das Gebäude an sich als auch das städtebauliche Ensemble unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz stehen, so dass Veränderungen der Bausubstanz immer einer Genehmigung der entsprechenden Behörde bedürfen.

Lediglich für den Eingangsbereich der Jugendherberge soll die Errichtung eines gläsernen Anbaus ermöglicht werden, da die vorhandene bauliche Substanz keinen ausreichend großen Eingangsbereich bietet. Dementsprechend sollen im Bereich des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ die örtlichen Bauvorschriften dahingehend ergänzt werden, dass im Eingangsbereich, in der Flucht der bestehenden Fassade, ein gläserner Anbau errichtet werden kann.

7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 4.786 m² und ist gegliedert in den Bereich der als Sondergebiet dargestellt wird (1.856 m²), die privaten Grünflächen (1.796 m²) sowie die Verkehrsflächen (1.135 m²).

8 Kosten

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in Eigentum des Landes Baden-Württemberg, sie soll jedoch zeitnah an den Investor veräußert werden. Die umgebenden Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Rottweil und werden dies langfristig auch bleiben.

Für die Stadt Rottweil entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Planungskosten. Darüber hinaus entstehen der Stadt Kosten durch die Realisierung der Jugendherberge. Diese werden in einem gesonderten Vertrag zwischen der Stadt Rottweil und dem Investor geregelt.

Ausgefertigt:

Rottweil, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ am __.__.____ – in Kraft.

Rottweil, den __.__.____

Lothar Huber
Fachbereichsleiter
Bauen und Stadtentwicklung