

Bebauungsplan

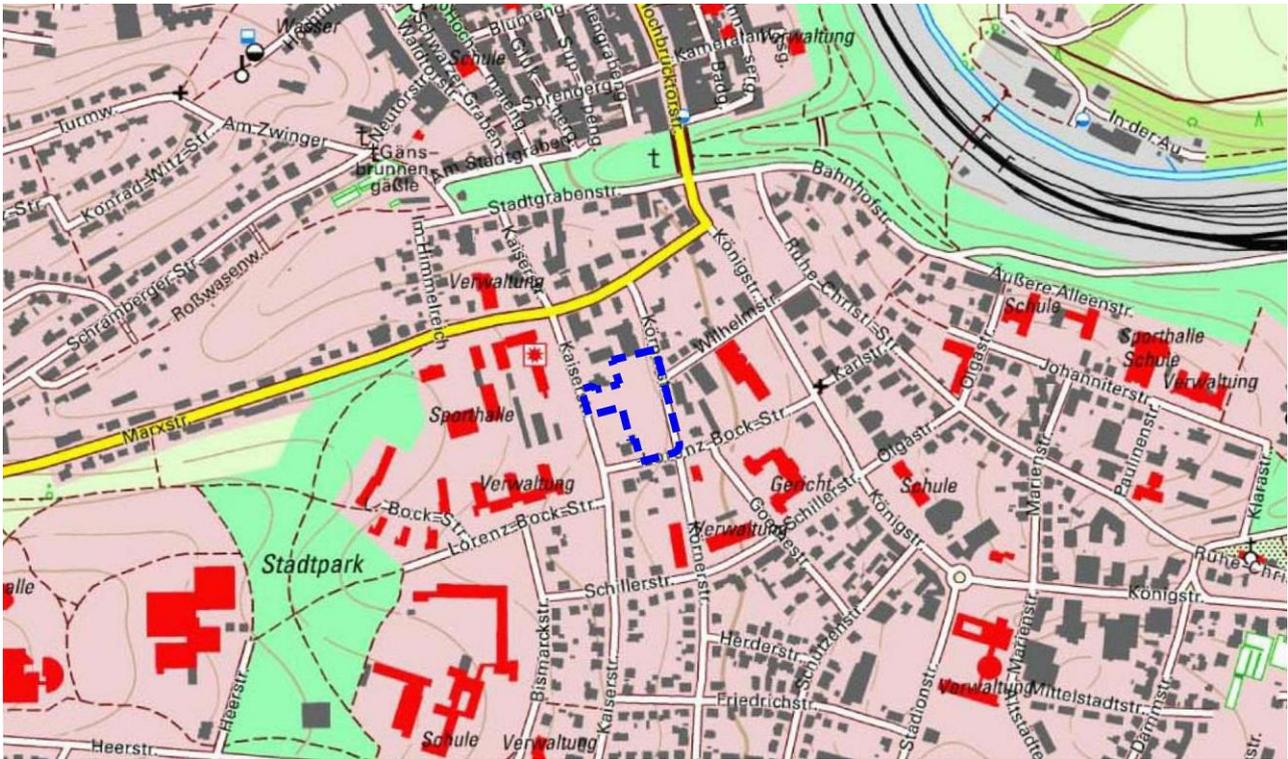
"Parkhaus Groß'sche Wiese"

Verfahren nach § 13a BauGB

in Rottweil

Beb.- Plan-Nr. Rw 338-20

Begründung



Erneute Offenlage

Stand: 24.03.2022

Der Bebauungsplan Rw 338-20 "Parkhaus Groß'sche Wiese" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die seit 29.01.1960 rechtsverbindliche Änderung des Ortsbauplanes „Groß'sche Wiese“ in sämtlichen Festsetzungen.

Inhalt

I.	Übersichtslageplan	1
II.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
III.	Lage des Plangebiets	3
IV.	Art des Bebauungsplan-Verfahrens	4
1.	Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
2.	Erneute Offenlage.....	4
V.	Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse	5
VI.	Planungsrechtliche Situation	6
1.	Ziele der Raumordnung	6
2.	Flächennutzungsplan.....	6
3.	Bebauungspläne.....	7
4.	Sanierungsgebiet.....	8
5.	Sonstige Fachplanungen	8
VII.	Bestandssituation	9
1.	Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung	9
1.1.	Plangebiet	9
1.2.	Umgebung.....	9
VIII.	Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen	10
1.	Lärmemissionen	10
IX.	Verkehr	11
1.	Verkehrliche Anbindung	11
2.	Radverkehrskonzept.....	11
X.	Ver- und Entsorgung, technische und sonstige Voraussetzungen	12
1.	Oberflächenwasser	12
2.	Schmutzwasser	12
3.	Drainagen	12
4.	Sonstiges	12
5.	Altlasten und Kampfmittel	12
XI.	Plankonzeption	13
1.	Bauliche Konzeption	13
2.	Sonnenstudie	14

XII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.	Art der baulichen Nutzung	15
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.1.	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	15
2.2.	Gebäudehöhe	15
3.	Bauweise	15
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung	16
6.	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
6.1.	Straßenverkehrsflächen.....	16
6.2.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	16
7.	Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	16
8.	Flächen für Aufschüttungen	16
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
10.	Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün und Sichtschutzpflanzungen im Bereich des Sondergebietes	17
11.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	17
11.1.	Belange des Artenschutzes	17
12.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben	17
13.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebote.....	18
13.1.	Baum- und Sichtschutzpflanzungen:	18
13.2.	Dachbegrünung.....	18
13.3.	Fassadenbegrünung	18
XIII.	Örtliche Bauvorschriften.....	19
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
1.1.	Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen	19
1.2.	Dachaufbauten.....	19
2.	Werbeanlagen.....	19
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen	20
4.	Stützmauern.....	20
5.	Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen	20
XIV.	Umwelt- und Artenschutzbelange	21
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	21
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	25
XV.	Kosten.....	25
XVI.	Anlagen.....	26

I. Übersichtslageplan

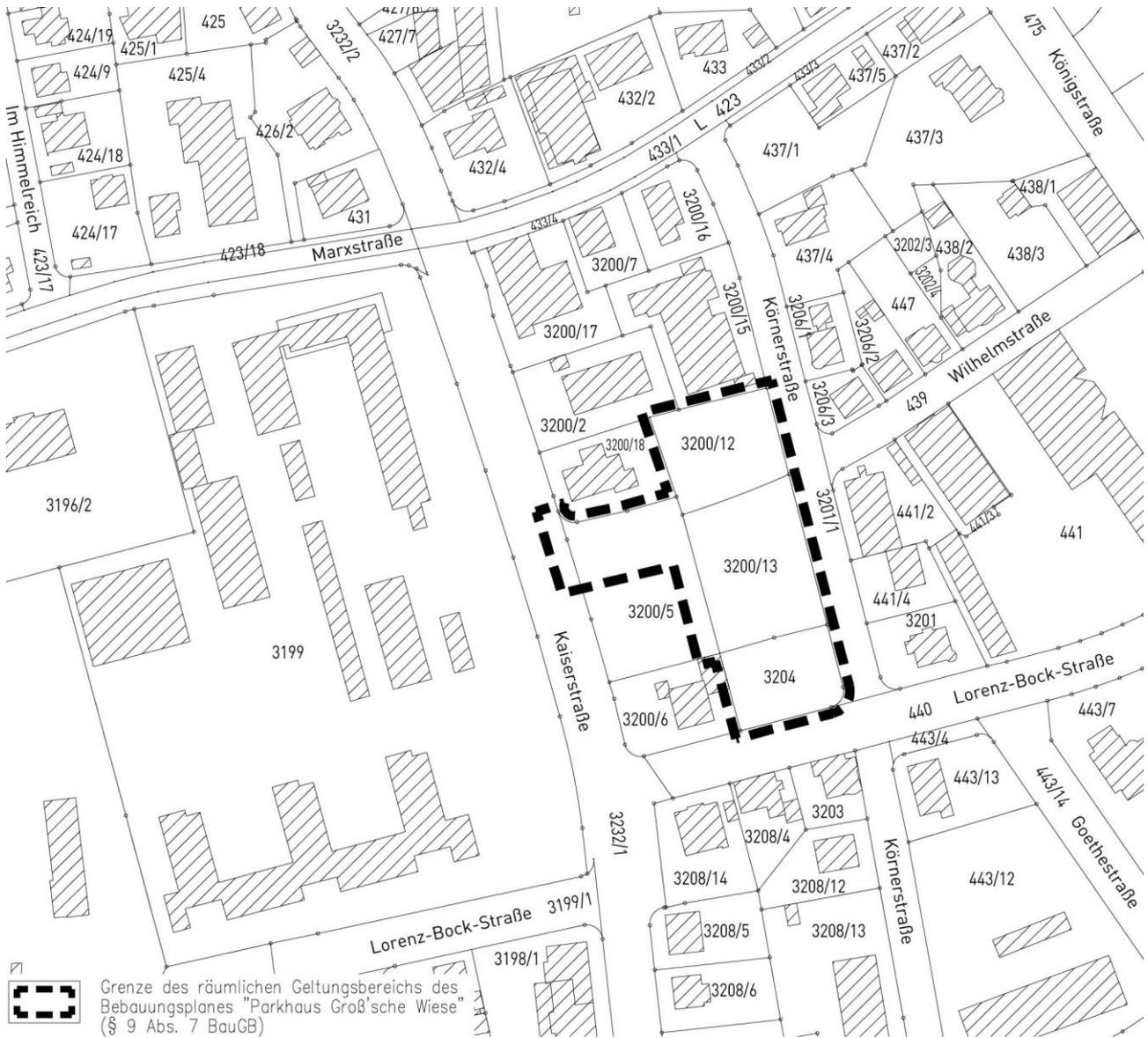


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Parkhaus Groß'sche Wiese"

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rottweil beabsichtigt den Bau eines Parkhauses auf einer bislang bereits als Parkplatz genutzten Fläche zwischen der Kaiserstraße und der Körnerstraße südlich angrenzend an das Stadtzentrum von Rottweil.

Der Standort soll auf Grundlage von vorliegenden Verkehrsuntersuchungen, einer Machbarkeitsstudie und einem Mobilitätskonzept weiterentwickelt werden, so dass deutlich mehr Parkplätze an diesem Standort den Besuchern der Innenstadt sowie den Besuchern der Einrichtungen im Umfeld (Schulen, Markthalle, Geschäfte und Büros) zur Verfügung gestellt werden können. Das Parkhaus soll im Rahmen des konzipierten Parkleitsystems einen der zwei Parkierungsschwerpunkte bilden und die Besucher bereits an den Ausfahrten der die Stadt Rottweil umfahrenden Bundesstraßen mit Hinweisen dort hinleiten. Ziel ist den Parksuchverkehr zu minimieren und insbesondere die Durchquerung der historischen Innenstadt zu minimieren.

Parkierungsschwerpunkt Süd ist das neue Parkhaus auf der Groß'schen Wiese. Gerade werktags sind auch Parkierungsangebote wie das PH Kriegsdamm nahezu komplett vermietet und belegt. Im Zuge des Mobilitätskonzeptes entfallen bisherige Stellplatzangebote, z.B. durch die Schaffung einer Fahrradstraße in der Körnerstraße. In den Wohnstraßen vom Stadtgraben bis zur Heerstraße ist geplant Bewohnerparken einzuführen, um die Wohnquartiere zu entlasten und die Anwohner zu schützen. Daraus entsteht zusätzlicher Parkraumbedarf im neuen Parkhaus. Im Parkhaus wird eine E-Ladeinfrastruktur angeboten. Das Parkhaus fungiert auch als Quartiersgarage, damit Bewohner der Innenstadt die Möglichkeit eines dauerhaften, wettergeschützten Stellplatzes erhalten und dadurch öffentlicher Raum, der bisher durch den ruhenden Verkehr belegt wird, multifunktional als Freiraum genutzt werden kann.

Das Parkhaus ist ein wichtiger Baustein, um Verkehre zu reduzieren, Parkraum aus dem öffentlichen Raum herauszunehmen und effizient zu stapeln. Es dient der Schaffung von mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität, mehr Sicherheit und Gleichberechtigung des Fuß- und Radverkehrs, insbesondere der Berücksichtigung der Belange der schwächeren, nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer, der Stärkung und Vitalisierung der Innenstadt, von mehr Grün, mehr Versickerungs- und Verdunstungsflächen und damit auch der Verbesserung des Stadtklimas.

Mit diesem Bebauungsplan soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung dieses Vorhabens in die umgebenden Strukturen gewährleistet werden

III. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m südlich des historischen Stadtkerns von Rottweil in zentraler Lage.

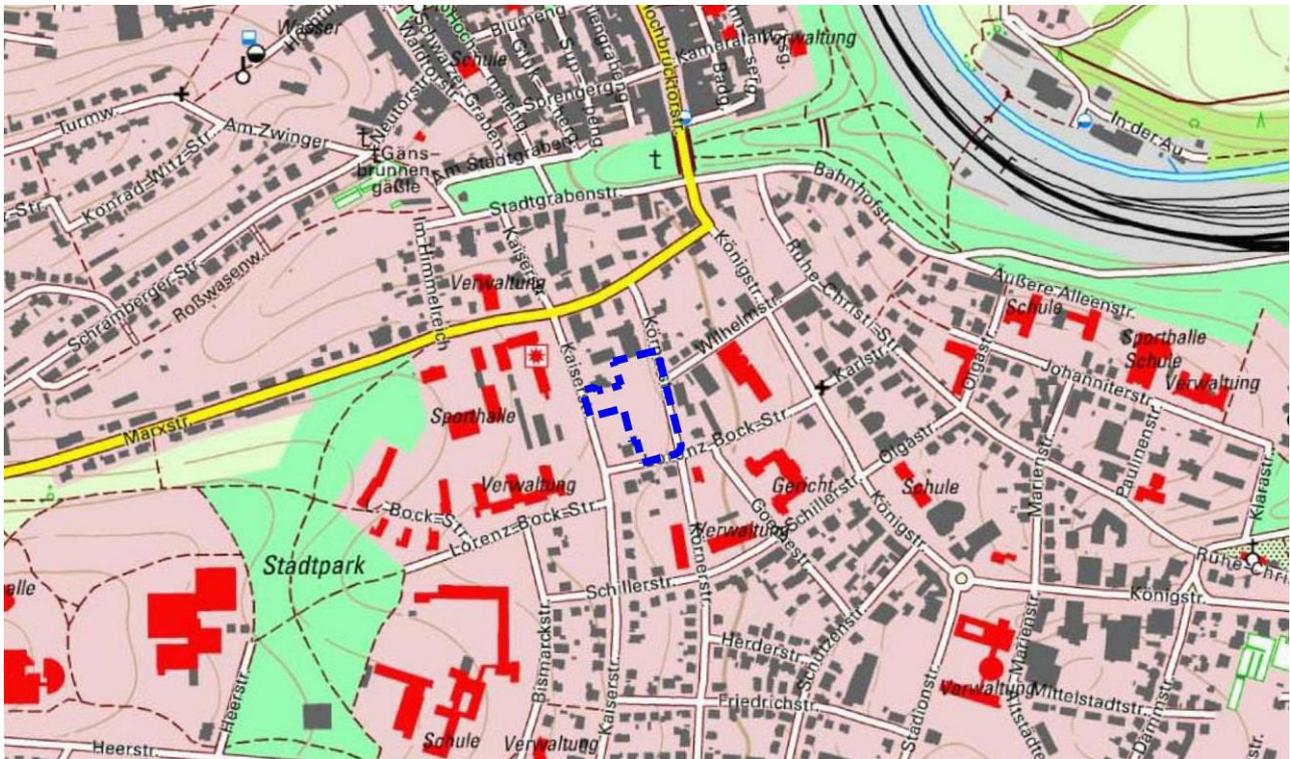


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Parkhaus Groß'sche Wiese",
Ausschnitt aus der topographischen Karte

IV. Art des Bebauungsplan-Verfahrens

1. Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (vgl. Ziffer XIV.1 und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Das Plangebiet weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf, mit dem Bebauungsplan-Verfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen, indem auf einer bestehenden Parkplatzfläche ein Parkhaus errichtet werden soll, so dass das Stellplatzangebot auf gleicher Fläche nahezu verdoppelt werden kann.

Für das 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.

2. Erneute Offenlage

Aufgrund der Erkenntnisse aus der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie aufgrund der Erkenntnisse aus der durchgeführten Angrenzeranhörung zum ersten Baugenehmigungsverfahren wurden zusätzliche schalltechnische Untersuchungen auf Grundlage der TA-Lärm in Auftrag gegeben. Auch wurde geprüft, inwieweit eine Verkürzung des zulässigen Baukörpers für das Parkhaus um ca. 5,0 m in der Länge im Norden und eine damit verbundene Verschiebung der Parkhauszufahrt in Richtung Süden zu einer Reduzierung von visuellen Belastungen und der Vermeidung von möglichen bedrängenden Wirkungen für die Nachbarschaft beitragen kann.

Hieraus ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung, die eine erneute Offenlage des Planwerks erforderlich machen:

- Vergrößerung des Geltungsbereichs um 120 m²;
- Verschiebung der Baugrenze am nördlichen Plangebietsrand um 5,0 m in Richtung Süden;
- Vergrößerung der Flächen für die Trafostation, so dass optional die Aufstellung einer zweiten Station möglich ist, die für einen späteren Ausbau der E-Ladeplätze erforderlich werden kann;
- Festsetzung von Bereichen zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Abschnitten der Fassade und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den Decken der Parkdecks;

- Verschiebung der Parkhauszufahrt von der Kaiserstraße im Westen um 5,0 m in Richtung Süden mit entsprechender Anpassung der Verkehrsgrünflächen, der festgesetzten Zufahrtsbereiche bzw. der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie der einzuhaltenden Sichtfelder;
- Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe um 40 cm;
- Anpassung der Pflanzgebote für die Sichtschutzpflanzung am nordwestlichen Rand und Schaffung einer weiteren Pflanzfläche nördlich des Parkhauses.

V. Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3200/12, 3200/13, 3204 und Teile der Flurstücks Nr. 3200/5 und 3232/1 und hat eine Gesamtgröße von 4.474 m².

Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der Stadt Rottweil.

VI. Planungsrechtliche Situation

1. Ziele der Raumordnung

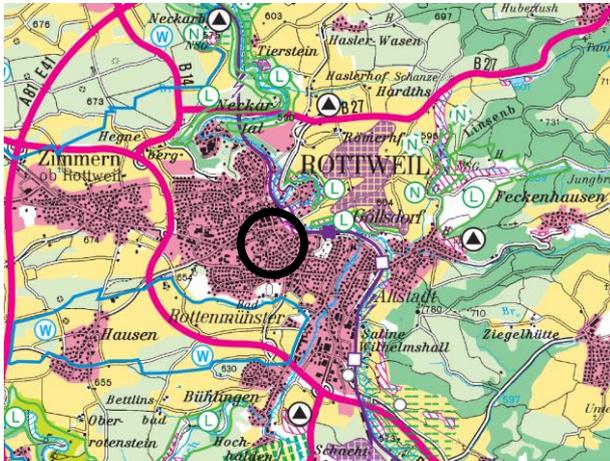


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

2. Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt FNP

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 ist der Planbereich als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weist ein Sondergebiet für ein Parkhaus aus und ist damit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Jedoch kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht erkennbar. Auf einer bestehenden innerörtliche Parkplatzfläche sollen durch den Bau eines Parkhauses weitere Parkmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch geschaffen werden.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten bisher die Regelungen des geänderten Ortsbauplanes Groß'sche Wiese vom 25. Januar 1957, der am 29.01.1960 amtlich bekannt gemacht wurde. Dieser Plan sieht eine bauliche Nutzung der Flächen und eine Verlängerung der Wilhelmstraße zur Kaiserstraße vor.

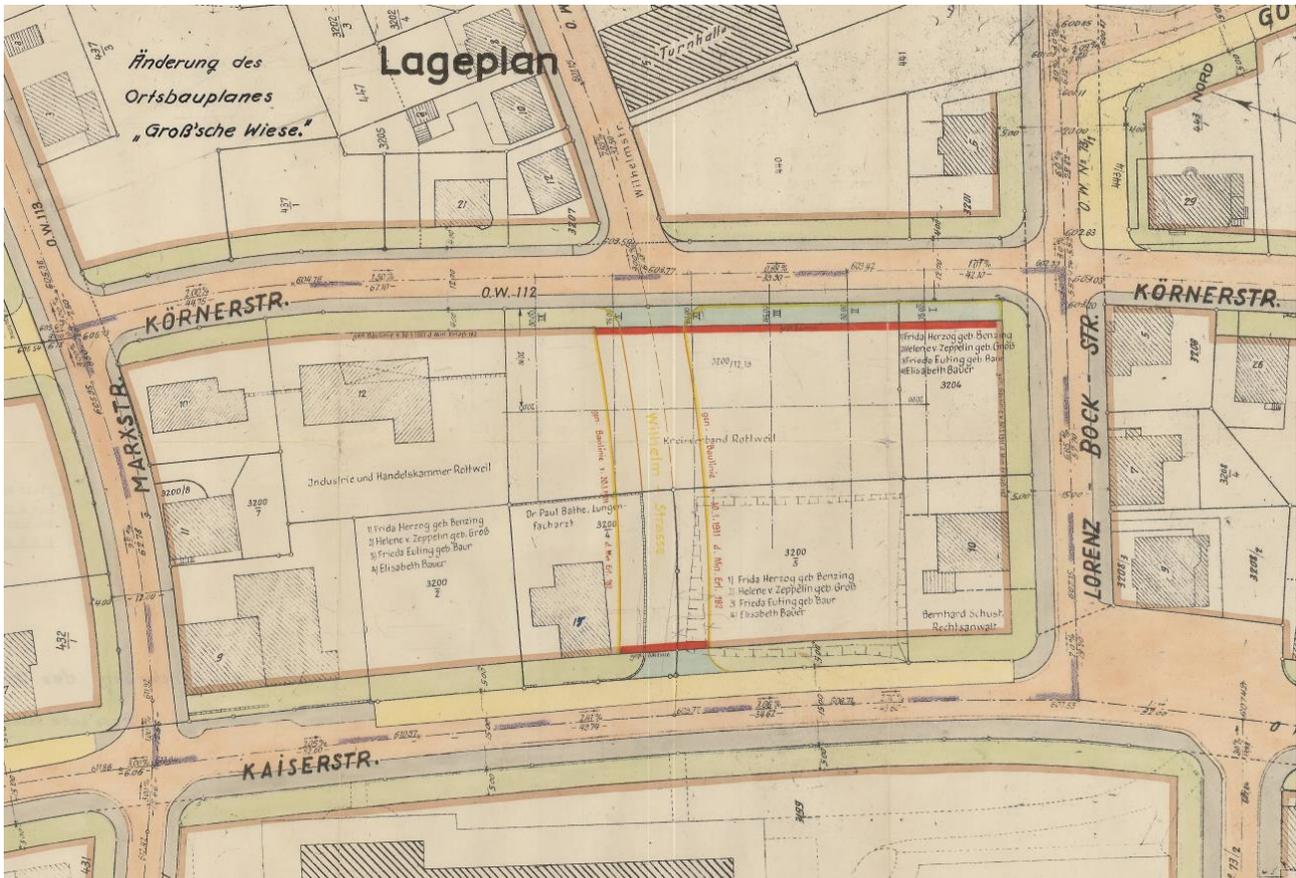


Abb. 3: Änderung des Ortsbauplanes Groß'sche Wiese

Der Bebauungsplan RW 338-20 "Parkhaus Groß'sche Wiese" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die seit 29.01.1960 rechtsverbindliche Änderung des Ortsbauplanes „Groß'sche Wiese“ in sämtlichen Festsetzungen.

4. Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtmitte“. Die geplante Nutzung „Parkhaus“ entspricht insbesondere der dort formulierten Zielsetzung „Förderung eines zentralen Stellplatzangebotes“.

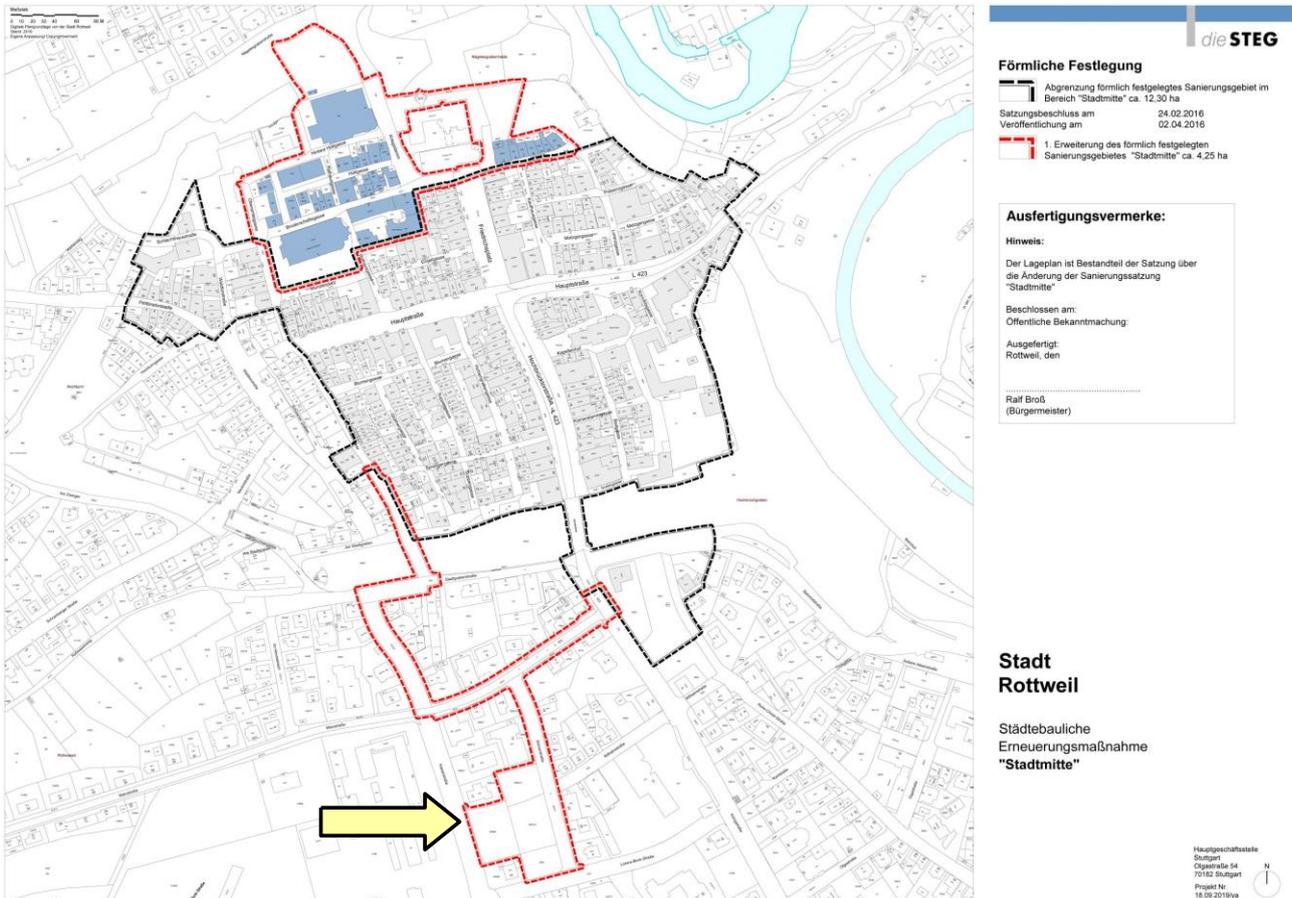


Abb. 4: Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ mit Lage des Plangebietes (gelber Pfeil)

5. Sonstige Fachplanungen

Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

VII. Bestandssituation

1. Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung

1.1. Plangebiet

Der Planbereich wird ausschließlich von einer Parkplatzfläche mit insgesamt 186 asphaltierten PKW-Stellplätzen und einem Fußweg eingenommen. Die Zufahrt erfolgt mittig an der Körnerstraße, fußläufig ist der Parkplatz über die Körnerstraße im Osten, die Lorenz-Bock-Straße im Süden und die Kaiserstraße im Westen zugänglich. Der Stellplatz ist gebührenpflichtig.

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand ist die Parkplatzfläche von vorwiegend jüngeren Bäumen eingegrünt, der Baumbestand an der Kaiserstraße und im nördlichen und nordwestlichen Teil ist etwas älter.

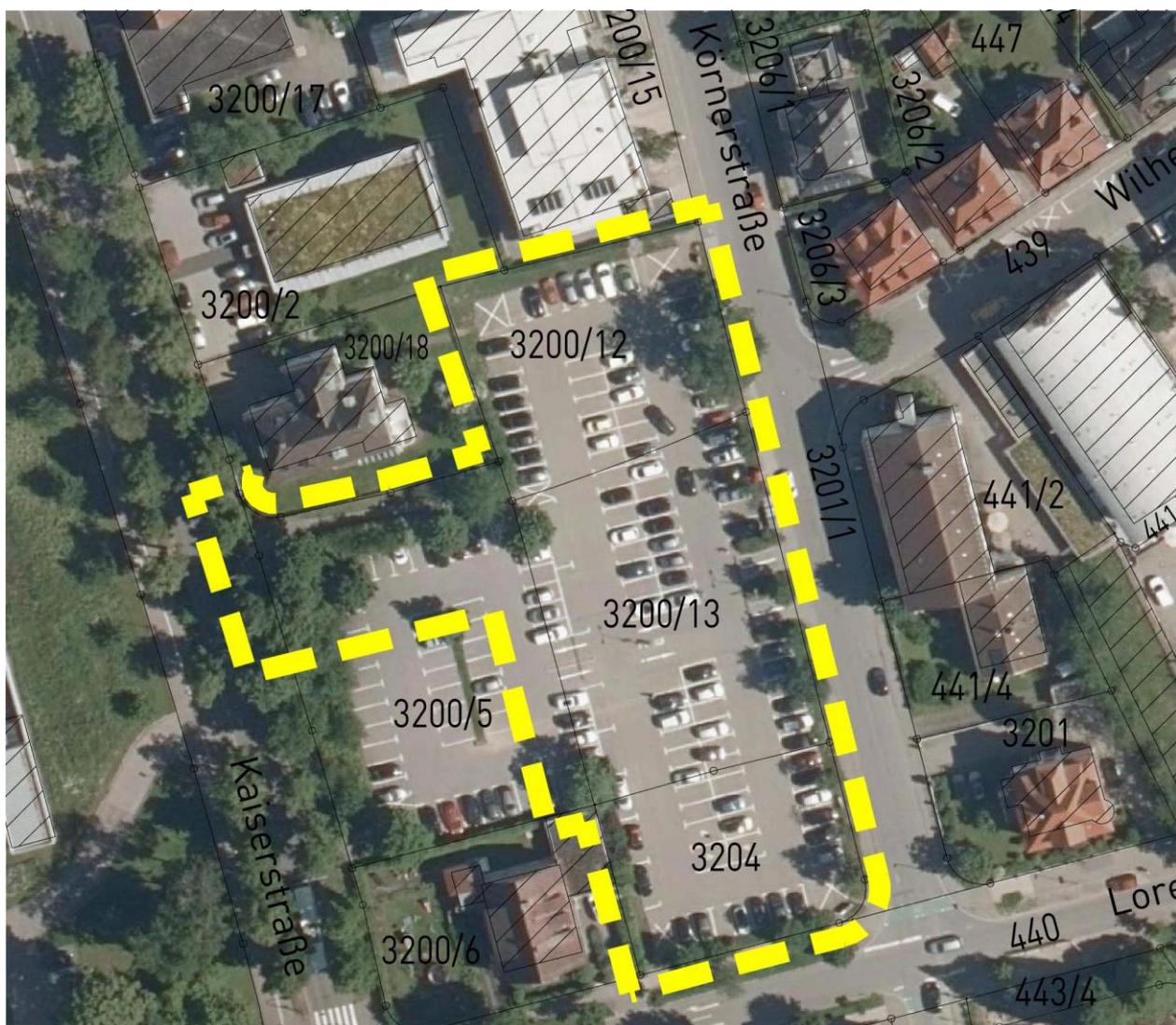


Abb. 5: Luftbildplan mit Geltungsbereich

1.2. Umgebung

Der Umgebungsbereich ist vollständig mit teils großvolumigen Baukörpern bebaut bei gemischter baulicher Nutzung, von einem Lebensmittelmarkt über Dienstleister und Ärzten bis hin zu Mehrfamilienhaus- und Einzelhausbebauung.

VIII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen

1. Lärmemissionen

Auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Parkhauses erarbeitet (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2021).

Die Berechnungen – ohne Berücksichtigung einer schalldämmenden Verkleidung der Gebäudehülle – ergaben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [1] in den Zeitbereichen tags und nachts im Umfeld des geplanten Parkhauses, das aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen dem Gebietscharakter eines Mischgebietes zuzuordnen ist, deutlich unterschritten werden.

Auch die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete würden demnach nur geringfügig überschritten werden.

Die vom Gutachter zugrunde gelegten Richtwerte der 16. BImSchV können auf Verkehrslärm angewendet werden. Dies setzt für ein Parkhaus voraus, dass es als öffentliche Straße eingeordnet wird und als „öffentliche Straße“ (weil öffentliches Parkhaus) qualifiziert werden kann.

Die TA Lärm gilt wiederum grundsätzlich für genehmigungs- und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, zu denen auch „sonstige ortsfeste Einrichtungen“ und somit laut Rechtsprechung auch Parkhäuser zählen. Deren zugrunde gelegten Richtwerte sind erheblich restriktiver,

Deshalb wurden bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes für die Anwohner sowie im Sinne einer höheren Rechtssicherheit weitere schalltechnische Untersuchungen auf Grundlage der TA Lärm in Auftrag gegeben.

Diese zusätzlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der geforderten Richtwerte nach der TA Lärm durch folgende Maßnahmen möglich ist:

- Ausführung als geschlossene Fassade für einzelne Abschnitte;
- Anbringen von schallabsorbierenden Materialien an mindestens 50 % der Decken der einzelnen Parkdecks.

Sämtliche vorliegenden Gutachten sind den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt.

IX. Verkehr

1. Verkehrliche Anbindung

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bau eines Parkhauses auf dem bisherigen Parkplatzgelände Groß'sche Wiese wurde eine Verkehrsuntersuchung zum „Parkhaus Stadtmitte Süd“ (IGV GmbH & Co. KG, Stuttgart, vom 05.02.2021) in Auftrag gegeben, da durch den Bau des Parkhauses das Parkierungsangebot in etwa verdoppelt wird.

Dabei wurde auch die Trennung von Ein- und Ausfahrt untersucht mit dem Ergebnis, dass eine Ausfahrt in die Lorenz-Bock-Straße keine entscheidenden Vorteile bringt, aber die Kosten erhöht, so dass eine solche Lösung nicht empfohlen wurde.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass bei sämtlichen zu betrachtenden Verkehrsströmen mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) gegeben ist und es zu keinen nennenswerten Überlastungen kommt.

Anpassungen werden an der Lichtsignalanlage Kaiserstraße/Marxstraße notwendig, sonstige Maßnahmen wie z.B. zusätzliche Linksabbiegespuren an der Kaiserstraße sind nicht erforderlich.

Aufgrund der nun vorgesehenen Reduzierung der Baugrenzen für das Parkhaus um ca. 5,0 m am nördlichen Rand des Plangebietes ergibt sich eine Reduzierung der möglichen Anzahl der Stellplätze von ca. 350 auf nun ca. 324. Damit geht auch das Verkehrsaufkommen zu den Zeiten der Vollbelegung gegenüber den Berechnungen mit 350 Stellplätzen zurück, auf die Zeiten außerhalb der Vollbelegung hat die reduzierte Stellplatzanzahl keine Auswirkungen. Der ergänzende Bericht zur Verkehrsuntersuchung vom Januar 2022 ist den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt.

2. Radverkehrskonzept



Das in Bearbeitung befindliche Radverkehrskonzept für die Stadt Rottweil sieht für die Körnerstraße den Ausbau als Fahrradstraße vor.

Entlang der Körnerstraße ist eine Verschmälerung der Fahrbahn auf 3,50 m zugunsten eines Grünstreifens mit Baumreihe und zugunsten eines breiten Radwegs vorgesehen.

Durch die Lage der Parkhauszufahrt an der Kaiserstraße werden so Konflikte mit der Radwegführung vermieden, eine Verkehrsberuhigung in der Körnerstraße erreicht und eine Durchgrünung des Straßenraums und optische Einbindung der Parkhausfassade gewährleistet.

X. Ver- und Entsorgung, technische und sonstige Voraussetzungen

1. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Zur Pufferung, verzögerten Ableitung und teilweisen Verdunstung und damit zur Entlastung der Kanalisation ist auf den Flächen, die nicht zur Nutzung von Solarenergie in Anspruch genommen werden, eine Dachbegrünung vorgesehen.

2. Schmutzwasser

Die gesamten Park- und Zufahrtsflächen sind an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen, ebenso das anfallende Schmutzwasser aus den Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Anschlussmöglichkeiten sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenflächen vorhanden.

3. Drainagen

Anfallendes Drainagewasser sollte nach Möglichkeit nicht an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Da nach den Erkenntnissen des vorliegenden Baugrundgutachtens eine Versickerung nicht möglich ist, muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine abschließende Regelung mit der zuständigen Fachbehörde getroffen werden.

4. Sonstiges

Ein Anschluss an die bestehende Wasserversorgung ist möglich. Die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelung der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich. Eine Versorgung mit Gas ist ebenfalls möglich. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Um eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Strom sicherstellen zu können und zur Einspeisung des erzeugten Stroms aus den Solaranlagen auf den Dachflächen wird jedoch eine zusätzliche Umspannung im Plangebiet erforderlich, hierfür ist am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche eingetragen.

5. Altlasten und Kampfmittel

Es liegen eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung vor (Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 21.01.2021) und ein Baugrundgutachten zum Parkhaus Zentrum (Groß'sche Wiese) in Rottweil (GEOTEAM Rottweil), vom 18.12.2020 vor.

Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Für diese Teile des Erkundungsgebietes wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen empfohlen. Es wird dringend empfohlen, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebietes keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

Die Luftbildauswertung ist beigelegt, die Flächenabgrenzung ist in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Daten aus den abgeschlossenen Baumaßnahmen im Umfeld und in der unmittelbaren Umgebung und nach den Erkenntnissen des Baugrundgutachtens sind keine Altlasten-Standorte betroffen.

XI. Plankonzeption

1. Bauliche Konzeption

Die aktuelle Planung sieht den Bau eines Parkhauses vor, das sich in Nord-Südrichtung auf einer Länge von ca. 83,60 m erstreckt, bei einer Gebäudebreite von ca. 32,5 m im zentralen Bereich. Hinzu kommt eine Umspannstation im Norden mit potenzieller Erweiterungsfläche zur Versorgung des Gebäudes. Die fußläufigen Zugänge zum Parkhaus sind an den nördlichen und südlichen Stirnseiten angeordnet, die Zufahrt zum Parkhaus ist entsprechend den Erkenntnissen aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung nur von der Kaiserstraße her möglich.

Der Geltungsbereich umfasst im Westen die Zufahrt mit Anbindung an die Kaiserstraße. Die Zufahrt zur Kaiserstraße dient gleichzeitig als Stauraum bei Ein- und Ausfahrt, so dass kein Rückstau in die Kaiserstraße zu erwarten ist.



Abb. 6: Bauliche Konzeption (Scherr+Klimke Architekten, Ingenieure, März 2022, mit Überlagerung der Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Zur Eingrünung des Gebäudes sind Fassadenbegrünungen vorgesehen, ergänzt durch Dachbegrünung in den nicht zur Solarnutzung vorgesehenen Dachflächen.

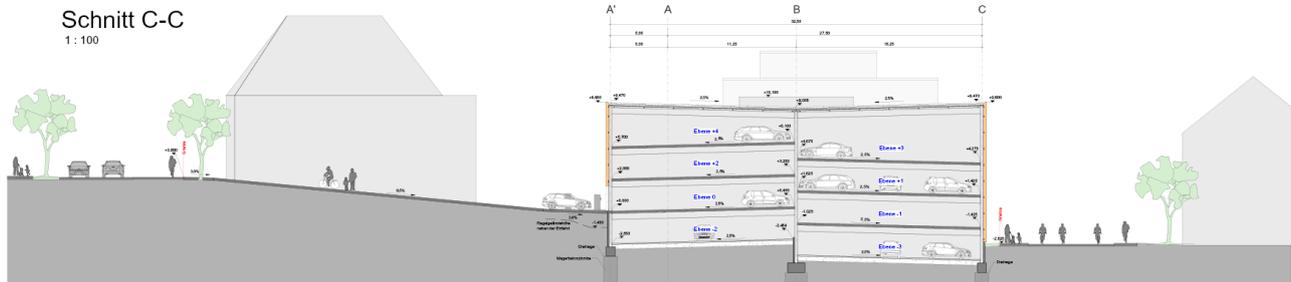


Abb. 7: Höhenabwicklung von Westen (Kaiserstraße mit Zufahrt zum Parkhaus) nach Osten mit der Bestandsbebauung an der Körnerstraße (Scherr+Klimke Architekten, Ingenieure, Februar 2021)

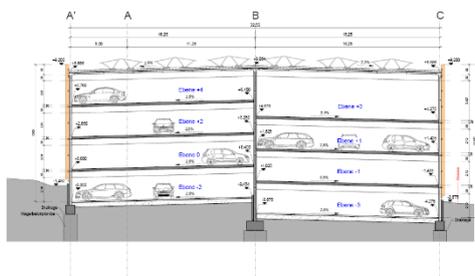


Abb. 8: Aktualisierter Gebäudequerschnitt mit um 40 cm reduzierter Gebäudehöhe und geänderter Dachneigung (Scherr+Klimke Architekten, Ingenieure, März 2022)

Die aktuelle Planung sieht 4 Parkdecks vor, die aufgrund der topographischen Situation über die Längsseite des Gebäudes versetzt zueinander angeordnet sind.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und damit die Anzahl der möglichen Parkdecks ist so gewählt, dass eine verträgliche Einbindung des neuen Baukörpers in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Durch die geänderte Dachneigung reduziert sich die aktuell geplante Gebäudehöhe mit Ausnahme der Bereiche um die Treppenhäuser um ca. 40 cm niedriger. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert sich deshalb um 40 cm.

2. Sonnenstudie

Für die aktuelle im Norden um weitere 5 m abgerückte Baugrenze wurde eine Sonnenstudie erarbeitet, die die Beschattung der Bestandsbebauung durch den möglichen neuen Baukörper über den gesamten Jahresverlauf zu verschiedenen Tageszeiten darstellt.

Diese Simulation zeigt, dass die Verschattungen im normalen Rahmen einer innerstädtischen Bebauung liegen und dass durch das Abrücken der Baugrenze vom Gebäude Körnerstraße 12 im Norden die Besonnung in den Wintermonaten deutlich verbessert wird.

XII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Kraftzweirädern und Fahrrädern sowie der Bau von parkhausbezogenen Infrastruktureinrichtungen wie Info- und Kassenbereich, Fahrradboxen oder WC-Anlagen sowie die Herstellung der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zum Parkhaus.

Damit wird der Gebietscharakter nicht verändert, anstelle der bisherigen eindimensionalen Parkplatzfläche können so deutlich mehr PKW-Stellplätze auf gleicher Grundfläche angeboten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzung der in der Innerortslage nur sehr beschränkt verfügbaren Grundstücksflächen zu erzielen.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung zusätzlicher nachteiliger Umweltauswirkungen wird eine Fassadenbegrünung verbindlich festgesetzt.

2.2. Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN festgesetzt und gilt für sämtliche Dachformen. Dies ermöglicht eine versetzte Anordnung der Parkdecks und eine optimale Anpassung an die topographischen Verhältnisse. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 617,10 m ü. NHN.

Die Höhenfestsetzung liegt damit im Bereich der Bestandshöhen der Gebäude an der Kaiserstraße oder teilweise darunter sowie nur bis maximal 2,50 m und weniger über den Bestandshöhen der Gebäude östlich der Körnerstraße.

Durch diese Höhenbegrenzung soll sich das Parkhaus verträglich in die Umgebung einfügen.

Lediglich für technische Dachaufbauten sowie für Treppenhäuser und Aufzüge darf die zulässige Gebäudehöhe auf einer anteiligen Fläche von 10 % der Gesamtdachfläche um bis zu 3 m überschritten werden, um bei Bedarf eine gewisse Flexibilität bei technischen Nachrüstungen sicherzustellen.

Für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gelten gesonderte Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (vgl. Ziffer XIII 1.2).

3. Bauweise

Es wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind und die erforderlichen seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Damit wird eine möglichst große Flächenausnutzung zur Errichtung des Parkhauses ermöglicht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine optimale bauliche Ausnutzung bei gleichzeitiger Einhaltung der Abstandsflächen möglich ist.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung

Im Anschlussbereich an die Kaiserstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein von der Bebauung freizuhaltender Bereich als Sichtfeld eingetragen, der von Nutzungen, wie z. B. Heckenanpflanzungen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Aufschüttungen von mehr als 0,6 m über Fahrbahnrand, die die Sicht behindern, freizuhalten ist.

6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

Gemäß den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Zufahrtsbereich zum Parkhaus an der Kaiserstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen selbst in Gehwegbereich und Fahrbereich ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

6.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

An der Kaiserstraße ist ein Einfahrtbereich eingetragen, für alle anderen Anschlüsse des Plangebietes an öffentliche Verkehrsflächen (Körnerstraße und Lorenz-Bock-Straße) sind entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung keine Zufahrten zum Parkhaus zulässig, deshalb sind hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen. Der Zugang zum Parkhaus für Fußgänger ist hiervon ausgenommen.

7. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die Fläche für die erforderliche Umspannstation mit den zugehörigen Anlagen zur Versorgung des Plangebietes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil abgegrenzt.

8. Flächen für Aufschüttungen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Sondergebietsflächen zu dulden. Sie sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher anzulegen, so dass eine Ortsbildverträgliche Einbindung des Geländes ermöglicht wird.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil sind Flächen am nördlichen und südlichen bzw. südwestlichen Rand mit einem Leitungsrecht bzw. einem Fahr- und Leitungsrecht belastet, um die Versorgung des Plangebietes selbst als auch die Versorgung der angrenzenden Bestandsbebauung dauerhaft zu gewährleisten.

Begünstigt ist die Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG (ENRW).

Diese Bereiche dürfen deshalb auch nur nach Prüfung und Zustimmung durch den jeweiligen Versorgungsträger überbaut werden.

10. Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün und Sichtschutzpflanzungen im Bereich des Sondergebietes

Durch die Abgrenzung öffentlicher Grünflächen entlang der Kaiserstraße wird der Zufahrtbereich für das Parkhaus auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert und der bestehende Grünstreifen fortgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden, Sträuchern und Bodendeckern zu gestalten, alternativ sind die Flächen als Wiesen- oder Rasenflächen herzustellen.

Zur Bestandsbebauung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird auf der Sondergebietsfläche eine zusätzlich geschlossene Heckenpflanzung als Sichtschutzpflanzung festgesetzt. Eine Überlagerung mit dem festgesetzten Leitungsrecht für die ENRW ist möglich, da gemäß Pflanzenliste auf baumartige Gehölze verzichtet wird.

11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Auf Grundlage des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgende Festsetzung getroffen:

11.1. Belange des Artenschutzes

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Schallschutzuntersuchungen werden im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes einzelne Abschnitte festgesetzt, an denen geschlossene Fassaden zum Schallschutz vorzusehen sind.

Aus diesem Grund ist auch an mindestens 50 % der Decken der Parkdecks schallabsorbierendes Material anzubringen.

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebote

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

13.1. Baum- und Sichtschutzpflanzungen:

- Pflanzgebot für drei schmalkronige oder säulenförmige Laubbäume,
- Pflanzgebot Sichtschutzpflanzung für eine Heckenpflanzung mit Sichtschutzfunktion.

Hierzu sind jeweils Pflanzenlisten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Durch die Gehölzpflanzungen wird eine Eingrünung des Zufahrtsbereichs und eine Abgrenzung des Grundstücks zur Bestandsbebauung hin erreicht.

13.2. Dachbegrünung

Dachflächen, die nicht mit Photovoltaik überstanden sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Substratschicht mindestens 6 cm). Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energien ist zulässig.

Neben der Schaffung zusätzlicher Nahrungs- und Lebensräume für Insekten und Vögel wird hierdurch auch eine Pufferung und verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und eine zusätzliche Verdunstung und damit eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation erreicht.

13.3. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen werden festgesetzt, um eine ausreichende vertikale Durchgrünung des Quartiers zu erreichen mit den entsprechenden positiven Auswirkungen für die lokalklimatischen Verhältnisse (Verdunstung, Beschattung, Sauerstoffproduktion, Staubfilter) sowie als Ausgleich für den Verlust von hochstämmigen Laubbäumen im Randbereich des Plangebietes.

Gleichzeitig dienen begrünte Fassaden als zusätzlicher Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger).

Deshalb ist je angefangene 5 m Fassadenfläche ist eine Kletterpflanze gemäß der zugehörigen Pflanzenliste anzupflanzen.

XIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in die bestehende Umgebung bei. Dabei sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Dachformen sind grundsätzlich freigestellt, um eine ausreichende Flexibilität in der Dachgestaltung zu ermöglichen, insbesondere auch in Bezug auf eine Nutzung solarer Energien und in Bezug auf eine möglichst optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche für das Stellplatzangebot

Wasserschädliche Materialien als Dacheindeckung sind nicht zulässig, um einen ausreichenden Schutz des Grundwassers zu sicherzustellen.

1.2. Dachaufbauten

Zur Förderung der erneuerbaren Energien sind Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie auf den Dachflächen grundsätzlich vorzusehen. Diese Regelung wird im Vorgriff auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes (Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg) aufgenommen.

Es wird jedoch aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass diese bei geneigten Dächern in gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zu errichten sind. Zudem dürfen sie bei Flachdächern und flach geneigten Dächern aus optischen Gründen die Gebäudemaximalhöhe nicht weiter als maximal 2,00 m überragen.

Dadurch kann dem Ausbau der erneuerbaren Energien nachgekommen werden, ohne das Ortsbild negativ zu beeinflussen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Informationstafeln mit wechselnden Lichteffekten, Laser oder schnell wechselnder Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig. Dadurch sollen negative optische Einflüsse auf den Umgebungsbereich sowie Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit verhindert werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Reine Schotter- bzw. Kiesflächen zur Gartengestaltung sind ausdrücklich unzulässig um negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt, auf das Nahrungsangebot für Insekten und auf die lokalklimatischen Verhältnisse durch zusätzliche Flächenerwärmung zu verhindern. Die unbebauten Flächen sind daher als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, sofern diese für Geländeanpassungen erforderlich sind. Aus raumgestalterischen Gründen sowie zur Wahrung der Funktionalität der Straßenverkehrsflächen dürfen Stützmauern entlang öffentlicher Flächen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Zusätzlich erforderliche Geländeanpassungen können ggf. mit einer Neigung von maximal 1:2 geböscht werden.

5. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen unzulässig sind.

XIV. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit																																	
Fläche	<table border="1"> <tr> <td>Belagsflächen (Parken, Zufahrt, Wege)</td> <td>ca. 3.585 m²</td> <td>ca. 80,1 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsgrünflächen</td> <td>ca. 584 m²</td> <td>ca. 13,1 %</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Grünflächen</td> <td>ca. 305 m²</td> <td>ca. 6,8 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 4.474 m²</td> <td>ca. 100,0 %</td> </tr> </table>	Belagsflächen (Parken, Zufahrt, Wege)	ca. 3.585 m ²	ca. 80,1 %	Verkehrsgrünflächen	ca. 584 m ²	ca. 13,1 %	Sonstige Grünflächen	ca. 305 m ²	ca. 6,8 %	Geltungsbereich:	ca. 4.474 m²	ca. 100,0 %	<table border="1"> <tr> <td>SO Parkhaus mit Trafostation</td> <td>ca. 4.372 m²</td> <td>GRZ 0,8</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 3.498 m²</td> <td>ca. 78,2 %</td> </tr> <tr> <td>- Pflanzgebot:</td> <td>ca. 445 m²</td> <td>ca. 9,9 %</td> </tr> <tr> <td>- sonstige Grünflächen:</td> <td>ca. 429 m²</td> <td>ca. 9,6 %</td> </tr> <tr> <td>Gehweg / Zufahrt</td> <td>ca. 67 m²</td> <td>ca. 1,5 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsgrün</td> <td>ca. 35 m²</td> <td>ca. 0,8 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 4.474 m²</td> <td>ca. 100,0 %</td> </tr> </table> <p>Der Anteil versiegelter Flächen am Gesamtgebiet bleibt nahezu unverändert → keine Verschlechterung</p>	SO Parkhaus mit Trafostation	ca. 4.372 m ²	GRZ 0,8	- überbaubar:	ca. 3.498 m ²	ca. 78,2 %	- Pflanzgebot:	ca. 445 m ²	ca. 9,9 %	- sonstige Grünflächen:	ca. 429 m ²	ca. 9,6 %	Gehweg / Zufahrt	ca. 67 m ²	ca. 1,5 %	Verkehrsgrün	ca. 35 m ²	ca. 0,8 %	Geltungsbereich:	ca. 4.474 m²	ca. 100,0 %	
	Belagsflächen (Parken, Zufahrt, Wege)	ca. 3.585 m ²	ca. 80,1 %																																	
	Verkehrsgrünflächen	ca. 584 m ²	ca. 13,1 %																																	
	Sonstige Grünflächen	ca. 305 m ²	ca. 6,8 %																																	
	Geltungsbereich:	ca. 4.474 m²	ca. 100,0 %																																	
SO Parkhaus mit Trafostation	ca. 4.372 m ²	GRZ 0,8																																		
- überbaubar:	ca. 3.498 m ²	ca. 78,2 %																																		
- Pflanzgebot:	ca. 445 m ²	ca. 9,9 %																																		
- sonstige Grünflächen:	ca. 429 m ²	ca. 9,6 %																																		
Gehweg / Zufahrt	ca. 67 m ²	ca. 1,5 %																																		
Verkehrsgrün	ca. 35 m ²	ca. 0,8 %																																		
Geltungsbereich:	ca. 4.474 m²	ca. 100,0 %																																		
Biologische Vielfalt - Biotope	<p>Zusammenhängend asphaltierte Fläche für Parkplatznutzung, die randlich insbesondere entlang der Körnerstraße und der Lorenz-Bock-Straße von meist jüngeren Baumpflanzungen umgeben ist. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes findet sich älterer Baumbestand mit zusätzlichen Strauchpflanzungen in den Böschungsbereichen zur Kaiserstraße und zur Bestandsbebauung.</p> <p>Dieser Bestand ist aufgrund der im Plangebiet ansonsten fehlende Strukturen von einer besonderen Wertigkeit für den betroffenen Siedlungsbereich.</p> <p>Die sonstigen Verkehrsgrünflächen werden intensiv gepflegt und sind nur von untergeordneter Wertigkeit.</p> <p>Dominiert wird das Plangebiet im Westen durch die Baumallee entlang der Kaiserstraße.</p>	<p>Verlust von insgesamt 15 hochstämmigen Laubbäumen jüngeren bis mittleren Alters und von 7 älteren Bäumen im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie Verlust von ca. 305 m² Grünflächen mit höheren Sträuchern in diesem Bereich.</p> <p>In die Baumallee entlang der Kaiserstraße muss zur Herstellung der Zufahrt zum Parkhaus eingegriffen werden, es entfallen zumindest zwei Bäume.</p> <p>Der Verlust des Gehölzbestandes wird durch die Festlegung von Pflanzgeboten (3 hochstämmige Laubbäume, von Strauchpflanzungen (ca. 445 m²) sowie durch die verbindliche Festlegung von Fassadenbegrünung ausgeglichen. Nicht durch Photovoltaik genutzte Dachflächen sind zusätzlich zu begrünen</p> <p>Weitere Eingriffe in die Baumallee an der Kaiserstraße können vermieden werden, ebenso kann der Baumbestand in der zweiten Reihe der Lorenz-Bock-Straße erhalten werden.</p>	erheblich, jedoch Reduzierung auf ein unerhebliches Maß und vollständiger Ausgleich durch Pflanzgebote sowie durch Fassadenbegrünung																																	

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Biologische Vielfalt - Biotopverbund	Es sind keine Flächen betroffen, die für den landesweiten Biotopverbund von Bedeutung sind.	Keine Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	Nicht erheblich
Boden	Betroffen sind ausschließlich versiegelte Flächen (80,1 %) und angrenzend anthropogen massiv überprägte Flächen. Hinzu kommen teilweise Belastungen durch Altlastenverdacht und insbesondere durch Kampfmittel.	Der Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt unverändert, in Anspruch genommen werden ausschließlich Flächen, die für den Bodenschutz von ohne bzw. von deutlich untergeordneter Bedeutung sind.	Nicht erheblich
Oberflächengewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Keine Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Grundwasser	Betroffen sind zu über 80% versiegelte Flächen im Plangebiet, das Oberflächenwasser wird in die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der verbliebenen Grünflächen ist gemäß vorliegendem Baugrundgutachten sehr gering. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Klima und Luft	Die ca. 3.585 m ² vollständig versiegelten Flächen im Plangebiet tragen zu einer zusätzlichen Erwärmung der innerörtlichen Siedlungsflächen bei, die durch den Baumbestand in den Randbereichen nur teilweise kompensiert werden kann. Kaltluftabflüsse (Frischluftschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus.	Durch den Verlust der 22 wenn auch teilweise noch jüngeren Laubbäume gehen Strukturen verloren, die zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation vor allem in den Sommermonaten beitragen. Der Verlust des Gehölzbestandes wird durch die Festlegung von Pflanzgeboten (3 hochstämmige Laubbäume, Strauchpflanzungen sowie durch die verbindliche Festlegung von Fassadenbegrünungen) ausgeglichen. Nicht durch Photovoltaik genutzte Dachflächen sind zusätzlich zu begrünen	erheblich, jedoch Reduzierung auf ein unerhebliches Maß durch Pflanzgebote sowie Fassadenbegrünung

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen, ebenso keine Wegeverbindungen die als Anbindung zu Wander- bzw. Spazierwegen genutzt werden.	Keine Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Als Vorbelastung ist die großflächig zusammenhängende Asphaltfläche zu nennen, die intensiv als Parkplatz genutzt wird mit dementsprechend negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Prägend ist insbesondere die Baumallee entlang der Kaiserstraße und der Baumbestand entlang der Körnerstraße.	Bau eines Parkhauses auf der Grundfläche des bisherigen Parkplatzes. Durch eine Höhenbeschränkung für den Baukörper, angepasst an die Umgebungsbebauung, sowie durch entsprechende Gestaltung des Baukörpers, den Einsatz von Fassadenbegrünung und durch die vorgesehenen Ersatzpflanzungen kann eine verträgliche Einbindung des Baukörpers in den Siedlungsbereich erreicht werden.	Wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanziell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Wegeverbindungen etc.).		Keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten, da es sich eine stark frequentierte innerörtliche Parkplatzfläche handelt, an deren Stelle nun ein Parkhaus errichtet werden soll. Der Planung liegen Verkehrsuntersuchungen sowie schalltechnische Untersuchungen zugrunde. Außerdem wurde eine Beschattungsstudie erarbeitet. Die Fachgutachten gehen davon aus, dass durch das Abrücken der Baugrenze im Norden und der Parkhauszufahrt um weitere ca. 5,0 m von der Bestandsbebauung und durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an festgesetzten Abschnitten der Fassade sowie an den Decken der Parkdecks keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten ist.		Nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit mögliche Errichtung eines Parkhauses keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Art der baulichen Nutzung als Parkplatz bzw. künftig als Parkhaus bleibt unverändert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Die neu zugrunde gelegte schalltechnische Beurteilung nach TA Lärm fordert Lärmschutzmaßnahmen an festgesetzten Abschnitten der Fassade sowie an den Decken der Parkdecks. In diesem Fall werden sämtliche einzuhaltenden Grenzwerte nicht überschritten.		Keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch den Bau eines Parkhauses keine zusätzlichen Risiken. Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Parkhaus entspricht der bereits jetzt vorliegenden Nutzung als Parkplatz.		Keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich lediglich um die Überstellung einer bestehenden vollständig versiegelten Parkplatzfläche mit einem Parkhaus. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erfolgen nicht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten angrenzenden Nutzungen abgeleitet werden.		Keine Auswirkungen
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.		Keine Auswirkungen
Wechselwirkung	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		Keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus einer Habitat-Potenzialanalyse erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Auf Grund der geringen Änderung des Geltungsbereiches behält der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 19.04.2021 vollumfänglich seine Gültigkeit.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und werden deshalb als Festsetzung in die Regelungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

XV. Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen.

XVI. Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus einer Habitat-Potenzial-Analyse zum Bebauungsplan (Gfrörer Ingenieure, Empfingen, vom 19.04.2021)
- Verkehrsuntersuchung zum „Parkhaus Stadtmitte Süd“ (IGV GmbH & Co. KG, Stuttgart, vom 05.02.2021 und vom 28.01.2022)
- Schalltechnische Untersuchungen zum Neubau eines Parkhauses erarbeitet (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2021 und Februar 2022)
- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung (Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 21.01.2021)
- Baugrundgutachten zum Parkhaus Zentrum (Groß'sche Wiese) in Rottweil (GEOTEAM Rottweil), vom 14.12.2020
- Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplans "Parkhaus Groß'sche Wiese" auf das Richtfunknetz des Landes Baden-Württemberg (LS telcom AG, Lichtenau, 06.08.2021)
- Sonnenstudie Parkhaus Groß'sche Wiese (Scherr+Klimke Architekten Ingenieure, März 2022)

Ausgefertigt:

Rottweil, den ____.

Dr. Christian Ruf
Bürgermeister

Planverfasser:

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de