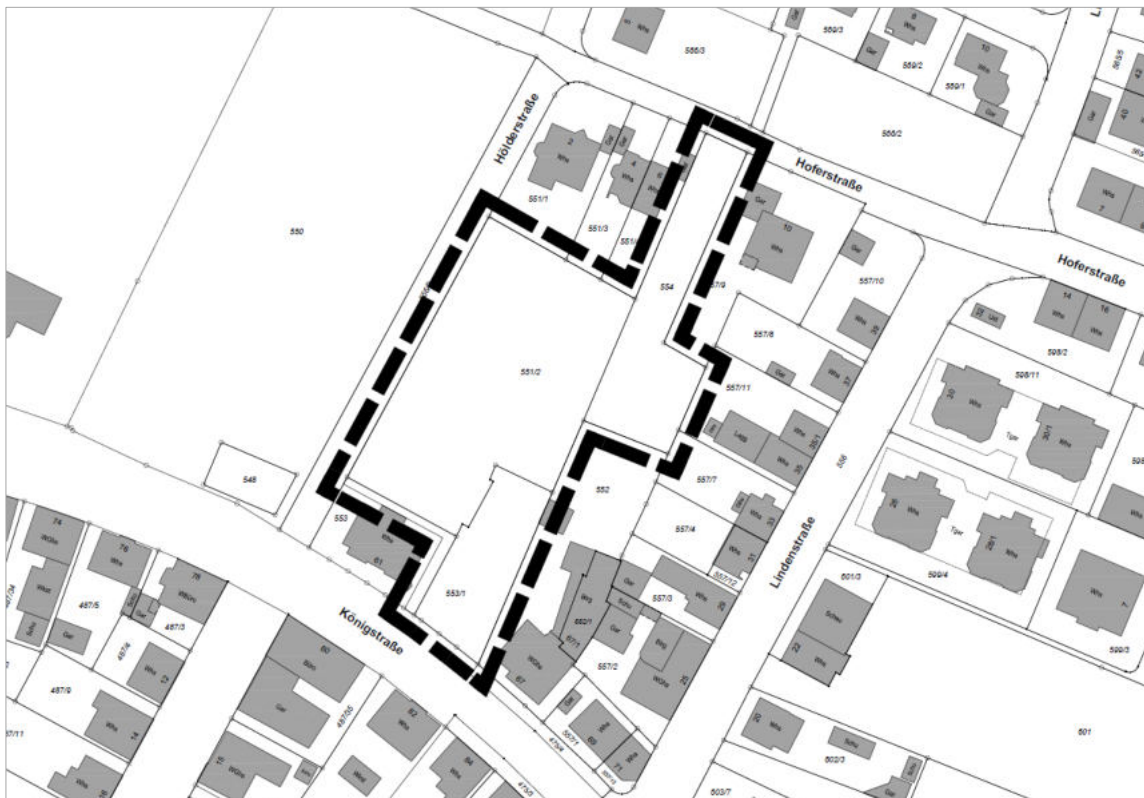


Stadt Rottweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Hölderstraße – Königstraße“

Beb.-Plan Nr. Rw 345/22

Begründung



OFFENLAGE

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung	- 1 -
3	Planungsrechtliche Situation	- 2 -
3.1	Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan / Bestehende Rechte	- 2 -
3.2	Verfahren	- 3 -
4	Plankonzeption	- 5 -
4.1	Städtebau und Architektur	- 5 -
4.2	Grünordnung	- 5 -
4.3	Entwässerungskonzept	- 5 -
4.4	Erschließung und Mobilitätskonzept	- 7 -
5	Archäologische Grabungen	- 7 -
6	Kampfmittelverdacht	- 8 -
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
7.1	Art der baulichen Nutzung	- 10 -
7.2	Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	- 11 -
7.4	Nebenanlagen	- 11 -
7.5	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	- 12 -
7.6	Bereiche für Ein- und Ausfahrten	- 12 -
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 12 -
7.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 13 -
7.9	Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 13 -
8	Örtliche Bauvorschriften	- 13 -
8.1	Dachgestaltung	- 13 -
8.2	Einfriedungen	- 14 -
8.3	Niederspannungsfreileitungen	- 14 -
8.4	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	- 14 -
8.5	Gestaltung unbebauter Flächen	- 14 -
8.6	Müllbehälterstandorte	- 15 -
8.7	Außenantennen	- 15 -
9	Hinweise	- 15 -
10	Umweltbelange	- 15 -
11	Flächenbilanz	- 16 -
12	Kosten	- 16 -

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rottweil möchte im bereits erschlossenen Innenbereich vorhandene Innenentwicklungspotenziale mobilisieren, um den heimischen Wohnungsmarkt zu entlasten und das Angebot an Wohnungen in unterschiedlichen Größen und für alle Lebenslagen zu erweitern. Durch die Aktivierung von Baulücken und die Nachverdichtung im Bestand können zusätzlich zu flächenintensiven Bauflächen im Außenbereich infrastrukturell sinnvolle und ressourcenschonende Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für ein untergenutztes Grundstück bzw. eine Brachfläche unweit des Bahnhofs Rottweil in einer ruhigen, aber gut angebundenen Wohnlage die Realisierung von Geschosswohnungsbau mit insgesamt 55 Wohneinheiten vor. Um eine verträgliche städtebauliche Dichte zu erzielen, hat sich die Investorin IMMO-PRO-INVEST GmbH in der Projektentwicklung in Abstimmung mit der Stadt Rottweil mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen auseinandergesetzt. Aufgrund der inzwischen fortgeschrittenen Hochbauplanung und um deren Umsetzung zu sichern, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Darin sollen neben der städtebaulichen Dichte auch die Voraussetzungen für die Umsetzung des bereits erarbeiteten Mobilitätskonzeptes geschaffen werden, das auf Klima- und Umweltfreundlichkeit abzielt. Zudem soll die denkmalgeschützte Villa in der Königstraße 61, an der Ecke Hölderstraße / Königstraße erhalten und durch ausreichende Abstände und eine darauf abgestimmte Architektur der Neubauten zur Geltung gebracht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Flächensparen/Nachverdichtung;
- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland;
- Sicherung der Umsetzung der Planung;
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“);
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Sicherung und Schutz der bestehenden Villa.

2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen den Straßen Königstraße, Hölderstraße, Hoferstraße und Lindenstraße, südöstlich der Rottweiler Altstadt in ca. 1,2 km Entfernung und südlich des Bahnhofes in ca. 0,5 km Entfernung. In direkter Nachbarschaft befinden sich westlich vom Plangebiet die Ruine eines Römerbades und der Stadtfriedhof. Um die Realisierung des Wohnquartiers am Römerbad zu ermöglichen, wurden im Vorfeld die seit Langem nicht mehr genutzten Gewerbebauten abgerissen und die befestigten Flächen entsiegelt. Zwischenzeitlich haben auf der freigewordenen Flächen Grabungsarbeiten des Denkmalamtes stattgefunden (siehe Ziffer 5).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 553/1, 551/2 und 554. Die bestehende Villa ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Lediglich Randbereiche des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 553 werden in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Westen wird das Plangebiet von der Hölderstraße und dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 551/1 begrenzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen bestehende Wohngebäude der Hoferstraße, der Lindenstraße und der Königstraße direkt an den Geltungsbereich an.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



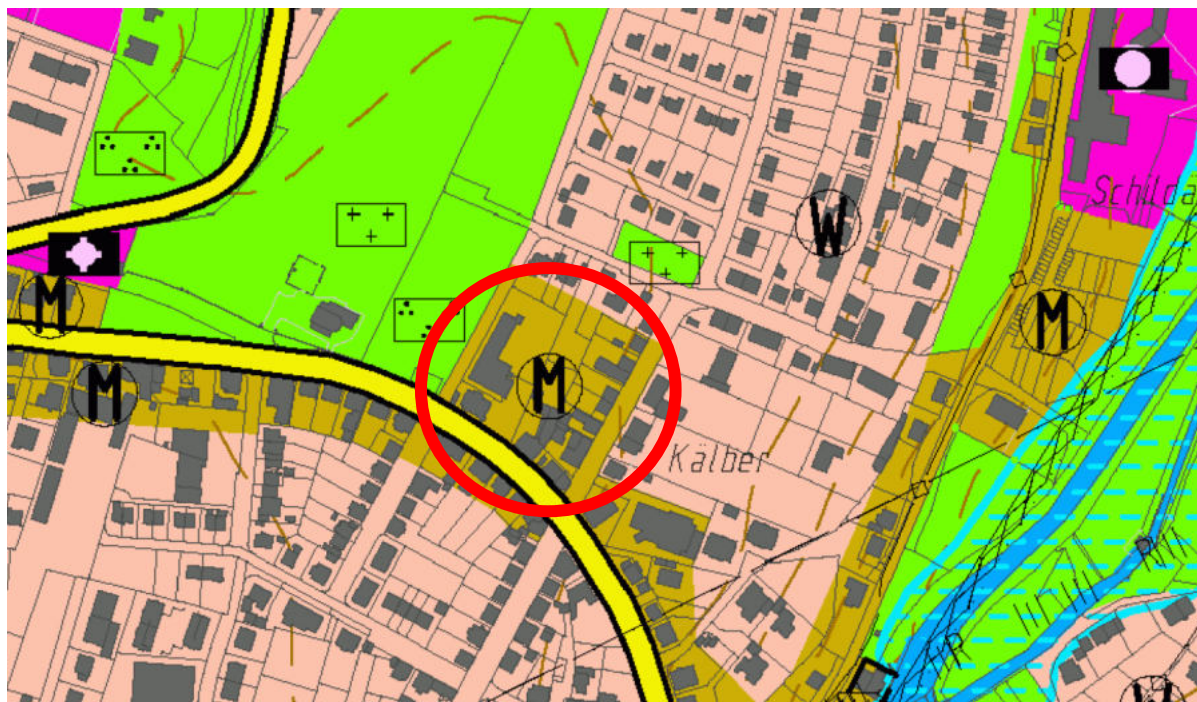
Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab
Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan / Bestehende Rechte

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2003 Schwarzwald-Baar-Heuberg werden die betroffenen Flächen als Siedlungsfläche dargestellt. Die Ziele des Regionalplans stehen also im Einklang mit der vorliegenden Planung.

Im Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist die Fläche des Geltungsbereichs zum größten Teil als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ausschließlich Wohnnutzung festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt, da die geplante Wohnnutzung im Plangebiet eine Erweiterung angrenzender Wohnbauflächen (W) darstellt. Konflikte mit den sonstigen gemischten Bauflächen entlang der Königstraße sind nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Verfahren

Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im ortsbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung. Er leistet einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Absicht ist einst gewerblich genutzte Flächen im bereits gut erschlossenen Innenbereich einer Wohnbebauung zuzuführen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten, da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von knapp 4.000 m² aufweist. Bebauungspläne, die in einem engen inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung stehen, liegen nicht vor.

Weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Da es sich im vorliegenden Fall um Wohnbebauung handelt, ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Darüber hinaus gibt es im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) und auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in Form eines Umweltbeitrags und einer Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) vom Büro faktorgruen aus Rottweil dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt (siehe hierzu auch Ziffer 10).

Darüber hinaus kann auf die frühzeitige Beteiligung und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegend Fall Gebrauch gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus nachfolgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung
- Geotechnischer Bericht
- Mobilitätskonzept
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb der dort genannten Fristen.

Gemäß § 30 (2) BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an zwei Bedingungen geknüpft: das Vorhaben darf dem Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung muss gesichert sein. Im vorliegenden Fall sind beide Bedingungen erfüllt, da der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des hochbaulichen Planungsentwurfes erarbeitet wurde bzw. die Erschließung über das bestehende Straßennetz – Königstraße, Hölderstraße, Hoferstraße – gegeben und auch langfristig gesichert ist.

Verfahrensdaten

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

___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hölderstraße – Königstraße“.
___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ – ___.__.____	Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hölderstraße – Königstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 Plankonzeption

4.1 Städtebau und Architektur

Die Planungskonzeption sieht die Realisierung von fünf Wohngebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss vor. Der größere Rücksprung des Staffelgeschosses entlang der Hölderstraße, lässt die Baukörper zur Straße hin dreigeschossig erscheinen, während die Attika als Dachkante wirkt.

Die Neubauten sollen derart positioniert werden, dass sich im Innern des Quartiers ein zentraler Platz ausbildet. Durch die vielfältige Gestaltung (Sitzmöglichkeiten, Spielplatz, Freifläche) ergibt sich ein Ort für alle Alters- und Bewohnergruppen, der zur Aufenthaltsqualität und Förderung der Nachbarschaft beiträgt.

Die Orientierung der Wohnungen entlang der Hölderstraße erfolgt in Richtung Westen und damit auch in Richtung Römerbad. Die Gebäudeansicht gestaltete sich durch eine Rhythmik in den Fassaden aus raumhohen Fensterelemente und Einzelfenstern, die auch die Nutzung im Inneren nach außen widerspiegeln, interessant. Ergänzt wird die Fassadengestaltung durch zurückspringende Terrassen und Balkone in den Wohnbereichen, welche sich durch Privatheit für die Bewohner auszeichnen. Die Gebäude können über den Innenhof oder direkt über die Treppenhäuser aus der Tiefgarage betreten werden.

Die Zusammensetzung der Wohnungsgrößen ist gemischt. Es sind sowohl kleine, barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen als auch 3- und 4-Zimmer-Wohnungen geplant, die in den Staffelgeschossen durch größere Penthauswohnungen ergänzt werden. Insgesamt werden gute Voraussetzungen für eine gemischte Alters- und Bewohnerstruktur geschaffen.

Die bestehende Villa an der Ecke Königstraße / Hölderstraße ist denkmalgeschützt und ortsbildprägend. Sie ist wichtiger Bestandteil des Gebäudeensembles und soll erhalten werden. Die Neubauten weisen geringere Höhen auf als die Villa und halten einen entsprechenden Abstand zur Villa ein, um deren Wirkung zu betonen.

4.2 Grünordnung

Eine gute Durchwegung des Wohnquartiers ist Teil des Freiraumkonzepts. Die Wege sollen mit einheimischen Mischhecken gesäumt werden. Die gesamten Beläge im Quartier sind wasserdurchlässig vorgesehen und sollen jeweils an Kreuzungen oder im Bereich der Eingänge wechseln.

Es ist vorgesehen, die Bäume in Hochbeeten oder Baumbetten anzupflanzen. Die Unterpflanzung der Bäume im Hochbeet soll aus Gräsern und Stauden bestehen.

In zentralen Bereich des Quartiers ist ein großer Kiesplatzes mit Sitzmöglichkeiten und einem Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser soll zur Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen beitragen. Ergänzt werden soll das Angebot durch einen Bouleplatz und eine Schachfläche im Freien.

Die unterschiedlichen Schwerpunkte der Plätze sollen ein Verweilen für alle Bewohner- und Altersgruppen fördern und zur Belebung des Quartiers und einer guten Nachbarschaft beitragen.

4.3 Entwässerungskonzept

Vom Büro GEOTEAM Rottweil wurde ein Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) erstellt, das auch dem Bebauungsplan angehängt wird. Im Rahmen dessen wurde der Durchlässigkeitsbeiwert der Böden im Plangebiet anhand von Vergleichswerten abgeschätzt. Dieser angenommene Wert lässt darauf schließen, dass sich die Böden nicht für eine Versickerung eignen. Ein Versickerungsversuch wurde nicht durchgeführt. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser im Plangebiet zwischengespeichert und zurückgehalten werden, wo es anfällt, um möglichst reduziert in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet zu werden. Hierzu sind nachfolgende Bestandteile des Entwässerungskonzepts vorgesehen.

- **Verdunstung:** Über so genannte grüne Elemente wie Mulden, Baumrigolen, Gründächer und begrünte Fassaden soll das anfallende Niederschlagswasser verdunstet werden. In diesen Bereichen können sich dann zur Bereicherung des Ökosystems auch wieder Insekten und Vögel ansiedeln.
- **Rückhalt:** Die Ableitung in Speicherräume (wie Zisternen) soll zu verzögertem, gedrosseltem Ableiten eines Teils des Regenwassers in die öffentlichen Kanäle sorgen. Vorgesehen ist die Nutzung des gespeicherten Regenwassers für die Bewässerung des Innenhofs über ein zentrales Regenwassermanagement.

4.4 Erschließung und Mobilitätskonzept

Eine gute innere Durchwegung des Wohnquartiers ist die Grundidee der Außenanlage. Zudem sind an drei Stellen Zugänge von der Hölderstraße möglich.

Teil der nachhaltigen Quarterisentwicklung ist ein Mobilitätskonzept, welches den zukünftigen Bewohnern ein gezieltes alternatives Mobilitätsangebot bieten soll. Ziel ist es mit einem vielfältigen und bedarfsgerechten Angebot die Mobilität im Alltag möglichst unabhängig vom eigenen Pkw gestalten zu können.

Um die Präsenz des Pkw möglichst gering zu gestalten, werden die Fahrzeuge bewusst nur unterirdisch in der gemeinsamen Tiefgarage platziert. Oberirdisch sollen zugunsten der Aufenthalts- und Freiraumqualität keine Flächen für Stellplätze oder Verkehrswege für Pkw zur Verfügung gestellt werden. Die Tiefgarage fängt den Verkehr durch Ein- und Ausfahrt an der Hölderstraße am Gebietsrand ab.

Die gemeinsame Tiefgarage hat Kapazität für 55 Stellplätze. Gezielt wird pro Wohneinheit nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt (Stellplatzschlüssel 1,0). Durch das ergänzende alternative Mobilitätsangebot, welches allen Bewohnern zur Verfügung steht, wird es individuell möglich auf Zweitwägen oder sogar ganz auf den eigenen Privat-Pkw zu verzichten.

Dafür wird hinter der Ausfahrt der Tiefgarage ein quartiereigenes Mobilitätszentrum geplant, welches nachfolgende Angebote beinhaltet:

- Carsharing mit überdachten Stellplätzen
- E-Bike-Ladestationen
- Fahrrad-Sharing mit E-Bikes und Lastenrädern
- Oberirdische Fahrrad-Unterbringung

Zur Förderung des Radverkehrs ist das Wohnquartier unabhängig von den Angeboten des Mobilitätszentrums mit einer fahrradfreundlichen Infrastruktur geplant. Von der Tiefgarage aus zugänglich steht jeder Wohneinheit ein großzügiger Kellerraum mit privaten Fahrradabstell- und Lademöglichkeiten zu Verfügung.

Ergänzend ist das Wohnquartier durch seine zentrale Lage gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Durch die Nähe zum Bahnhof (600 m Fußweg) ist der Nah- und Fernverkehr vom Quartier aus gut zu erreichen. Auch der örtliche Nahverkehr ist mit den zwei Haltestellen „Friedhof/Römerbad“ und „Ruhe-Christi-Kirche“ im Umkreis von 300 m in Reichweite. Hier können sechs Linien des Stadtbusnetzes Rottweil erreicht werden.

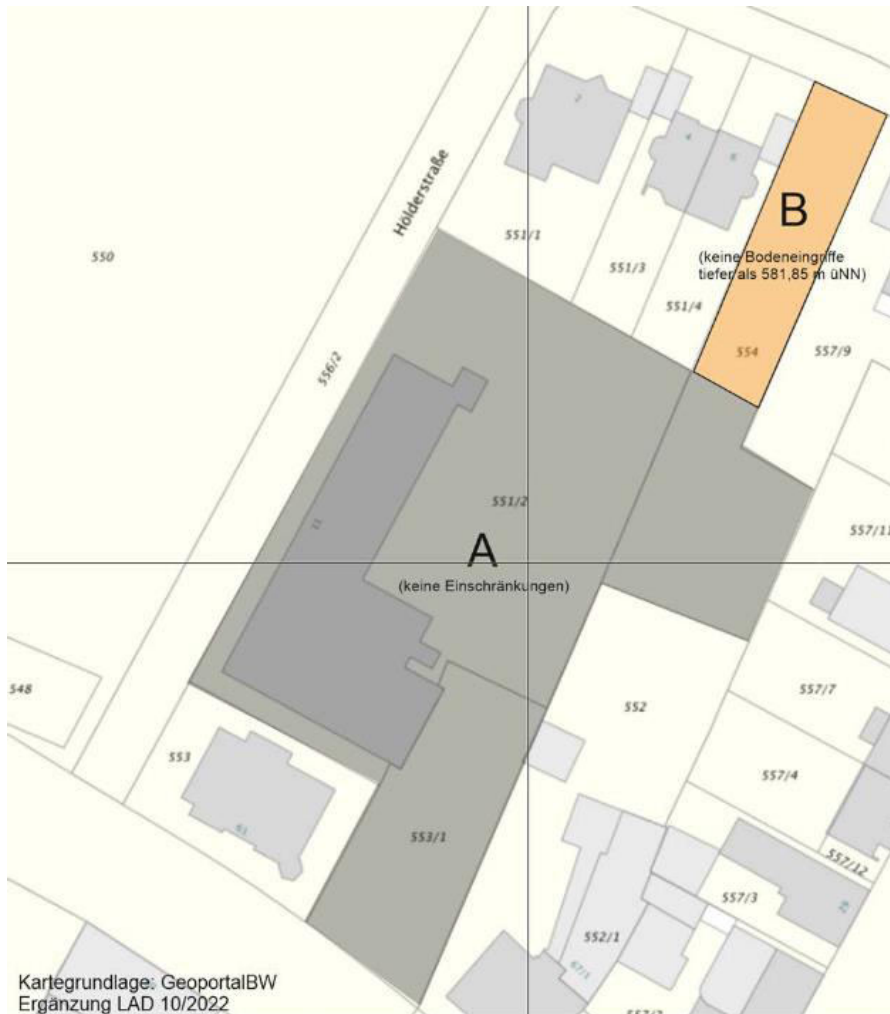
Insgesamt ist die verkehrliche Anbindung an die Innenstadt und Erreichbarkeit des Quartiers durch das vielfältige Mobilitätsangebot für alle Bewohner- und Altersgruppen gegeben.

5 Archäologische Grabungen

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Ausgrabungen des Römerbades. Daher sind auch im Plangebiet archäologische Funde nicht auszuschließen.

Durch den Abbruch bzw. Rückbau des Bestandsgebäudes und weitere vorbereitende Arbeiten im Vorfeld der Realisierung des Bauvorhabens wurden bauvorgreifende archäologische Rettungsgrabungen zur Sicherung archäologischer Kulturdenkmale aus römischer Zeit und aus dem Mittelalter durchgeführt. Die Rettungsgrabungen konnten im Oktober 2022 beendet werden. Der Bereich der geplanten Tiefgarage (Bereich A der nachfolgenden Grafik) wurde vollständig untersucht und von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ohne weitere Einschränkungen für eine Bebauung oder Nutzung freigegeben.

Die Freigabe gilt nicht für den Bereich der schmalen Verbindung vom Baugrundstück zur Hoferstraße (Bereich B der nachfolgenden Grafik). Dieser Bereich wurde unterhalb des Oberbodens nicht untersucht, da dort keine tiefergreifenden Bodeneingriffe geplant sind. Hier dürfen keine Bodeneingriffe bzw. Baumaßnahmen stattfinden, die tiefer als die aktuelle Oberfläche (581,85 müNN) gehen. Andernfalls sind weitere bauvorgreifende Rettungsgrabungen erforderlich.



Freigabeareale nach den archäologischen Rettungsgrabungen im Vorfeld des Bauvorhabens
 Quelle: Landesdenkmalamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

6 Kampfmittelverdacht

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Dies ist durch die LBA Luftbildauswertung GmbH erfolgt.

Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf nicht detonierte Sprengkörper (Blindgänger) keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Dies Mitteilung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.



Luftbilddauswertung, Quelle: LBA Luftbilddauswertung GmbH

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entspricht so dem projektierten Vorhaben.

Demnach werden die in § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da hier von einem größeren Beeinträchtigungspotenzial ausgegangen wird und diese Nutzungen innerhalb des Wohngebiets als nicht gebietstypisch angesehen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund Ihres Flächenverbrauchs und dem zu erwartenden Verkehr nicht gewünscht und sollen eher in Misch- oder Gewerbegebieten untergebracht werden. Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund der zu erwartenden Besucher weiter westlich im Innenstadtbereich gesehen und werden daher innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen. Gleiches gilt für Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, welche zu Gunsten der gewünschten Wohnnutzung nicht im Plangebiet, sondern zur Belebung der Innenstadt eher dort angesiedelt werden sollen. Darüber hinaus werden Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund des hohen Flächenbedarfs und den möglichen Emissionen (Lärm) ausgeschlossen.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich das bereits hochbaulich durchgeplante Projekt umgesetzt wird, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Hochbaupläne werden als Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Daher wird durch das sog. Bedingte Baurecht geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass bei Ausfall eines Investors das Vorhaben auch mit einem geänderten Durchführungsvertrag oder dem Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags umgesetzt werden kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) eindeutig definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,5 m, wird in Meter (m) angegeben und gemessen zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Hölderstraße bzw. Königstraße) in der Mitte des Gebäudes und dem höchsten Punkt der Dachbrüstung. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe der bestehenden Villa nicht überschritten wird und diese weiterhin angemessen zur Geltung kommt. Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht ein dreigeschossiges Gebäude zuzüglich eines Attikageschosses und entspricht so dem vorgesehenen Plankonzept. Um die solare Energiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und technisch bedingte Dachaufbauten die realisierte Gebäudehöhe überschreiten dürfen, solange sie an allen Seiten von der äußersten Dachkante abrücken. Dies lässt Planungsspielräume und stellt gleichzeitig sicher, dass solche Anlagen, die über die eigentliche Gebäudehöhe hinausragen, insbesondere vom Straßenraum kaum wahrgenommen werden und folglich nicht massiv in Erscheinung treten.

Die Höhe von Nebenanlagen wird auf maximal 4,0 m, gemessen ab dem tatsächlichen Gelände nach Durchführung der Baumaßnahmen bzw. ab der Oberkante der Tiefgarage inklusive der erforderlichen Vegetationsauflage und Drainschicht, festgesetzt, um auch die räumliche Wirkung dieser Anlagen zu beschränken.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorliegenden Planung mit einem Wert von 0,45 festgesetzt und überschreitet damit geringfügig den Orientierungswert des §17 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht das projektierte Vorhaben und wird damit einer angemessenen Bebauung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Gleichzeitig bleibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätsvollen Freiräumen möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Erhöhung der GRZ möglich, wenn wichtige städtebauliche Gründe dafür vorliegen und wenn die Auswirkungen auf die natürl-

chen Funktionen des Bodens in die Abwägung eingestellt werden. In diesem Fall soll eine vorliegende Planung realisiert werden. Der höhere Versiegelungsgrad ermöglicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage, so dass überirdisch qualitätvolle Freiräume geschaffen werden und den Bewohner vorbehalten werden können. Erst mit Erhöhung der GRZ ist die gewollte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der benötigten Stellplätze am Standort möglich. Jedoch gehen durch den erhöhten Versiegelungsgrad die Bodenfunktionen am Standort verloren, weshalb entsprechende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden, darunter eine extensive Dachbegrünung, die Begrünung der Tiefgaragendecke, die Errichtung von Anlagen zum Rückhalt und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet selbst, zusammen mit dem gegenüberliegenden unbebaubaren öffentlichen Grünflächen des Römerbades und des Stadtfriedhofes sorgen dafür, dass bei der geplanten Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Im Hinblick auf die positiven Wirkungen der Planung (Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Ausnutzung bereits bestehender Infrastrukturen) und die oben genannten Kompensationsmaßnahmen hält die Stadt Rottweil den Grad der Flächenversiegelung im vorliegenden Fall für angemessen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Orientierungswert in § 17 BauNVO auf 1,2 festgesetzt. Die Geschossflächen des Attikageschosses werden dabei gemäß BauNVO nicht berücksichtigt. Die Geschossflächenzahl wird in Anhängigkeit der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (III) bestimmt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauungsstruktur gerecht zu werden, wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Dadurch werden seitliche Grenzabstände sichergestellt und die entsprechend der angestrebten Planung vorgesehenen Einzelhäuser ermöglicht. Gleichzeitig soll aber auch auf Grundlage des Vorhabens eine Nachverdichtung in innenstadtnähe ermöglicht werden. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Bebauungsplan Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im Bereich der Baugrenzen werden geringfügige Planungsspielräume offengelassen. Auf die festgesetzten Baulinien muss mit dem Hauptbaukörper gebaut werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie beispielsweise Wände, Erker, Terrassen, Balkone, Gesimse, Tür- und Fenstervorbauten sowie Dachvorsprünge. Diese können die Baulinie mit der festgesetzten Tiefe von bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als fünf Meter sind. Die Festsetzung dient als Öffnungsklausel. Dabei wird jedoch klargestellt, dass der öffentliche Raum nicht überbaut werden darf. Die Auflistung der untergeordneten Bauteile und Vorbauten ist nicht abschließend.

Die Festsetzung von Baulinien hat zur Folge, dass sich stellenweise abweichende Tiefen der Abstandsflächen ergeben. Da es sich um einen Investor handelt, der mehrere Gebäude auf einem Grundstück entwickelt, sind die geringeren Tiefen der Abstandsflächen möglich, solange die brandschutzrechtlichen Abstände eingehalten werden. Sollte zukünftig eine Grundstücksteilung erfolgen, wird mit der Festsetzung von Baulinien auf Grundlage von § 5 (1) Nr. 1 LBO ermöglicht, dass die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden dürfen, da planungsrechtlich auf die Baulinie gebaut werden muss. Die Planung stellt jedoch weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohnverhältnisse sicher. Weiter wird gewährleistet, dass der für den Brandschutz erforderliche Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird.

7.4 Nebenanlagen

Nebengebäude und Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 35 m³ sind nur innerhalb der Baufenster und der Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Privatgrundstücken zu konzentrieren und dadurch unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen.

Ausgenommen hiervon sind kleine Nebenanlagen bis 35 m³ Bruttorauminhalt. Diese sind im gesamten Plangebiet zulässig, da sie sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleinere Geräteschuppen oder Gartenlauben in den Randbereichen und dem nördlichen Grundstücksteil ermöglicht.

Gleiches gilt für ebenerdige, nicht hochbaulich in Erscheinung tretende und unterirdische Nebenanlagen, wie z. B. Müllbehälteraufstellflächen ohne Einhausung, nicht überdachte Fahrradbügel oder unterirdische Zisternen, die räumlich gar nicht wahrgenommen werden und daher im gesamten Plangebiet zulässig sind.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Gebiets und aus Klimaschutzgründen werden Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung ebenfalls im gesamten Plangebiet zugelassen.

7.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Zone (Ga/Cp/St) gemäß Planzeichnung zulässig. Diese Fläche im Nordosten des allgemeinen Wohngebiets dient der Unterbringung des geplanten Mobilitätszentrums und trägt zur Umsetzung des alternativen Mobilitätskonzepts bei.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) bzw. in der dafür festgesetzten Zone (TGa) gemäß Planzeichnung zulässig. Diese ist so gewählt, dass große Teile des Plangebiets mit einer Tiefgarage unterbaut werden können. So wird die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ermöglicht und das Gebiet gleichzeitig weitestgehend vom Verkehr freigehalten.

Aufgrund der untergeordneten Wirkung und zur Förderung alternativer Verkehrsmittel sind nicht überdachte Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet zulässig.

7.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Um das Quartier möglichst vom Verkehr freizuhalten, soll der ruhende Verkehr in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die Zufahrt zum Mobilitätszentrum sind von der Hölderstraße im Westen aus vorgesehen und werden durch die Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten sichergestellt. Grundstückszufahrten sind nur in diesem Bereich zulässig. Eine Zufahrt von der Hoferstraße im Norden ist zu Gunsten der Freiraumqualität nicht gewollt. Auch eine Zufahrt von der Königstraße im Süden soll aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens und aus Sicherheitsgründen nicht ermöglicht werden.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zur Verbesserung des Mikroklimas. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verringern den Eingriff in den Boden, vor allem aber reduzieren sie den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser, was u. U. die hydraulischen Probleme in den Kanälen / Vorflutern reduzieren kann.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dachbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Schwermetalle in Außenbauteilen können bei fehlender Materialbehandlung ausgelöst und in den Boden verfrachtet werden, wo es zu Boden- und Grundwasserbelastungen kommen kann. Mittels einer Beschichtung oder vergleichbaren Materialbehandlung kann dies hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragendecken dient der Kompensierung des hohen Versiegelungsgrads und kann sowohl ökologisch als auch gestalterisch begründet werden. Zum einen dient die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und Begrünung der Dächer der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Boden und Grundwasser geschont. Die Maßnahme leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und sowie Durchgrünung des Quartiers, da der Versiegelungsgrad optisch reduziert und eine angemessene Freiflächen- und Dachgestaltung ermöglicht wird. Zur Umsetzung des Vorhabens kann die Dachbegrünung auf einem begrenzten Flächenanteil zu Gunsten von technischen Dachaufbauten zurückgenommen werden. Dachbegrünungen stellen zum einen Lebensraum für verschiedene Arten, insbesondere aus der Artengruppe der Insekten dar, und können hierdurch einen Beitrag leisten zur Minimierung der durch die Versiegelung von Flächen entstehenden Lebensraumverluste. Die Mindestdicke des Substrats ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für Rasenflächen, Stauden und kleine Sträucher bzw. bei höherer Überdeckung Großsträucher oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich entlang des Römerbades und des Friedhofs Strukturen, die von besonders und streng geschützten Arten sowie teilweise gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden können. Zum Schutz dieser Arten, aber auch zum Schutz von Insekten sollte die Lichtverschmutzung reduziert werden.

Ebenfalls im Hinblick auf den Artenschutz werden bauliche Maßnahmen an Licht- und Luftschächten vorgeschrieben, sodass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann. In nichtüberdeckten Licht- und Lüftungsschächten können Kleinsäuger fallen und nicht mehr herauskommen. Durch die Überdeckung kann dies verhindert werden. Wenn keine Überdeckung erfolgt, kann durch die Anbringung von Aufstiegsrampen gewährleistet werden, dass sie wieder heraus klettern können.

Alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft basieren auf den Vorschlägen und Darstellungen im Umweltbeitrag und werden dort entsprechend begründet.

7.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf Grundlage der Freiflächengestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden im Bebauungsplan Standorte zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Für etwas Planungsspielraum können diese um bis zu 2 m verschoben werden. Insgesamt sind im allgemeinen Wohngebiet 24 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Angang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Neben den Baumpflanzungen sind, je angefangener 200 m² Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebiets, 2 Laubsträucher (also insgesamt 40 Stück) zu pflanzen.

Die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen dient der Ein- und Durchgrünung des Quartiers und trägt zur gestalterischen Qualität im Gebiet bei. Baum- und Gehölzpflanzungen spielen hinsichtlich des vorherrschenden Stadtbilds eine wichtige Rolle. Neben der rein ästhetischen Rolle der Gehölze selbst (Blüte, Blattfärbung etc.) können sie als gliedernde und raumteilende Elemente die Stadtbildqualität steigern. Größere Gehölze und Bäume sind zudem Lebensraum für Tiere und wirken als Schattenspende und tragen zur Kühlung bei, was insbesondere hinsichtlich der erwartbar wärmer werdenden Sommer von Relevanz ist.

7.9 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt relativ innenstadtnah. Von übermäßigen Lärmbelastungen durch Gewerbe ist aufgrund der vorherrschenden Nachbarschaft nicht auszugehen. Möglich sind Straßenverkehrslärmeinwirkungen durch die angrenzende Königstraße. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund des Verkehrs in der Königstraße ist davon auszugehen, dass es bei einigen Wohnungen zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommen wird. Daher wurden Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies sind zum einen Anforderungen an die Außenbauteile und zum anderen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 2 Schallschutz im Hochbau“. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Hand eines Investors handelt, kann die Ermittlung der Lärmpegelbereiche und der Nachweis, dass ausreichende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des neuen Wohnquartiers in die Umgebung fördern. Dies ist insbesondere durch die Lage im bebauten Innenbereich und die Nachbarschaft zur ortsbildprägenden Villa erforderlich. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht und gleichzeitig eine individuelle zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

8.1 Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgelegt, dass die Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-10° herzustellen sind und so Spielraum für neuere Dachformen und moderne Gebäudetypologien ermöglicht. Im Vergleich zu Gebäuden mit geneigten Dachformen sind Flachdachbauten bei gleicher Gebäudehöhe mehr Wohnfläche möglich. Durch die Ausbildung von Attikageschossen, welche durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt werden, wird dennoch gewährleistet, dass die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten und gleichzeitig durch zusätzliche Terrassenflächen mit optimaler Ausrichtung nach Westen attraktive Wohnlagen entstehen.

Weiter besteht durch die Ausbildung von Flachdächern die Möglichkeit, Begrünungen festzusetzen. Auf diese Weise wird zusätzlicher Raum für Versickerung und Retention geschaffen und ein Beitrag zur Regulation des Mikroklimas geleistet. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Flachdächer mit Ausnahme von Terrassennutzungen demzufolge extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 7.7). Zusätzlich zur Dachbegrünung sind auch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zulässig. Dadurch ermöglicht die Stadt Rottweil einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Aus Gründen des Klimaschutzes ist es erstrebenswert, die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet zu fördern.

Hinweis: In § 8 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg werden Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien auf Gebäuden gemacht. Dies beinhaltet u.a., dass beim Neubau von Gebäuden auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren sind. Dies gilt beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, aus blendfreiem Material herzustellen.

8.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und aufgrund der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Geschlossene Einfriedungen hingegen sind lediglich bis zu einer Höhe von nur 0,5 m zugelassen, sodass das gesamte Grundstück von außen einsehbar bleibt und gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen keine Barrieren entstehen, die den Straßenraum einengen und das Stadtbild beeinträchtigen. Es wird darüber hinaus in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass bei der Gestaltung und Anlage der Einfriedungen darauf zu achten ist, dass die Ein- und Ausfahrtssicht nicht beeinträchtigt ist, sodass im Nahbereich vor allem der Tiefgaragenein- und -ausfahrten die Einfriedungen entsprechend niedrig zu halten sind.

Zur Herstellung eines freundlichen und attraktiven Stadtbilds wird darüber hinaus festgesetzt, dass Maschendraht- und Drahtzäune nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig sind, sodass eine eingemessene Eingrünung des Plangebiets gegeben ist. Als ortsuntypisches Material wird Stacheldraht bei Einfriedungen generell ausgeschlossen.

8.3 Niederspannungsfreileitungen

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

8.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Prinzipiell soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück versickert werden, um die Kanalisation zu entlasten, den lokalen Wasserhaushalt zu verbessern und einen Beitrag zur natürlichen Bewässerung der Vegetation und der Kühlung des Stadtklima zu leisten.

Im Rahmen des Bodengutachtens (Geotechnischer Bericht) wurde der Durchlässigkeitsbeiwert der Böden im Plangebiet anhand von Vergleichswerten abgeschätzt. Dieser angenommene Wert lässt darauf schließen, dass sich die Böden nicht für eine Versickerung eignen. Ein Versickerungsversuch wurde nicht durchgeführt. Bei entsprechender Nachweisführung der Versickerungsfähigkeit und Bereitstellung entsprechender Flächen ist eine Versickerung über die belebte Bodenschicht zu realisieren.

Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, wird für das betreffende Grundstück von einer Regenwasserversickerung abgesehen. In diesem Fall muss das anfallende Niederschlagswasser zur Entlastung der Kanäle und Vorfluter in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss sind auf Baugenehmigungsebene in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln und konkret auf das eigentliche Vorhaben zuzuschneiden.

8.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Gestaltung der unbebauten Bereiche werden zumindest in gewissem Umfang Lebensräume für ver-

schiedene Pflanzen und Tiere geschaffen. Zudem verhindert eine Begrünung Austrocknungs- und Erosionsprozesse. Daher sind alle Flächen, die nicht zwingend zu versiegeln sind, zu begrünen und versiegelte Flächen möglichst gering zu halten. Dies verringert zudem die Aufheizung und damit eine Verschlechterung des Ortsklimas und ist auch aus Ortsbildgründen zu wünschen.

Neben dieser örtlichen Bauvorschrift wird in den Hinweisen auf das Naturschutzgesetz verwiesen, nach welchem Flächenabdeckungen mit Schotter und Kies zur Gestaltung der Gartenflächen nicht zulässig sind, sodass sogenannte Schottergärten ausgeschlossen sind.

8.6 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

8.7 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine Überfrachtung der Dach- oder Fassadenflächen durch Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, wird die Konzentration der Antennen an einem Standort je Gebäude und die Farbgestaltung der Anlagen vorgeschrieben. Unter Standort wird dabei ein konzentrierter Teilbereich auf dem Dach oder an der Fassade verstanden.

9 Hinweise

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

- Bauvorgreifende archäologische Rettungsgrabungen
- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen
- Schottergärten
- Dränungen
- Nutzbare Retentionszisternen
- Sichtfelder
- Brandschutz

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

10 Umweltbelange

Umweltbeitrag

Trotz der Anwendung des 13a Verfahrens gemäß BauGB sind gemäß den §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Das erfolgt durch einen Umweltbeitrag, der durch das Fachbüro faktorgruen aus Rottweil erstellt wurde und auf den an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Anlage).

Aufgrund der zuvor bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der anschließenden Bodenbearbeitung (Umfangreiche Grabungen im Rahmen des Denkmalschutzes) fallen die Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung gering aus.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Prüfung der einzelnen Schutzgüter ergab, dass durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert werden können. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist gewährleistet, dass nachteilige Umweltauswirkungen wie Versiegelung abgemildert werden. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Neben den genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auch verschiedene Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um Hinweise zum Bodenschutz. Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan ebenfalls beigelegt.

Artenschutz

Vom Büro faktorgruen aus Rottweil wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) durchgeführt. Diese wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Relevanzprüfung ergibt, dass eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Es sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

11 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3.868 m ²
Geltungsbereich (Plangebiet)	3.868 m²

12 Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Kosten zu tragen, die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hölderstraße – Königstraße“ entstehen:

- Kosten für die Bestandsvermessung;
- Kosten für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Grünordnungsplanung sowie der artenschutzrechtlichen Beurteilung und die Durchführung der gemäß § 4b BauGB einem Dritten übertragenen Aufgaben;
- Kosten für Gutachten, die für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Grünordnungsplans und der artenschutzrechtlichen Beurteilung erforderlich sind;
- Verwaltungsinterne Kosten (Personal- und Sachkosten). Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die die Stadt nicht durch Dritte erledigen lassen dürfte, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Der Verfahrenskostenanteil wird gemäß dem Gemeinderatsbeschlusses vom 22.05.2019 der Anlage 1 zur Vorlage 064 / 2019 gemäß Ziffer 3.1 festgelegt (Anlage 3 des städtebaulichen Vertrages).

Anerkannt, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

Planverfasser