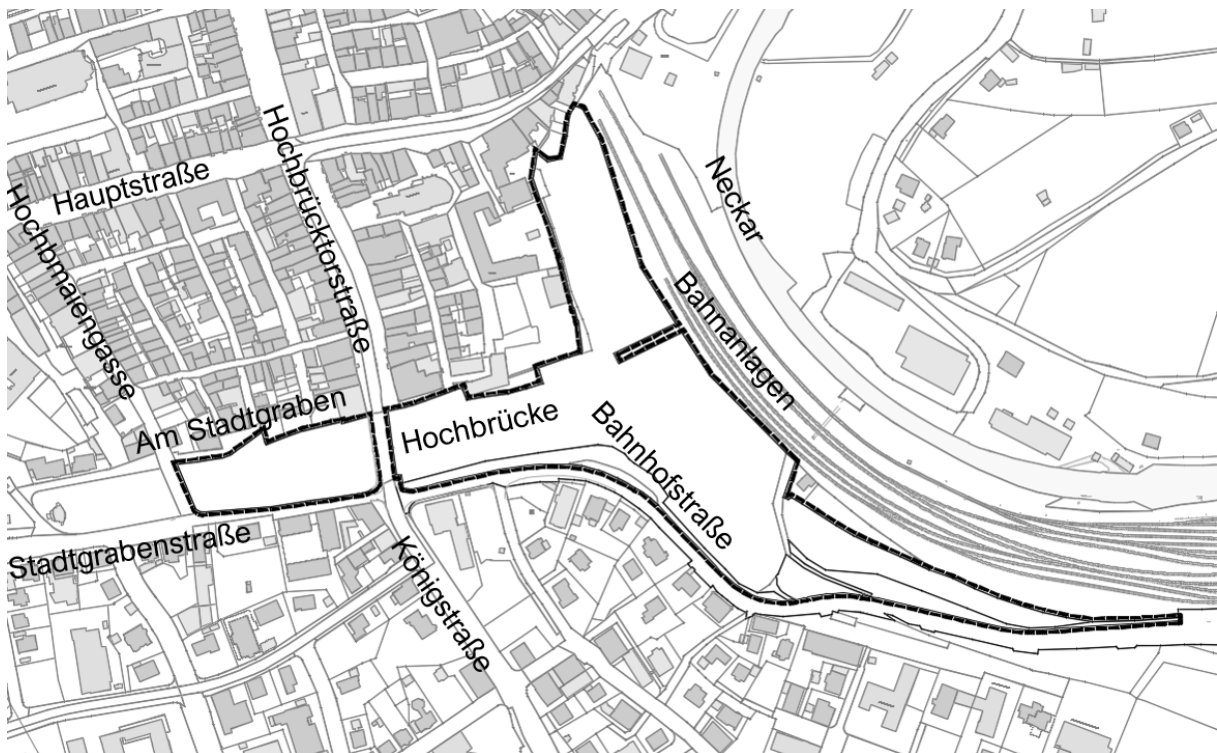


Stadt Rottweil

Bebauungsplan
„Hochbrückgraben“

Beb.-Plan Nr. Rw 349/24
Rottweil

Begründung



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung	- 2 -
3	Planungsrechtliche Situation	- 3 -
3.1	Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan	- 3 -
3.2	Bestehende Satzungen	- 4 -
3.3	Verfahren	- 4 -
4	Gesamtkonzeption der Landesgartenschau	- 5 -
5	Bürgerbeteiligung	- 6 -
6	Klimaschutz	- 7 -
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 8 -
7.1	Art der baulichen Nutzung	- 8 -
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	- 8 -
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 9 -
7.4	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 9 -
8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	- 9 -
9	Umweltbelange	- 9 -
10	Flächenbilanz	- 10 -

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rottweil hat im Jahr 2018 den Zuschlag zur Durchführung der Landesgartenschau Baden-Württemberg 2028 im Rahmen des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ erhalten. Auf Basis einer Weiterentwicklung der Bewerbungsunterlagen wurden anschließend die Machbarkeiten geprüft und abgestimmt. Als Ergebnis dieses Prozesses wurde der „Rahmenplan Landesgartenschau Rottweil 2028“ erstellt und am 21.04.2021 durch den Gemeinderat der Stadt Rottweil verabschiedet. Daraufhin wurde ein landschaftsarchitektonischer Wettbewerb ausgelobt. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und des sich aktuell in Bearbeitung befindlichen Entwurfes müssen große Teile des Kerngebietes der Landesgartenschau bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Aufgrund der zeitlich und inhaltlich unterschiedlichen Anforderungen an Teilbereiche im Gebiet, werden mehrere Bebauungspläne unterschiedlicher Größe erarbeitet. Insgesamt umfassen die zu überplanenden Gebiete eine Fläche von ca. 10 ha. Im Rahmen der weiteren konkreten Planungen werden je nach Bedarf und Planungserfordernis die einzelnen Bebauungspläne abgegrenzt und in jeweils eigenständigen Verfahren entwickelt.

Der Rahmenplan sieht im Bereich des Landesgartenschau Geländes vor, durch Aufwertung der bestehenden Strukturen und die Revitalisierung des Neckars neue Flächen für die Naherholung zu schaffen und die Erlebbarkeit des Neckars zu ermöglichen. Ein Gesamtwegekonzept soll die neugestalteten Flächen mit der historischen Innenstadt sowie dem Bahnhof verknüpfen. Hierfür entstehen mehrere kleinere Brücken über den Neckar sowie eine größere „Gartenschaubrücke“, die den Neckar und die Flächen der Deutschen Bahn überspannen soll. Entlang des Neckars gelingt mit einer neuen durchgehenden Rad- und Fußwegeverbindung der Lückenschluss für ein alltagstaugliches Wegekonzept. Gleichzeitig soll der Neckartalradweg direkt am Fluss seine Fortführung finden. Der südlich des Neckars gelegene Bereich des Stadtgrabens/Stadtgartens stellt das Bindeglied zwischen dem Neckartal und der historischen Innenstadt dar, deren barrierearmer Zugang durch einen Aufzug an der Hochbrücke gewährleistet werden soll. Zur Revitalisierung des Neckars findet aktuell ein Planfeststellungsverfahren in zwei Abschnitten durch den Landesbetrieb Gewässer statt. Für die angekauften Bahnflächen wird ein Antrag auf Freistellung gestellt. Ergänzend hierzu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nicht, bzw. nicht mehr planfestgestellte Vorhaben in den verbleibenden Bereichen der Landesgartenschau zu schaffen. Sowohl für die im Gelände liegenden ENRW-Flächen als auch für den Bereich des alten Gaswerkes ist eine Nachnutzung vorgesehen und zu sichern. Neben den dauerhaften Anlagen sind auch die temporären Nutzungen planungsrechtlich zu behandeln.

Die planungsrechtlich zu sichernden Flächen befinden sich heute alle im Außenbereich und sind aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Stadtgraben sind zusätzlich Satzungen zum „Ensembleschutz“ und zur „Unterschutzstellung des Grabens“ zu beachten.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Hochbrückgraben“ soll der Teilbereich des Stadtgrabens bis hin zur Bahnlinie überplant werden. In diesem Abschnitt sieht der aktuelle Entwurf zur Landesgartenschau verschiedene Maßnahmen vor, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden sollen. Zum einen soll das umfassende Wegenetz in den Planungen dargestellt werden, so dass hier neben den eigentlichen Wegen auch die notwendigen Stützmauern zulässig werden, da diese aufgrund der Steigung vor allem in den Randbereichen des Stadtgrabens größere Höhen erreichen werden. Darüber hinaus sehen die Planungen vor, im Westen den Eingang zum Stadtgraben neu zu gestalten. Hier soll im Westen eine Kaskade aus großen Gesteinsblöcken entstehen, die den Höhenunterschied gestalten und in Kombination mit dem Wasserlauf eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen und so zum Verweilen einladen. Auch hier sind Aufschüttungen in größerem Umfang nötig, so dass diese baulichen Maßnahmen entsprechend planungsrechtlich durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gesichert werden sollen.

Ausgenommen vom Geltungsbereich ist die Fläche, die für die Errichtung der neuen, großen Gartenschaubrücke benötigt wird. Diese Brücke, für die eigens ein Wettbewerb durchgeführt wurde, soll eine Verbindung zwischen dem Stadtgraben im Westen und den Gartenschauflächen östlich des Neckars schaffen und sowohl die bestehende Bahnlinie als auch den Neckar überspannen. Die Brücke wird in einem eigenständigen Verfahren planungsrechtlich gesichert, da hier vor allem die Abstimmungen mit der Bahn, sowie mit den Umbaumaßnahmen am Neckar im Vordergrund stehen müssen.

Die nun vorliegende Bebauungsplanaufstellung „Hochbrückgraben“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der Umsetzung des Wegenetzes unter Berücksichtigung der bestehenden Wegebeziehungen,
- Sicherung der Umgestaltung der Grünflächen gemäß dem Rahmenplan zur Landesgartenschau 2028,

- Aufwertung von öffentlichen Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange.

2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt im Süden und Osten der historischen Innenstadt von Rottweil und grenzt direkt an die bestehende Stadtmauer an. Diese bildet im Norden und Westen die Grenze, wird in die Planungen jedoch nicht mit aufgenommen. Im Westen wird das Plangebiet durch die Hochmaiegasse begrenzt, die jedoch nicht in die Planungen mit aufgenommen wird. Im Osten bildet die Bahnfläche die Grenze des Geltungsbereichs, im Süden die bestehende Verkehrsfläche der Bahnhofstraße. Hier wird die Gehweghinterkante für die Abgrenzung des Geltungsbereichs herangezogen. Das Plangebiet ist heute schon als Parkanlage angelegt und kann durch die Bevölkerung der Stadt Rottweil entsprechend genutzt werden. Im Westen liegt dabei der Stadtgraben, der sich als tiefes Tal südlich der historischen Innenstadt eingräbt, nach Osten stark abfällt und dort in die großzügigen Freiflächen entlang des Neckars öffnet. Die bestehende Bahntrasse stellt dabei eine starke Barriere zum Neckar dar, die heute nur an einer Stelle mit Hilfe einer Unterführung durchlässig ist. Die verbleibenden Flächen des Plangebiets sind überwiegend Grünflächen, die mit Wegen durchzogen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochbrückgraben“ ist zweigeteilt und umfasst im Teilbereich I das Grundstück Flst.Nr. 402/3 im Bereich zwischen Hochmaiegasse und Hochbrücke in einer zweckdienlichen Abgrenzung. Der Teilbereich II umfasst die Grundstücke Nrn. 179/17, 201, 215/1, 543, 543/1, 543/2 und 543/3 vollständig, sowie Teile der Flurstücke 193 und 544. Die Trennung der beiden Teilflächen erfolgt im Bereich der Hochbrücke, die den Stadtgraben quert und aus den Planungen ausgenommen ist, da hier kein Regelungsbedarf besteht. Die Teilfläche I hat eine Fläche von 0,61 ha (6.096 m²), die Teilfläche II umfasst 3,9 ha (39.368 m²). Zusammen ergibt sich damit ein Geltungsbereich von 4,51 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt Rottweil.



Abbildung 1: Teilbereiche des Geltungsbereichs (eigene Darstellung auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten)

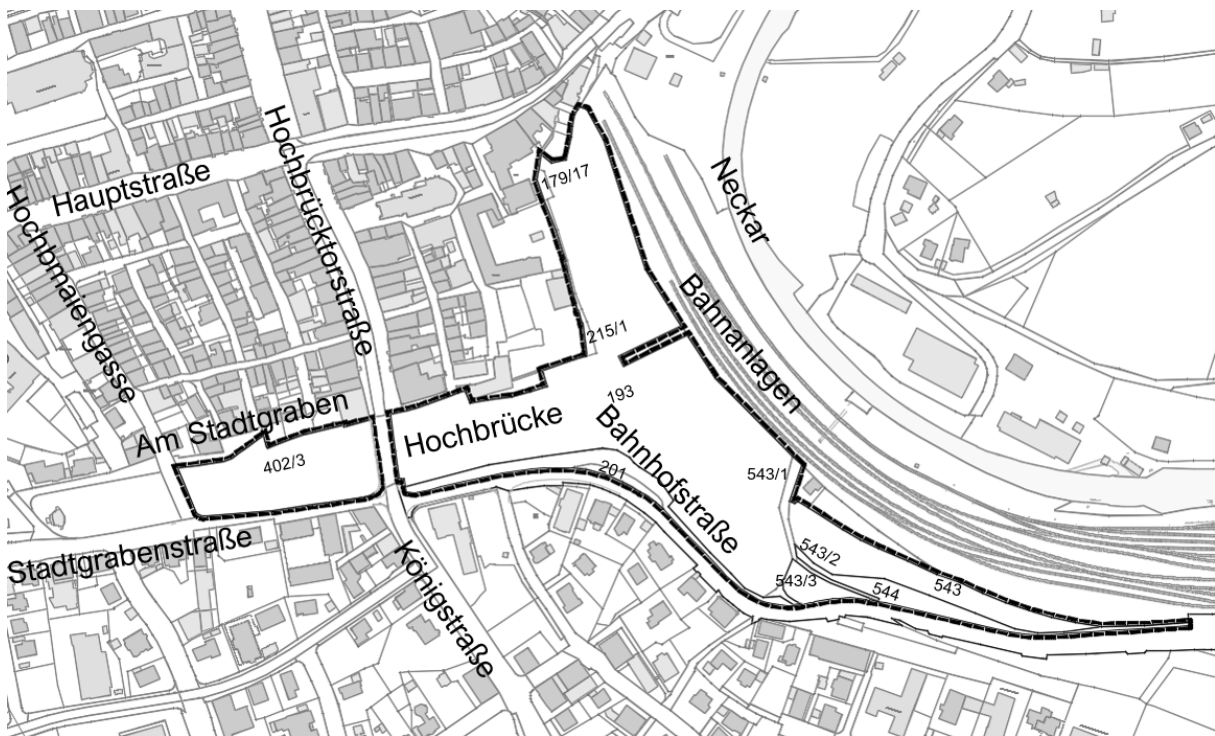


Abb. 2: Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan

In der Raumnutzungskarte des derzeit in der Fortschreibung befindlichen Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg werden die betroffenen Flächen als Siedlungsflächen dargestellt (Stadtgraben). Die Ziele des Regionalplans stehen im Einklang mit der vorliegenden Planung.

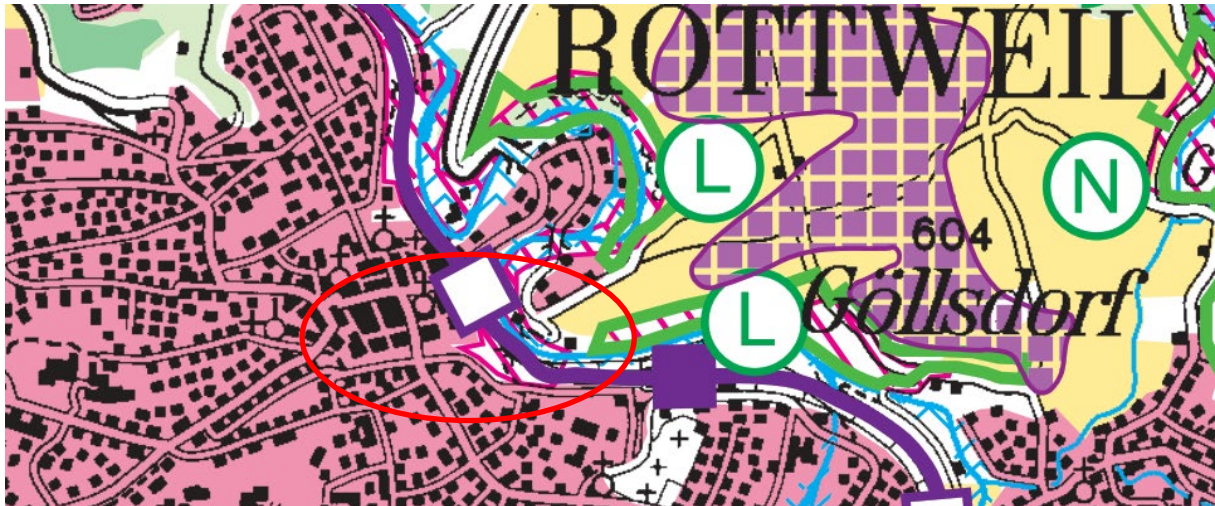


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg mit ungefährender Darstellung des Geltungsbereichs der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans)

In der seit dem 26.02.2024 genehmigten punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche des Geltungsbereichs überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Nur die bestehenden Verkehrsflächen werden als solche anders dargestellt. Darüber hinaus wird die Abgrenzung der Satzung zum Ensembleschutz (siehe Kapitel 3.2) dargestellt, sowie die Abgrenzung einer Fläche für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB. Des Weiteren wird ein Hauptabwassersammler dargestellt, der unterirdisch in West-Ost-Richtung den Stadtgraben quert. Insgesamt kann der Bebauungsplan damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

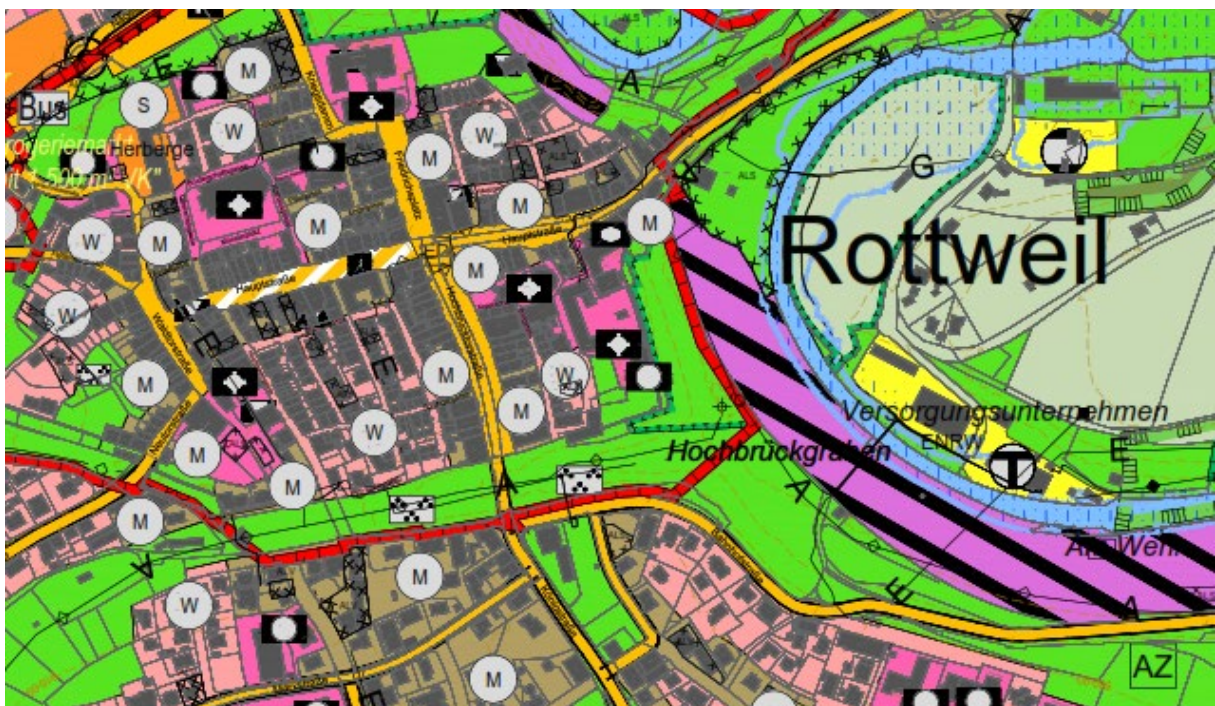


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Punktueller Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035)

3.2 Bestehende Satzungen

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb der Satzung zum Ensembleschutz in der Fassung der 1. Änderung (01.01.2002). Diese Satzung schützt die Gesamtanlage „Stadtkern Rottweil“. Geschützt wird der seit dem 12. Jahrhundert entwickelte Stadtgrundriss und die durch die Reichsstadtzeit geprägte Bürgerhausarchitektur des Stadtkerns. Dabei umfasst die geschützte Gesamtanlage neben dem historischen mittelalterlichen Stadtkern auch den unteren Stadtgraben bis hin zur Bahnhofstraße. Gemäß der Satzung bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Genehmigung bedürfen insbesondere

- die Errichtung, Veränderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen oder Einrichtungen i.S.d Landesbauordnung, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen,
- die Neuanlage oder wesentliche Oberflächenveränderung von Straßen, Wegen oder Plätzen und das Verlegen von oberirdischen Leitungen aller Art sowie
- das Aufstellen von Masten und Unterstützungen, mit Ausnahme von Unterhaltungsmaßnahmen und die Errichtung und Veränderung von Werbeanlagen.

Darüber hinaus liegt ein Teil des Plangebiets innerhalb der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil vom 14.03.2009. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle baulichen Anlagen so zu behandeln, dass neben der Erhaltung wertvoller historischer Einzelgebäude die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die historische Kernstadt prägenden Merkmale gesichert wird. Darüber hinaus sind bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltsarbeiten, bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Abbruch, Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben sollen.

Insgesamt werden die Planungen zur Landesgartenschau intensiv mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Darüber hinaus wird ein Gesamtkonzept zum Umgang mit der historischen Stadtmauer und dem Übergang zwischen den Grünflächen und der historischen Innenstadt erarbeitet. Dieses wird intensiv mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. So kann im Rahmen der verschiedenen Bebauungsplanverfahren auf eine gesonderte Bewertung des Denkmalschutzes verzichtet werden, da dies bereits im Gesamtkontext erfolgt. Im Rahmen der folgenden konkreten Baugenehmigungsverfahren wird dann die Endabstimmung zum Thema Denkmalschutz stattfinden.

3.3 Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB nach folgendem Ablauf:

Verfahrensdaten

_____._____._____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hochbrückgraben“, billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
_____._____._____ – _____._____._____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____._____._____ mit Frist bis _____._____._____	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
_____._____._____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
_____._____._____ – _____._____._____	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 eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hochbrückgraben“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 Gesamtkonzeption der Landesgartenschau

Die Plankonzeption für die gesamte Gartenschau in Rottweil 2028 basiert auf dem Wettbewerbsentwurf vom Büro A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH aus Berlin. Diese gewannen im Mai 2022 mit ihrem Konzept für die Landesgartenschau und setzten sich im Feld der 25 Teilnehmer durch. Das Wettbewerbskonzept setzt die durch die Stadt Rottweil vorgegebenen Ziele konsequent um. Der gesamte Wettbewerb, aber auch die Vorgaben der Stadt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Entscheidungsfindung und die Weiterentwicklung des Entwurfs werden auf der Homepage der Landesgartenschau in Rottweil 2028 veröffentlicht und dokumentiert (www.rw2028.de). Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Wettbewerbsentwurf bilden insgesamt 5 Themen im Entwurf die Schwerpunkte:

Stadtblick und Landschaftspanorama

Aufgrund der vorhandenen Lage der historischen Innenstadt von Rottweil auf einem Felssporn thront die Stadt über der Landschaft, die durch den Neckar geprägt ist. Dieser Landschaftsraum ist jedoch nur schwer und mühsam zu erreichen, so dass eines der Hauptziele der Landesgartenschau die Verzahnung der Stadt mit dem aufgewerteten Landschaftsraum bildet. Hierzu soll, verbunden mit einer Brücke, der Landschaftsraum durch die Renaturierung des Neckars und der angrenzenden Freiflächen nachhaltig aufgewertet und für die Naherholung langfristig erlebbar gemacht werden. Auf der anderen Neckarseite soll durch einen Panoramaweg der bauliche Abschluss des Gartenschaugeländes entstehen, von dem aus durch eine Abfolge von Aussichtspunkten das Gartenschaugelände vor der Kulisse der historischen Altstadt erlebt werden kann.

Stadtgraben mit Kaskadenweg



Abb. 5: Visualisierung der geplanten Kaskaden im Bereich des Stadtgrabens (Quelle: Homepage zur Landesgartenschau Rottweil, Bericht zum Entscheid des Preisgerichts über den Wettbewerb, Stand Mai 2022)

Der Stadtgraben wird in seiner Funktion als ruhige Grünfläche am Rand der historischen Stadt gestärkt. Die bestehenden Wegeverbindungen zwischen der Stadt und der Grünfläche werden ergänzt, so dass nun auch barrierearme Zugänge möglich werden und die Freiflächen allen Bewohnern sowie den Gästen der Landesgartenschau

zugänglich sind. Im Graben selbst werden weitere Wege angelegt. Der Übergang zwischen dem Eingangsreich im Westen und der Talsohle wird über Kaskaden gestaltet, so dass hier, begleitet von einem kleinen Wasserlauf, in das Tal hinabgestiegen werden kann. Im Tal selbst wird das auftretende Hangwasser gesammelt und in einem Bachlauf weitergeführt, der vom Wegesystem und verschiedenen natürlichen Pflanzungen begleitet wird. Der Wasserlauf endet in einem Wasserbecken am Ende des Tals. Hier entsteht ein wichtiges Wegegelenk, das die verschiedenen Bereiche der Landesgartenschaufläche miteinander verbindet.

Panoramapromenade mit Stadtblick

Die Panoramapromenade schafft einen baulichen Abschluss des Landesgartenschau Geländes im Osten. Hier bieten verschiedene Freiflächen Aufenthaltsräume, die durch unterschiedliche Nutzungen bespielt und in Anspruch genommen werden können. Ausblicke auf die renaturierten Freiflächen und die Kulisse der historischen Stadt bieten sich vielfältig. Darüber hinaus bildet der Panoramaweg die Verbindung zum heutigen ENRW-Gelände, das als Gastronomie-, Veranstaltungs- und Aufenthaltsort ausgebaut und insgesamt neu gestaltet werden soll.

Flussauen mit Neckarstrand

Verbunden mit der Renaturierung des Neckars entstehen entlang des Flusslaufs verschiedene Wegeverbindungen mit Flussbalkonen, an denen das Naturerlebnis und die Verbindung mit dem Wasser spürbar werden. Unterhalb des Viadukts entstehen auf der Fläche des heutigen Gaslagers Freizeitbereiche mit gastronomischen Angeboten und Möglichkeiten für verschiedene sportliche Aktivitäten, aber auch ruhige Aufenthaltsbereiche mit Sonnenliegen, Sitzobjekten und Sitzstufen zum Neckar.

Neues Wahrzeichen Neckarbrücke

Die neue Neckarbrücke soll als markanter Fuß- und Radweg die historische Stadt mit den geplanten Parkanlagen östlich des Neckars verbinden und stellt so ein Kernelement der Landesgartenschau dar. Sie dient neben der Verbindung auch dem Verweilen und bietet barrierefrei Aufenthaltsqualitäten und Blicke auf die historische Stadt, den Neckar und das Landesgartenschau Gelände.



Abb. 6: Entwurf von A24 Landschaft (Stand Wettbewerb 2022) Quelle: Homepage zur Landesgartenschau Rottweil, Bericht zum Entscheid des Preisgerichts über den Wettbewerb)

5 Bürgerbeteiligung

Die Planungen zur Landesgartenschau in Rottweil begannen schon im Jahr 2018 als die Stadt Rottweil den Zuschlag zur Durchführung der Landesgartenschau Baden-Württemberg 2028 im Rahmen des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ erhielt. Ein wesentlicher Bestandteil der Planungen war immer die breite Beteiligung der Bevölkerung an den verschiedenen Planungsschritten. So wurden seit November 2019 in verschiedenen Formaten die Bürger der Stadt am Planungsprozess beteiligt, beispielsweise in Form von Bürgerworkshops, Informationsveranstaltungen, geführten Informations-Spaziergängen oder in Form einer Aktionswand in der Stadt, auf die die verschiedenen Ideen aufgebracht werden konnten. All diese Beteiligungen finden seitdem kontinuierlich statt und erfreuen sich einer regen Beteiligung der Öffentlichkeit. Sie werden darüber hinaus auf der

Homepage der Landesgartenschau in Rottweil 2028 veröffentlicht und deren Ergebnisse dokumentiert. Die Verantwortlichen in der Stadt Rottweil messen dieser Beteiligung weiterhin einen hohen Stellenwert bei, da so Ideen aus der Bürgerschaft in die Planungen einfließen können. Informationen zu konkreten Angeboten werden stets online veröffentlicht.

Im Rahmen der nun vorliegenden Aufstellung des ersten Bebauungsplans im Zuge der planungsrechtlichen Bewältigung der Planungen zur Landesgartenschau wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hier geht es jedoch nicht um die konkreten Planungen der Gestaltung der Grünflächen, sondern um die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Maßnahmen, sowie der Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen. So soll Baurecht beispielsweise für die Wege, den Aufzug im Bereich der Hochbrücke, sowie die Steinaufschüttungen im Bereich der geplanten Kaskade geschaffen werden. Auch sollen die Grünflächen mit einer definierten Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert werden, so dass die Nutzung und der Ausbau des Stadtparks rechtlich möglich wird. Aussagen zu konkreten Pflanzbeeten, zu Baum- und Strauchpflanzungen oder der Errichtung möglicher Spiel- und Freizeitflächen hingegen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Um diesbezüglich die Planungen zu konkretisieren, werden weitere Beteiligungsformate durch die Stadt vorbereitet und durchgeführt.

6 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Stadt Rottweil misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Hinsichtlich des Klimaschutzes gilt es insgesamt 4 verschiedene Themen bei jeder Projektentwicklung in die Abwägung einzustellen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung der Innenentwicklungspotenziale kann im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans davon ausgegangen werden, dass überwiegend die bestehenden Grünflächen aufgewertet werden sollen. So entstehen zwar neue Wegeverbindungen, unter anderem auch die geplante neue Landesgartenschaubrücke, insgesamt sind die zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen jedoch sehr gering. Das Ziel der Landesgartenschau, die bestehenden ortsnahen Grün- und Freiflächen aufzuwerten und die Anbindung an die Kernstadt zu verbessern stimmt damit vollständig mit dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden überein.

Die Verwendung moderner Technik kann auf der Ebene des Bebauungsplans lediglich begleitet und ermöglicht werden. So können in der Regel über die örtlichen Bauvorschriften entsprechende Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien geregelt werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch nur wenige bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes erstellt, wie beispielsweise der geplante Aufzug oder die Wege. Hier sind die Anwendungsmöglichkeiten moderner Technik sehr reduziert.

Zur Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel gibt es im vorliegenden Bebauungsplan mehr Gestaltungsmöglichkeiten. So sollen die verschiedenen bestehenden Bäume durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden und auch durch den Erhalt der stadinternen Grünfläche generell, kann der bestehende positive Effekt auf das Klima der Stadt erhalten werden. Durch die attraktive Gestaltung der Grünfläche können die Menschen diese Flächen zukünftig noch mehr in Anspruch nehmen, so dass die Nutzung der Flächen und die positiven Effekte auf das Mikroklima miteinander verbunden werden können. Darüber hinaus wird durch die Aufwertung der Gestaltung der Flächen beispielsweise die Versickerung im Plangebiet verstärkt, indem das in den Gräben hineinfließende Wasser gehalten und zur Verdunstung oder Versickerung gebracht wird.

Der vierte Punkt betrifft die Reduktion des individuellen Verkehrs. Hier kann der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag leisten, denn es entsteht ein hochwertiges Fuß- und Radwegenetz, das die Grünfläche erschließt, aber auch die östlich des Neckars liegenden Ortsteile besser anschließt. Gerade durch die Verbindung mit der großen Landesgartenschaubrücke kann so eine attraktive, kurze Verbindung geschaffen werden, die auch den Neckaradweg anbindet. Zusammen mit dem geplanten Aufzug zur historischen Innenstadt können so direkte und schnelle Wege für Fußgänger und Radfahrer entstehen.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Klima erreicht werden, so dass insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan soll das Plangebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche dargestellt werden. Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Parkanlage präzisiert, so dass die geplanten Anlagen zur Gestaltung der Landesgartenschaufläche zulässig sind. Um hier eine weitere Präzisierung zu erreichen, wird in den planungsrechtlichen Vorschriften definiert, dass Wege, Platz- und Spielflächen, Sitzflächen und Einfriedungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig sind. Die geplante Kaskade im Westen des Geltungsbereich I wird als Aufschüttung ebenfalls explizit in die Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung aufgenommen, so dass die geplanten großen Steinblöcke und Aufschüttungen als bauliche Anlagen zulässig sind. Auch zweckgebundene Nebenanlagen wie Spielgeräte, Fahrradstellplätze, Versickerungsmulden, Wegweiser und Hinweisschilder sowie Fußwege und Bewegungsflächen sind innerhalb der Parkanlagen zulässig, so lange sie der Hauptnutzung als Park zugeordnet sind. Darüber hinaus werden innerhalb der Grünfläche Stützmauern zugelassen, da diese für die Wegeführung zwingend notwendig sind.

Die das Plangebiet durchziehenden Wege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radwege festgesetzt, so dass das geplante Wegenetz umgesetzt werden kann. Dabei wird zur Offenlage dann durch die Darstellung in der Planzeichnung zwischen Fuß- und Radwegen gemäß ihrer Bauart unterschieden, da Wege unterschiedlicher Qualität entstehen sollen. Ein Teil der Wege wird asphaltiert und befestigt, so dass diese barrierearm zu begehen sind. Aufgrund der stark bewegten Topografie sind diese Wege länger und mit verschiedenen Spitzkehren ausgebildet. Andere Wege in wasserdurchlässiger Bauweise ermöglichen schnellere Wege, teilweise mit Treppen, um die Höhenunterschiede zu überwinden. Darüber hinaus wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt, dass ein öffentlicher Aufzug im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig ist. So soll eine Verbindung zwischen dem tieferliegenden Graben und der historischen Innenstadt barrierearm möglich sein.

Darüber hinaus sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auch temporäre Nutzungen für die Landesgartenschau zulässig, wie beispielsweise mobile Toiletten, kleine Kioske oder Ausstellungspavillons oder Lagercontainer. Diese Nutzungen werden im weiteren Verfahren präzisiert und sind dann nur in der Zeit der Landesgartenschau inklusive der Zeiten zum Auf- und Abbau vom 01.01.2028 bis zum 31.12.2028 zulässig. Die Sicherung erfolgt planungsrechtlich über ein bedingtes Baurecht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Die Festsetzung wird durch die Eintragung in die Planzeichnung vorgenommen, da hier sowohl für die Kaskade im Westen als auch für den geplanten Aufzug jeweils eigenständige Baufenster dargestellt werden, deren Bebaubarkeit dann entsprechend durch Einschrieb der zulässigen Grundfläche näher präzisiert wird. Für den Bereich der Kaskaden werden die Baufenster 1 und 2 großzügig um die geplanten Anschüttungen mit Steinen und Blöcken gezogen, so dass hier die geplanten Anlagen realisiert werden können, jedoch noch ausreichend viel Gestaltungsspielraum bleibt, um gegebenenfalls notwendige Anpassungen vornehmen zu können. Die Höhe der Anlagen wird hier begrenzt auf maximal 1,8 m, so dass die Aufschüttungen nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die Bezugshöhe bildet dabei das tatsächliche Gelände vor der Maßnahme. Dieses ist hinreichend präzise vermessen und in den Planungen dargestellt, so dass der Bezugspunkt für die zulässige Höhe hinreichend beschrieben ist.

Die zulässige Höhe des geplanten Aufzugs wird auf maximal 600,0 m ü.NHN festgesetzt. Gemäß der Vermessung liegt das Straßenniveau am nördlichen Graben auf etwa 596,0 m und der Graben an unteren Ende des Aufzugs bei etwa 577,5 m. Damit könnte der Aufzugturm und die notwendige Brücke zum Anschluss an die vorhandene Straße etwa 4,0 m höher werden als das vorhandene Straßenniveau, so dass die technische Realisierung des Aufzugs und damit ein barrierearme Zugang zum Stadtgraben möglich sind. Auch hier wird ein Baufenster in der Planzeichnung dargestellt, das den möglichen Standort des Aufzuges präzisiert. Da die Planungen jedoch noch nicht hinreichend konkret sind, wurde das Baufenster 3 großzügig um den geplanten Aufzug und die Verbindungsbrücke gezogen, so dass noch Anpassungen im Rahmen des Planungsprozesses möglich sind. Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird jedoch sichergestellt, dass nicht die gesamte Fläche des Baufensters in Anspruch genommen wird, sondern nur ein Teilbereich, so dass der Aufzug nicht zu massiv in Er-

scheinung tritt. Zur Offenlage werden die Planungen noch konkretisiert und die Festsetzungen sowie das Baufenster an die dann präziseren Planungen angepasst.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Dacheindeckungen

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derart behandelt sind, dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

7.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die konkreten Maßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Auf folgende geltende Satzungen wurde hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Örtliche Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil

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

- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen
- Baumschutzmaßnahmen
- Beleuchtung
- Dränungen

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.

9 Umweltbelange

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird durch das Büro faktorgruen aus Rottweil ausgearbeitet und ist Bestandteil der Begründung und wird dem Planentwurf beigelegt. Zur frühzeitigen Beteiligung wird der aktuelle Sachstand dargestellt und nach abgeschlossenen Kartierungen und Bewertungen zur Offenlage ergänzt. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sollen zur Offenlage der vorgefundene Bestand sowie die Situation nach Planumsetzung ermittelt und bewertet werden. Zur Planung wird auch ein Grünordnungsplan erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen definiert. Ergänzend dazu wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für die verschiedenen Arten erstellt.

10 Flächenbilanz

	Teilbereich I	Teilbereich II	insgesamt
Öffentliche Grünfläche	4.379 m ²	32.969 m ²	37.348 m ²
Wasserflächen	29 m ²	156 m ²	185 m ²
Verkehrsflächen	1.686 m ²	5.903 m ²	7.589 m ²
(davon Fuß- und Radwege, Plätze	1.686 m ²	5.903 m ²	7.589 m ²)
Geltungsbereich (Plangebiet)	0,61 ha	3,9 ha	4,51 ha

Ausgefertigt, den ____.

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

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

Rottweil, den ____.

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister