

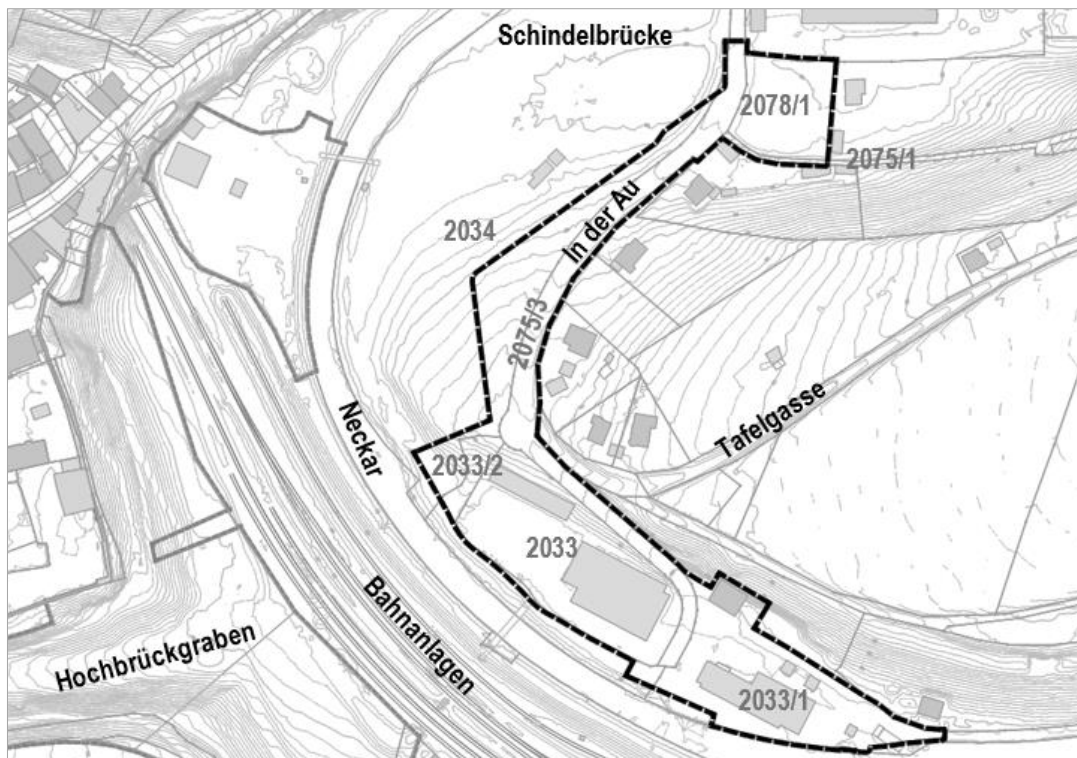
# Stadt Rottweil

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“

Beb.-Plan Nr. Rw 354-24

Rottweil

## Begründung



## SATZUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung</b> .....	<b>- 2 -</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>- 3 -</b>
3.1	Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan .....	- 3 -
3.2	Bestehende Satzungen .....	- 4 -
3.3	Angrenzende Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren .....	- 4 -
3.4	Verfahren .....	- 6 -
<b>4</b>	<b>Gesamtkonzeption der Landesgartenschau</b> .....	<b>- 7 -</b>
<b>5</b>	<b>Bürgerbeteiligung</b> .....	<b>- 9 -</b>
<b>6</b>	<b>Gesamtkonzeption Landesgartenschau - ehemaliges ENRW-Gelände</b> .....	<b>- 9 -</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>- 11 -</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>- 12 -</b>
<b>9</b>	<b>Wasser</b> .....	<b>- 13 -</b>
9.1	Hochwasserschutz .....	- 13 -
9.2	Starkregen .....	- 15 -
9.3	Gewässerrand .....	- 17 -
<b>10</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>- 17 -</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 17 -
10.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen .....	- 18 -
10.3	Bauweise .....	- 19 -
10.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	- 19 -
10.5	Stellplätze, Garagen und Carports .....	- 19 -
10.6	Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege .....	- 19 -
10.7	Versorgungsanlagen .....	- 20 -
10.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Regenwasser .....	- 20 -
10.9	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	- 21 -
10.10	Leitungsrecht .....	- 21 -
10.11	Öffentliche Grünflächen .....	- 21 -
10.12	Grünordnerische Maßnahmen .....	- 22 -
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>- 22 -</b>
11.1	Dächer .....	- 22 -
11.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	- 22 -
11.3	Werbeanlagen .....	- 22 -
11.4	Stellplätze .....	- 22 -

<b>12</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>- 23 -</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>- 23 -</b>
<b>14</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....	<b>- 23 -</b>
<b>15</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>- 23 -</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>- 24 -</b>

## 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 ausgeschrieben. 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 Planungsanfordernis 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 „Landesgartenschau-Brücke“, 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 alltags-taugliches 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 und ein Plangenehmigungsverfahren durch den Landesbetrieb Gewässer statt, wobei das Planfeststellungsverfahren für den östlichen Bereich bereits abgeschlossen wurde und die Umsetzung der Maßnahmen bereits begonnen hat. Für die verbleibenden Flächen werden aktuell die Grundlagen für ein Plangenehmigungsverfahren erarbeitet, die Abgrenzung ist definiert und die förmliche Einleitung des Verfahrens ist für den frühen Herbst 2025 angekündigt. Sowohl für die im Gelände liegenden ehemaligen 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 fast alle im Außenbereich und sind aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich die Bereiche des ehemaligen ENRW-Geländes sind bereits in Anspruch genommen und sind dementsprechend bereits als Innenbereich zu beurteilen. Im Stadtgraben sind zusätzlich Satzungen über die „Gesamtanlage historischer Stadtkern nach § 19 DSchG“ und zur „Unterschützstellung des Grabens“ zu beachten, im Osten liegt das Sanierungsgebiet „In der Au“, sowie die Bahnanlagen und der Flusslauf des Neckars.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ soll der Teilbereich östlich des Neckars überplant werden, der im Rahmen der Landesgartenschau entsprechend umgestaltet werden soll. In diesem Abschnitt geht es um verschiedene Bereiche, die auch unterschiedlich genutzt, umgebaut und dementsprechend planungsrechtlich gesichert werden sollen. Zum einen soll das neu geplante Wegenetz in den Planungen gesichert werden, hier vor allem der geplante Panoramaweg, der entlang der Straße In der Au neu entstehen soll. Hier sollen neben dem eigentlichen Weg auch begleitende Spiel- und Aufenthaltsflächen entstehen, die zum Verweilen und Wahrnehmen der Landschaft einladen sollen. Weiter nördlich ist ein Parkplatz geplant, auf dem Stellplätze für die Anwohner, die Besucher des Naherholungsgebietes und der neuen Nutzungen des ENRW-Geländes angeboten werden. Im Süden soll das Gelände der ENRW umgenutzt werden. Nachdem die bisherige Nutzung aufgegeben wird, kann hier ein Herzstück der Landesgartenschau realisiert werden. So sollen attraktive Frei- und Spielflächen entstehen, die durch gastronomische Angebote ergänzt werden. Das nördliche der beiden heute bestehenden Gebäude soll erhalten und umgebaut werden, so dass Raum für eine innovative Nutzung entsteht. Das südliche Gebäude soll mit einer gastronomischen Einrichtung die Aufenthaltsqualität deutlich steigern, geplant ist eine Terrasse zum Neckar, Freisitzbereiche und attraktive Platzflächen, die zum Verweilen einladen. Ergänzt werden sollen diese Nutzungen durch kleinteiliges Gewerbe und Wohnen, so dass insgesamt eine gemischte Nutzung entsteht.

Ausgenommen vom Geltungsbereich ist die Fläche, die für die Errichtung der neuen, großen Landesgartenschau-Brücke 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 die Umbaumaßnahmen am Neckar im Vordergrund stehen.

Die nun vorliegende Bebauungsplanaufstellung „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW- Gelände“ 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 und der dazugehörigen Spiel- und Freiflächen,
- Sicherung der Umgestaltung der Grünflächen gemäß dem Rahmenplan zur Landesgartenschau 2028, sowie Erhalt der wertvollen Streuobstbestände,
- Umnutzung und Erweiterung der bestehenden Nutzungen im Süden zu Gunsten einer attraktiven gemischten städtischen Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Sicherung von Stellplätzen, für Anwohner und Besucher des neuen Naherholungsgebietes und der neuen Nutzungen im ehemaligen ENRW-Gelände
- Aufwertung von öffentlichen Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange.

## 2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt im Osten der historischen Innenstadt von Rottweil und östlich des Neckars. Im Norden liegt die historische Schindelbrücke, die im Zuge der Landesgartenschau ertüchtigt und durch eine parallele, westlich gelegene Zweitbrücke für den Autoverkehr ergänzt wird. Diese und der dazugehörige südliche Vorplatz bilden die nördliche Grenze des Geltungsbereichs, werden jedoch nicht mit in den Geltungsbereich integriert. Der östlich gelegene Bereich am Schützenhaus, der heute brachliegt, soll als Stellplatzfläche umgenutzt werden. Große Teile der Straße In der Au werden in die Planungen einbezogen, ebenso Teile der westlich angrenzenden Grünflächen in zweckdienlicher Abgrenzung. Hier sollen die bestehende Grünfläche und der geschützte Streuobstbestand durch einen Fußweg eingebunden und erlebbar gemacht werden. Im Süden wird das heutige ENRW-Gelände durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant, inklusive der Bebauung, der heutigen Stellplätze und dem Weg, der nördlich der Bebauung verläuft und der im Zuge der Planungen zur Landesgartenschau zu einem Rad- und Fußweg ausgebaut werden soll. Die Grenze zum Neckar bildet hier der geplante Fußweg, der etwa entlang der HQ<sub>100</sub>-Linie des Neckars verläuft. Der Neckar und seine begleitenden Böschungen sind nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans und grenzen unmittelbar an. Das nördlich des ENRW-Geländes liegende Wohngebäude wird ebenfalls in die Planungen mit einbezogen.

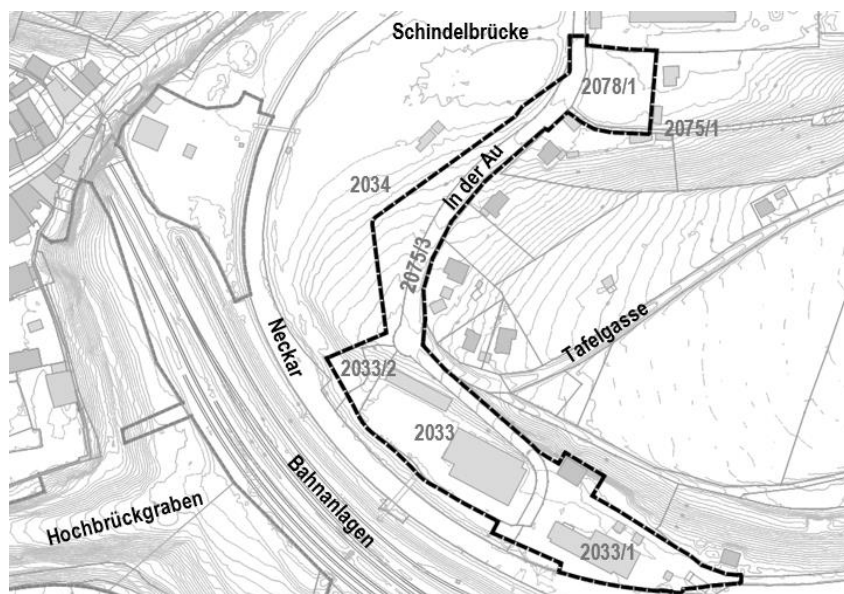


Abb. 1: Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ umfasst damit den östlichen Teilbereich der Landesgartenschau, von der Schindelbrücke im Norden bis zum ehemaligen ENRW-Gelände im Süden. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 20.716 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke Flst. Nrn. 2078/1 und 2033 werden vollständig in die Planungen integriert, während Teilflächen der Flurstücke Flst. Nrn. 2034,

2033/2 und 2033/1 in zweckdienlicher Abgrenzung in die Planungen mit aufgenommen werden. Die Verkehrsgrundstücke Flst. Nrn. 2075/1 (Wanderweg) und 2075/3 (In der Au), werden ebenfalls in soweit notwendig Abgrenzung in die Planungen aufgenommen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rottweil.

### 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 unterschiedlich dargestellt. Die Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt, daran angrenzende Teile im Norden als Siedlungsfläche, im Süden hingegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund des Maßstabs des Regionalplans sowie der Vielzahl an Darstellungen in diesem Bereich, ist eine Zuordnung der Aussagen zu den konkreten Flächen jedoch schwierig. Westlich des Plangebiets wird die Bahnlinie und der Verlauf des Neckars als Gewässer dargestellt, begleitet von den Grünflächen, die teilweise als Biotope gekennzeichnet sind, bzw. als Überschwemmungsgebiete. Die Ziele des Regionalplans stehen im Einklang mit der vorliegenden Planung, da hier vorwiegend die bereits baulich in Anspruch genommen Flächen umgenutzt werden sollen und einer neuen, attraktiveren Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus sollen die Freiraumstrukturen erhalten und im Sinne der Erlebbarkeit ausgebaut werden. Auf die Themen des Überschwemmungsgebiets (Plansatz 3.2.5) sowie der betroffenen Biotope (Plansatz 3.2.1), deren Schutz bzw. Berücksichtigung im Regionalplan als Ziel gesichert ist, wird im Umweltbericht sowie im Kapitel 9.1 näher eingegangen.

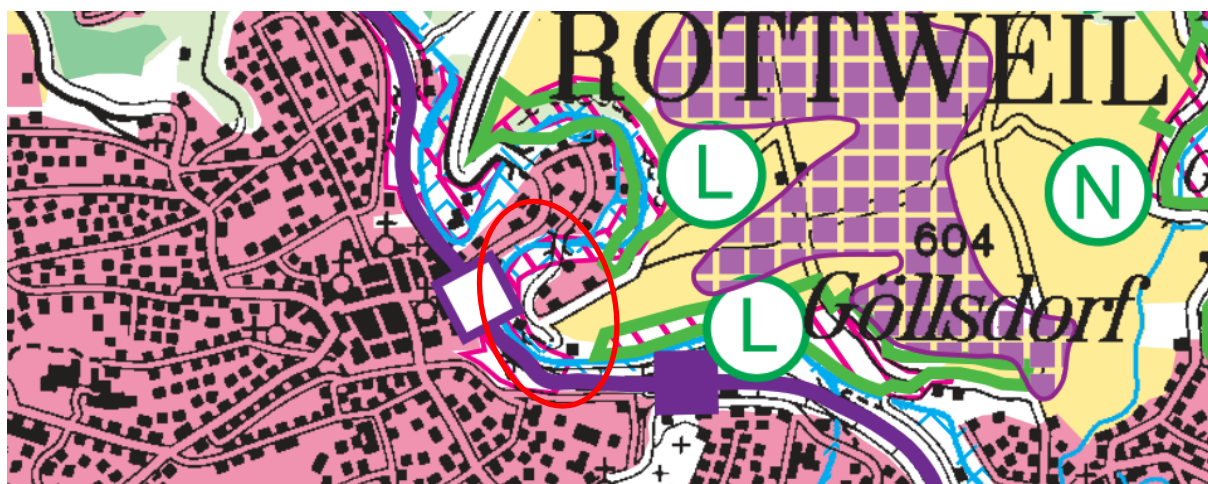


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg mit ungefähre Darstellung des Geltungsbereichs der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans)

In der seit dem 27.04.2024 rechtswirksamen punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche des Geltungsbereichs in Teilen als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche (ohne bestimmte Zweckbestimmung) und als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Gas sowie einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Telekommunikation dargestellt. Überlagert werden diese Nutzungsdarstellungen durch die Darstellung von Überschwemmungsgebieten im Norden und einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Des Weiteren wird eine Hauptgasleitung dargestellt, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert.

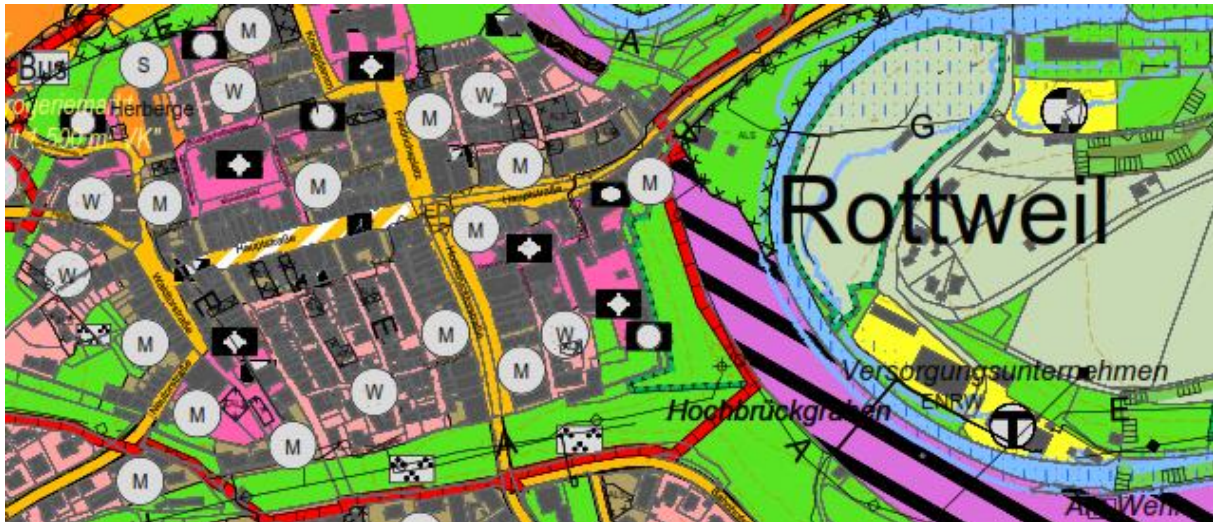


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Punktueller Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035)

Dementsprechend kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans wird eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen. Im Zuge dieser Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 – 4. Änderung „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ werden die Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz, sowie als gemischte Baufläche und Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Nach Abschluss des Verfahrens kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### 3.2 Bestehende Satzungen



Das Sanierungsgebiet „In der Au“ vom 30.05.2020 in der Fassung der 2. Änderung vom 06.06.2024 wird durch den nun vorliegenden Bebauungsplan tangiert. Im Zuge der 2. Änderung wurde fast der gesamte Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen, so dass hier die Maßgaben und Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen sind.

Abb. 4: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „In der Au“ in der Fassung der 2. Änderung (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der amtlichen Geobasisdaten © LGL ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19) und © BKG ([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)))

### 3.3 Angrenzende Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren

Ein Schwerpunkt der Landesgartenschau in Rottweil im Jahre 2028 ist die Aufwertung des Neckars, des Neckartals sowie der Erlebbarkeit dieses Naturraums. Hinzu kommt, dass gemäß § 6 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, so weit wie möglich wieder in ihren natürlichen Zustand zurückzusetzen sind. Um dies zu erreichen, werden parallel zur Planung zur Landesgartenschau umfangreiche Maßnahmen am Neckar selbst und entlang der begleitenden Strukturen geplant. Der

Neckar ist als Gewässer 1. Ordnung klassifiziert, demnach obliegt gemäß § 32 und § 54 Wassergesetz (WG) dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, die Unterhaltungs- und Ausbaulast.

Die verschiedenen Maßnahmen zur Landesgartenschau sowie zum Umbau und der Renaturierung des Neckars werden insgesamt eng zwischen den verschiedenen Planern abgestimmt. So sind die Maßnahmen am Neckar und den begleitenden Uferbereichen gemäß § 68 WHG Inhalte von Planfeststellungsverfahren/ Plangenehmigungsverfahren, die vom Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt werden. Aufgrund der geplanten Maßnahmen und den unterschiedlichen Realisierungszeiträumen sollen die Planungen zur Revitalisierung des Neckars in 2 Schritten planungsrechtlich gesichert werden. In einem ersten Planfeststellungsverfahren wurde der Teilbereich von der Primmündung im Osten bis zur bestehenden Bahnunterführung auf der Höhe des ehemaligen ENRW-Geländes überplant. Mit der Genehmigung dieser Maßnahme „Gewässerökologische Maßnahme am Neckar in Rottweil Bereich Wehr ENRW bis Primmündung“ durch das Landratsamt und dessen Bekanntmachung am 28.05.2024 wurde dieses Verfahren abgeschlossen und die Bauarbeiten wurden bereits begonnen. Die wesentlichen Maßnahmen innerhalb dieses Planfeststellungsverfahrens sind der Abbau des Wasserkraftwerkes und damit die Auflösung des über 900m langen Staubereichs, der naturnahe Umbau des ehemaligen Staubereiches in eine vielfältige Fließstrecke bis zur Primmündung, der Einbau des neuen Pegels in den ehemaligen Staubereich, der naturnahe Umbau unterstrom des heutigen Wehres bis zur Fußgängerbrücke / Bahnunterquerung sowie die Integration des neuen Fuß- und Radwegesystems mit 2 neuen Brücken. Die Fläche dieses ersten Planfeststellungsverfahrens wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Verfahrens liegen dabei auf den gewässerökologischen Maßnahmen zum Umbau des Neckars. Zwar sind auch die Bereiche des ehemaligen ENRW-Geländes Teil dieses Planfeststellungsverfahrens, die hier geplanten Maßnahmen wurden jedoch nur nachrichtlich dargestellt, so dass diese nicht Inhalt des eigentlichen Planfeststellungsverfahrens sind und im Zuge der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ planungsrechtlich zu sichern sind.

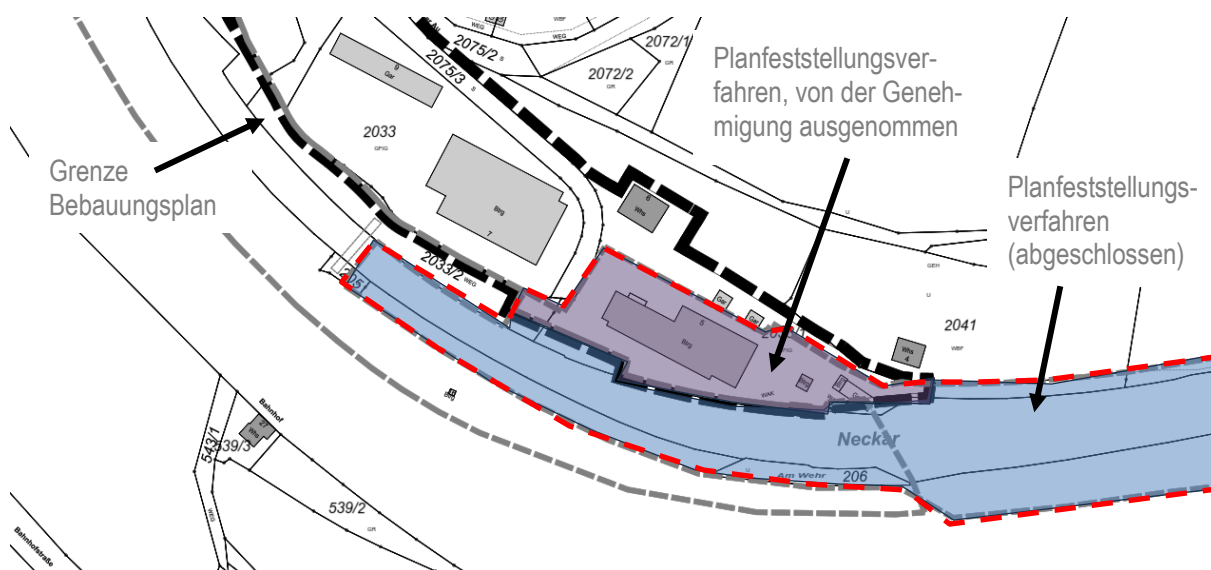


Abb. 5: Abgrenzung des Planfeststellungsverfahrens im Bereich des ENRW-Geländes (rot gestrichelt) unterschieden in planfestgestellter Bereich (blau) und von der Genehmigung ausgenommener Bereich (lila) (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der amtlichen Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de))

Die weiteren Maßnahmen zum Umbau des Neckars werden in einem zweiten Verfahren, einem Plangenehmigungsverfahren rechtlich gesichert. Der Planbereich reicht hier bis zur Schindelbrücke im Norden und umfasst weite Teile der Flussaue. Die Planungen sind jedoch noch nicht so weit vorangeschritten, so dass das Verfahren noch nicht offiziell eingeleitet ist.

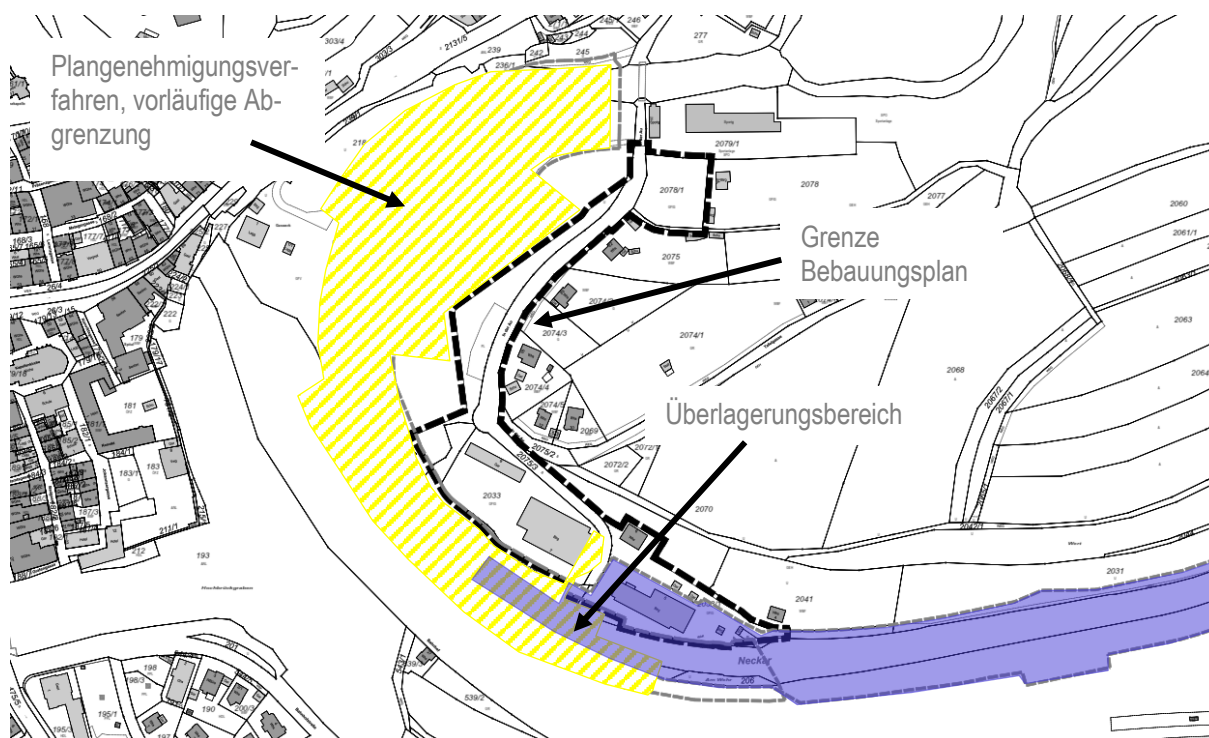


Abb. 6: Darstellung der Abgrenzungen des Planfeststellungs- (lila) und des Plangenehmigungsverfahrens (gelb gestreift) (Quelle: eigene Darstellung auf Basis der amtlichen Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de))

Die bisherige, vorläufige Abgrenzung dieses zweiten Verfahrens wird aktuell erarbeitet. Ziel ist es auch hier den Neckar sowie die begleitenden Böschungs- und Grünstrukturen mit in die Planungen aufzunehmen. Darüber hinaus soll ein Teilbereich des bereits genehmigten Planfeststellungsverfahrens erneut in die Planungen mit aufgenommen werden. Im westlichen Teilbereich entlang des ENRW-Geländes bis zur neuen Brücke wurden die Maßnahmen zur Landesgartenschau erst einmal nicht mitberücksichtigt, da die Planungen zu den geplanten Sitzstufen zum Neckar, der Aussichtsplattform im Bereich des zentralen Spielplatzes oder der Hochwasserschutz im Bereich der Bebauung des ENRW-Geländes noch nicht hinreichend konkret geplant waren. Dementsprechend sollen diese Inhalte im nun kommenden Plangenehmigungsverfahren mit berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist es, neben der Renaturierung des Neckars auch für die Menschen der Stadt attraktive Räume zu schaffen, an denen der Neckar auch langfristig erlebt werden kann. In anderen Bereichen hingegen soll die Zugänglichkeit eingeschränkt werden, so dass auch hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit verschiedene Bereiche entstehen.

Die Flächen des bereits abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens (Teil 1) sowie die vorläufige Abgrenzung des kommenden Plangenehmigungsverfahrens (Teil 2) werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Bereiche im Planfeststellungsverfahren, die von der Genehmigung ausgenommen sind, werden ebenfalls gekennzeichnet. Das Ziel ist es, dass sich der Bebauungsplan und die beiden Planverfahren ergänzen und so aneinander angepasst werden, dass eine Überlagerung nicht stattfindet, die verschiedenen Maßnahmen jedoch hinreichend gesichert sind. Grundsätzlich gilt hierbei, dass die Aussagen des Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens verbindlich sind und im Rahmen der Bauleitplanung nur ergänzende Regelungen getroffen werden können, die den Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren nicht widersprechen.

### 3.4 Verfahren

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

#### Verfahrensdaten

26.03.2025

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“, billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

07.04.2025 – 12.05.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 01.04.2025 mit Frist bis 12.05.2025	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
16.07.2025	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.
28.07.2025 – 28.08.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 18.07.2025 mit Frist bis 28.08.2025	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
12.11.2025	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Bebauungsplanentwurf und beschließt die erneute und verkürzte Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB.
24.11.2025 – 08.12.2025	Erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
Anschreiben vom 18.11.2025 mit Frist bis 08.12.2025	Erneute und verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
.....	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ 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](http://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 Gartenschaugebietes entstehen, von dem aus durch eine Abfolge von Aussichtspunkten das Gartenschaugebiet vor der Kulisse der historischen Altstadt erlebt werden kann.

### Stadtgraben mit Kaskadenweg

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 Eingangsbereich 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, dass die verschiedenen Bereiche der Landesgartenschaufläche miteinander verbindet.



Abb. 7: Visualisierung der geplanten Kaskaden im Bereich des Stadtgrabens (Quelle: Homepage zur Landesgartenschau Rottweil, Bericht zum Entscheid des Preisgerichts über den Wettbewerb, Stand Mai 2022)

### Panoramaweg mit Stadtblick

Der Panoramaweg 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 Landesgartenschaubrücke

Die neue Landesgartenschaubrücke 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. 8: 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 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 und Aufenthaltsflächen im Norden geschaffen werden, sowie für die Umgestaltung des heutigen ENRW-Geländes. Auch sollen die Grünflächen mit einer definierten Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert werden, so dass die Nutzung und der Ausbau der öffentlichen Freiflächen auch langfristig gesichert werden. Aussagen zu konkreten Pflanzbeeten, zu Baum- und Strauchpflanzungen oder der Errichtung möglicher Spiel- und Freizeitgeräte hingegen sind nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Um diesbezüglich die Planungen zu konkretisieren, werden weitere Beteiligungsformate durch die Stadt weiterhin vorbereitet und durchgeführt.

## 6 Gesamtkonzeption Landesgartenschau - ehemaliges ENRW-Gelände

Der Bebauungsplan „Landesgartenschau - ehemaliges ENRW-Gelände“ soll das Planungsrecht für den Kernbereich der Landesgartenschau schaffen und sieht verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Bereiche vor.

Den zentralen Punkt bildet das ehemalige ENRW-Betriebsgelände, das mit neuen Gastronomie- und Ausstellungsfunktionen als zentraler Ort für die Landesgartenschau und darüber hinaus entwickelt wird. Ziel ist es, die vorhandenen Gebäude zu erhalten, zu sanieren und langfristig einer neuen Nutzung zuzuführen. Im nördlichen ehemaligen Betriebsgebäude der ENRW ist die Ansiedlung eines Science-Centers als Ausstellungsgebäudes angedacht, ein Umbau und eine Aufstockung des Gebäudes ermöglichen die Schaffung der erforderlichen Ausstellungsräume.

Südöstlich im ehemaligen Verwaltungsgebäude der ENRW ist eine gastronomische, gewerbliche und auch Wohnnutzung denkbar. Die Gastronomie mit einer attraktiven Platzgestaltung und einer verbesserten Anbindung für Fußgänger und Radfahrer schafft hier ein dauerhaft ansprechendes Angebot. Ergänzende Außenbereiche direkt am Neckar können die Aufenthaltsqualität steigern. Das historische Gebäude der Vögelinsmühle wird erhalten und in die Planung mit einbezogen, um den Bestand langfristig zu sichern.

Die Zielsetzung für das urbane Gebiet ist eine Nutzungsmischung, die ein Nebeneinander von sozialen Einrichtungen, Gastronomie, Gewerbe und Wohnnutzung ermöglicht. Der nördlich an das Betriebsgebäude anschließende geplante Spielbereich soll die Schwerpunktbildung am ENRW-Gelände unterstützen und attraktiv gestaltet werden. Hier entsteht ein großzügiger Spielplatz mit Frei- und Grünflächen und Aufenthaltsbereichen für Jung und Alt. Viele der heutigen, versiegelten Stellplatz- und Lagerflächen werden dafür entfallen, sodass die Fläche erheblich aufgewertet werden kann. Die bestehenden Garagen werden erhalten und in die Spiel- und Freianlage integriert. Eine direkte Verbindung zwischen historischer Innenstadt und dem neuen Naherholungsschwerpunkt ermöglicht die angrenzende Landesgartenschaubrücke.

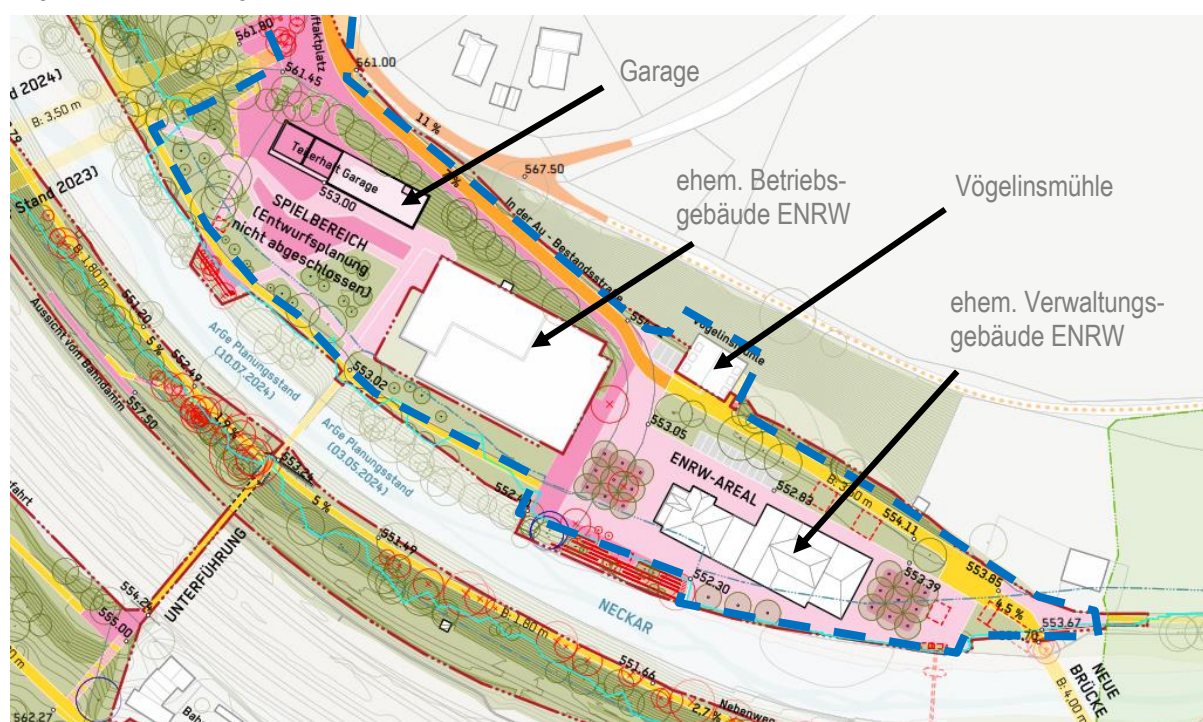


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan zum Wegekonzept zur Landesgartenschau, hier Bereich des ehemaligen ENRW-Geländes nördlich des Neckars (Quelle: A24-Architekten, Stand 16.12.2024)

Nördlich dieses Schwerpunktes sollen die Streuobstwiesen durch einen neuen wassergebundenen Fußweg (Panoramaweg) erlebbar gemacht werden und neue Blickwinkel auf den Neckar und die historische Innenstadt von Rottweil entstehen. Kleinere Spiel- und Freizeitstationen werden nur vereinzelt in den Randbereichen angeboten, um den geschützten Streuobstbestand langfristig zu erhalten. Zugänge zum Neckar und in die Auenbereiche sind partiell vorgesehen, um den Neckar als Fluss erlebbar zu machen.

Im Bereich des Schützenhauses südlich der Schindelbrücke ist die Errichtung eines PKW-Parkplatzes vorgesehen. Von dort sind der Panoramaweg und die neuen Nutzungen des ehemaligen ENRW-Geländes in etwa 300 m fußläufig gut und attraktiv erreichbar, sodass nur eine geringe Anzahl an Parkplätzen auf dem ENRW-Gelände erforderlich ist und der Erholungswert dort erheblich gesteigert wird.

Gefördert wird der Radverkehr durch die Anbindung an die historische Innenstadt, das Wohngebiet In der Au und nach Süden Richtung Rottweil-Göllsdorf. Ein individueller Anreiseverkehr mit dem Auto hingegen ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt für Busse und zur Anlieferung soll weiterhin über die Straße In der Au möglich bleiben. Die Planung zielt darauf ab, den südlichen Bereich hochwertig zu gestalten und durch eine gezielte Verkehrsreduktion eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Insgesamt soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ die vorliegende Planung zur Landesgartenschau planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden. Dabei stehen verschiedene Themen im Vordergrund: Im Norden die Erlebbarkeit des Neckars mit seinen begleitenden

naturnahen Grünstrukturen sowie der Kulisse der historischen Innenstadt auf der gegenüberliegenden Neckarseite, im Süden die Umnutzung des ehemaligen ENRW-Geländes hin zu einem attraktiven Ausflugsziel mit Kultur und Gastronomie, umgeben von attraktiven Frei- und Grünflächen. Insgesamt wird das gesamte Plangebiet durch Wege durchzogen und sowohl miteinander als auch mit den angrenzenden Grün- und Freiräumen verbunden. Die neue Landesgartenschaubrücke spielt dabei eine wesentliche Rolle, da durch sie eine zentrale Verbindung zur historischen Stadt geschaffen wird und die Räume miteinander verbunden werden können.

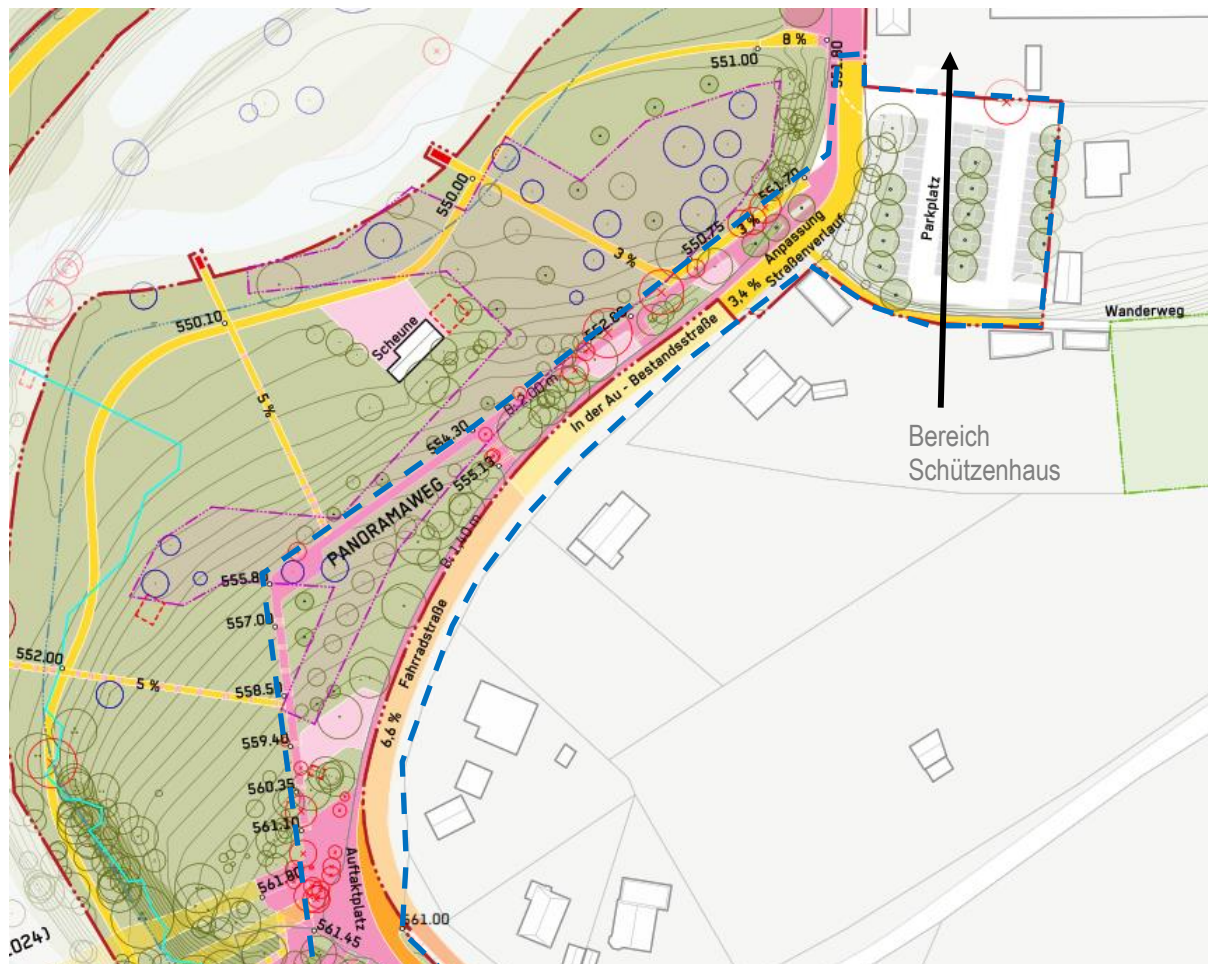


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan zum Wegekonzept zur Landesgartenschau, hier: Bereich des neu geplanten Stellplatzes und des Panoramaweges östlich des Neckars (Quelle: A24-Architekten, Stand 16.12.2024)

## 7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des östlich des Neckars gelegenen Geländes „In der Au“, des Panoramaweges und des „ehemaligen ENRW-Geländes“ erfolgt von Norden über die historische sowie die neu gebaute Schindelbrücke. Die vorhandene Straße mit Wendepflanze bleibt erhalten und weiterhin insbesondere für die Anwohner nutzbar. Der südlich der Schindelbrücke neu entstehende öffentliche Parkplatz soll sowohl für die Anwohner als Quartiersparkplatz dienen, die wegfallenden öffentlichen Parkplätze entlang der Straße auf Höhe des Panoramaweges ersetzen als auch den Besuchern des Gebietes und den geplanten Nutzungen im ehemaligen ENRW-Gelände dienen. Im urbanen Gebiet ist Parken (Pkw) nur für Mitarbeiter, Anlieferung und mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen. Die Zufahrt ist nur über eine Verkehrsfläche möglich, die im Zuge der Planungen entsprechend gestaltet wird, so dass hier nur ein Minimum an Verkehr abgewickelt wird. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bleibt jedoch weiterhin möglich und auch die Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen beispielsweise durch Busse bleibt gewährleistet.

Aufgrund der Änderung der Verkehrssituation und der Nutzungen im Gebiet entfallen die Zufahrt zu den Lagerflächen der ENRW und die Zufahrten der Mitarbeiter. Mit einer gleichzeitigen Konzentration der Pkw-Parkflächen im Norden kann von einer deutlichen Reduzierung des Verkehrs und des damit verbundenen Verkehrslärms im Plangebiet ausgegangen werden. Um hier jedoch negative Entwicklungen auszuschließen, wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieur Gesellschaft Verkehr aus Stuttgart durchgeführt. In dieser „Verkehrlichen

Stellungnahme B-Plan „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ (Stand Juni 2025) wurde zum einen eine Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung erarbeitet, zum anderen wurden die Möglichkeiten eines reduzierten Stellplatzschlüssels untersucht. Für die Verkehrsuntersuchung wurde basierend auf Verkehrszählungen im Bereich der Schindelbrücke eine Bewertung der Ist-Situation vorgenommen, sowie eine Berechnung des Verkehrsaufkommens nach der Realisierung der nun vorliegenden Planung sowie der geplanten Nutzungen. Die Ist-Situation zeigt eine geringe Verkehrsbelastung im Bereich In der Au. Und auch bei der Betrachtung der geplanten Situation unter Berücksichtigung einer Gaststätte, sowie dem Sciences-Center mit einer wöchentlichen Veranstaltung bleibt die Verkehrsbelastung noch gering, so dass eine nachteilige Veränderung der verkehrlichen Situation durch die nun vorliegende Planung begründet nicht zu erwarten ist.

Und auch hinsichtlich der notwendigen Pkw-Stellplätze im Plangebiet trifft die Verkehrsuntersuchung entsprechende Aussagen. Das Ziel der Stadt Rottweil ist es, in diesem Bereich die Pkw-Stellplätze so weit wie möglich zu reduzieren, um die Freiflächen angemessen gestalten und nutzen zu können. Das Plangebiet soll als Naherholungsschwerpunkt, auch über die Landesgartenschau hinaus ausgebaut werden, wobei das Erleben der Frei- und Naturräume von besonderer Bedeutung sind. Dementsprechend soll durch die neuen Nutzungen kein zusätzlicher Individualverkehr ausgelöst werden, vielmehr sollen die neuen attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen belebt, sowie der ÖPNV gestärkt werden. Anlässlich der Landesgartenschau wurde ein neues Mobilitätskonzept für die gesamte Stadt Rottweil erarbeitet, das die verschiedenen Verkehre optimiert, miteinander besser verknüpft und die Verkehre innerhalb der Stadt neu denkt und lenkt. Dieses Mobilitätskonzept wird den Verkehr auch nach der Landesgartenschau verbessern, so dass auch langfristig positive Entwicklungen zu erwarten sind. Für das ehemalige ENRW-Gelände bedeutet dies auch, dass die überwiegende Zahl der Besucher sowohl der geplanten Grün- und Freiflächen, der Gastronomie als auch dem neuen Science-Center entweder zu Fuß oder mit dem Rad ankommen, oder mit Bussen direkt vorfahren, so dass der motorisierte Individualverkehr deutlich minimiert werden kann. Gerade die attraktive neue Brücke ist hier ein wichtiges Element, kann so doch eine fußläufige Verbindung zwischen der historischen Altstadt und dem neuen Freizeitschwerpunkt im Bereich In der Au geschaffen werden, der auch über die Landesgartenschau hinaus besteht. Insgesamt ist es eines der Hauptziele der Landesgartenschau und dem begleitenden Mobilitätskonzept der Stadt Rottweil, die vorhandenen Fuß- und Radwege deutlich aufzuwerten und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, sowohl entlang des Neckars als auch durch die neue Landesgartenschaubrücke in die historische Innenstadt, sowie die anderen Ortsteile von Rottweil zu schaffen.

Dementsprechend kann und soll der Parksuchverkehr im Plangebiet nun deutlich reduziert werden, so dass im ehemaligen ENRW-Gelände nur der Grundbedarf an Stellplätzen herzustellen ist. Verkehrliche und städtebauliche Gründe, sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet sprechen für diese Reduktion.

## 8 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 im Norden überwiegend die bestehenden Grünflächen aufgewertet werden sollen. So entstehen zwar neue Wegeverbindungen, unter anderem auch der geplante neue Panoramaweg mit begleitenden Frei- und Spielplätzen, insgesamt sind die zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen jedoch sehr gering. Im Süden soll das bestehende ENRW-Gelände umgenutzt und aufgewertet werden. Auch hier liegt der Fokus jedoch auf den Umbau und der Umnutzung der bestehenden Strukturen, sowie deren baulicher Erweiterung in die Höhe. So kann ebenfalls ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit entsprechen die Ziele des Bebauungsplans dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

In der Regel können auf der Ebene des Bebauungsplans über die örtlichen Bauvorschriften Anlagen moderner Technik z.B. zur Nutzung regenerativer Energien geregelt und ermöglicht werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch nur wenige bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes erstellt, bzw. es werden die bestehenden

Bebauungen gesichert, umgenutzt und zum Teil aufgestockt. Hier sind die Anwendungsmöglichkeiten moderner Technik außer in einzelnen Teilbereichen bei der Modernisierung des bestehenden Gebäudebestands sehr reduziert.

Zur Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel gibt es im vorliegenden Bebauungsplan mehr Gestaltungsmöglichkeiten. So sollen die verschiedenen bestehenden Grünstrukturen und Bäume durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden und auch durch den Erhalt der stadtnahen 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. Vor allem im Bereich des heutigen ENRW-Geländes sollen die großen Stellplatzflächen aufgegeben und zu einer attraktiven Frei- und Spielfläche umgebaut werden. Des Weiteren wird durch gezielte Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebiets weiteres Grün geschaffen, was sich durch die Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und die Verschattung positiv auf das Mikroklima auswirkt. Und auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Süden des Plangebiets neu geregelt, so dass nun ein Teil des Wassers im Plangebiet zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden soll. So kann ein kleiner Beitrag zur Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes und des Mikroklimas geleistet werden.

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, dass die Grünfläche erschließt, aber auch den westlich des Neckars liegenden Stadtkern besser anschließt. Gerade durch die Verbindung mit der großen Landesgartenschaubrücke kann so eine attraktive, kurze Verbindung geschaffen werden, die auch den Neckarradweg 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 Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

## 9 Wasser

### 9.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen der aktuellen Hochwassergefahrenkarten in kleinen Bereichen innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>), sowie teilweise innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>).

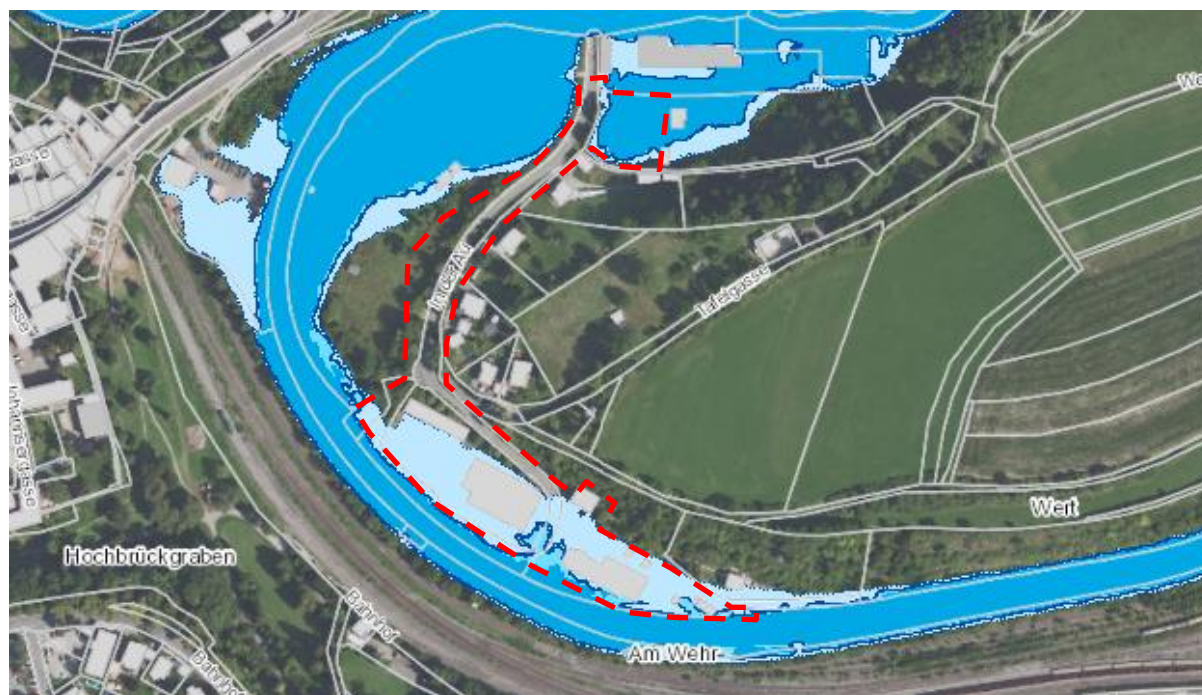


Abb. 11: Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> (dunkelblau) und HQ<sub>extrem</sub> (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Kartendienst der LUBW, Überflutungsflächen, Stand 30.01.2025

Gemäß § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 (1) und (2) oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine Veränderung der Fläche im Hinblick auf nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger. Der Versiegelungsgrad wird im Vergleich zum Bestand sogar verringert. Ausgewiesene Baufenster werden ausschließlich im Bereich der vorhandenen Bestandsgebäude festgesetzt. Der bestehende Hochwasserschutz bleibt durch die vorgesehenen Regelungen unberührt. Darüber hinaus wird auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen, sowie für das vom HQ100 betroffene Gebäude „In der Au 5“ eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe definiert, die auch die voraussichtliche Hochwassersituation des sich im Verfahren befindenden Plangenehmigungsverfahren Teil 2 der Neckarrevitalisierung berücksichtigt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Anforderungen gemäß § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) eingehalten werden.

Durch die geplanten Maßnahmen im Rahmen der Neckarrenaturierung ergeben sich auch hinsichtlich der Hochwassersituation in den angrenzenden Bereichen Veränderungen. Das Ziel des bisher abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens für den östlichen Bereich des Neckarumbaus ist zwar vorwiegend die gewässerökologische Aufwertung des Flusses, die Hochwassersituation ist dabei jedoch zu berücksichtigen, so dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Angrenzer kommt. So wurde für die Bereiche des ENRW-Geländes nachgewiesen, dass es durch die geplanten Maßnahmen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommt. Darüber hinaus wurden Schutzmaßnahmen in die Planungen integriert, so dass die Bereiche des ENRW-Geländes langfristig bei entsprechenden Hochwasserereignissen geschützt sein werden. Als Auflage zur Genehmigung dieses Planfeststellungsverfahrens wurde darüber hinaus definiert, dass die Anpassung der Hochwassergefahrenkarte zeitnah zu erfolgen hat. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass im Bereich des ENRW-Geländes aufgrund der Umsetzung der geplanten Maßnahmen bei zukünftigen HQ<sub>100</sub>-Ereignissen ein ausreichender Schutz gegeben sein wird. Auch planungsrechtlich kann davon ausgegangen werden, dass das ENRW-Gelände dann nicht mehr innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) liegt. Die aktuelle HQ<sub>100</sub>-Linie wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung mit aufgenommen, da die Anpassung der Hochwassergefahrenkarte als formaler Akt noch aussteht. Darüber hinaus wird auch eine nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass auf die Hochwassersituation hingewiesen wird. Da das gesamte urbane Gebiet jedoch auch weiterhin innerhalb einer Fläche eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>) liegen wird, wird darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen wird und dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein wird, dass die Bedingungen gemäß § 78 WHG eingehalten sind.

Im Norden des Plangebiets liegt auch der geplante Parkplatz innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>), sowie in Teilen im HQ<sub>extrem</sub>. Hier sind die Planungen zum gewässerökologischen Umbau des Neckars noch nicht so weit vorangeschritten, so dass noch keine Aussagen zur zukünftigen Hochwassersituation getroffen werden können. Ein Grundsatz des noch zu beginnenden Plangenehmigungsverfahrens für diesen Umbau ist jedoch, dass durch die Planungen die Hochwassersituation in den angrenzenden Bereichen sowie stromabwärts nicht verschlechtert werden darf. Diese so genannte Hochwasserneutralität muss im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, so dass für das vorliegende Bebauungsplanverfahren davon ausgegangen werden kann, dass sich die Situation zumindest nicht verschlechtert, im besten Fall sogar verbessert. Dementsprechend wird auch in diesem Bereich die HQ<sub>100</sub>-Linie im Bebauungsplan dargestellt, so dass auf die Hochwassersituation entsprechend hingewiesen wird.

Gem. § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Hiervon kann nach § 78 (5) WHG abgewichen werden und die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

An der Planung des Parkplatzes soll trotz der Lage im HQ100 festgehalten werden. Zum einen war die Fläche durch die Nutzung im Zuge des ENRW-Geländes bereits in Anspruch genommen und soll nun im Rahmen der Umnutzung entsprechend auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. So ist davon auszugehen, dass es sich rein planungsrechtlich nicht um eine „neue“ Baufläche handelt, so dass das Planungsverbot gemäß Wasserhaushaltsgesetz nicht greift. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die oben genannten Vorgaben eingehalten werden können. Die Planungen sehen vor, Stellplätze anzulegen, die im Zuge der Landesgartenschau sowie für die Nutzungen im nahegelegenen urbanen Gebiet zur Verfügung stehen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden verschiedene Anforderungen definiert. Um die Hochwasserrückhaltung und den Abfluss im Ereignisfall nicht nachteilig zu verändern, wird festgesetzt, dass

- die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind,
- gegebenenfalls zu errichtende Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen entsprechend so hoch angeordnet werden müssen, dass durch diese Anlagen das Wasser nicht beeinträchtigt wird,
- Einfriedungen nicht zulässig sind.

Insgesamt kann durch diese Maßnahmen sichergestellt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Hochwassersituation im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus kann auch davon ausgegangen werden, dass durch die Nutzung dieser Fläche als Stellplatz eine Gefährdung von Leib und Leben nicht zu erwarten ist, da sich die Menschen zum einen hier nicht dauerhaft aufhalten und zum anderen im Ereignisfall von einer Einstautiefe von nur etwa 0,3 m auszugehen ist.

## 9.2 Starkregen

Eine Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr wird normalerweise nur mit der Lage in direkter Nähe zu Oberflächengewässern in Verbindung gebracht. Klassische Hochwasserschäden werden hierbei durch die Ausuferung der Gewässer verursacht. Das aufgrund des Klimawandels immer stärker in den Fokus tretende Thema Starkregen kann hingegen als standortunabhängiges Phänomen bezeichnet werden, welches fast alle Kommunen betrifft und nach Angaben der Versicherungswirtschaft einen vergleichbaren Anteil der versicherten Überflutungsschäden verursacht wie Hochwasserschäden durch ausufernde Gewässer. Im Gegensatz zu Hochwassergefahren können alle Regionen gleichermaßen durch Starkregen betroffen sein. Gleichzeitig ist eine Warnung meist nur sehr kurzfristig möglich.

Für Rottweil wird das Thema Starkregen durch das Ingenieurbüro Henning Larsen betreut. Die vorliegenden Starkregengefahrenkarten zeigen, dass innerhalb des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans im Falle von Starkregenereignissen mit Abflüssen durch das Plangebiet zu rechnen ist. Zum einen ist im Bereich des geplanten Stellplatzes im Norden des Plangebiets damit zu rechnen, dass entlang des bestehenden Notwasserweges mit Abflüssen Richtung Nordost Richtung Neckar zu rechnen ist. Um hier eine Beeinträchtigung der Situation des Schützenhauses im Ereignisfall zu vermeiden, ist dieser Notwasserweg entsprechend zu erhalten und zu sichern.

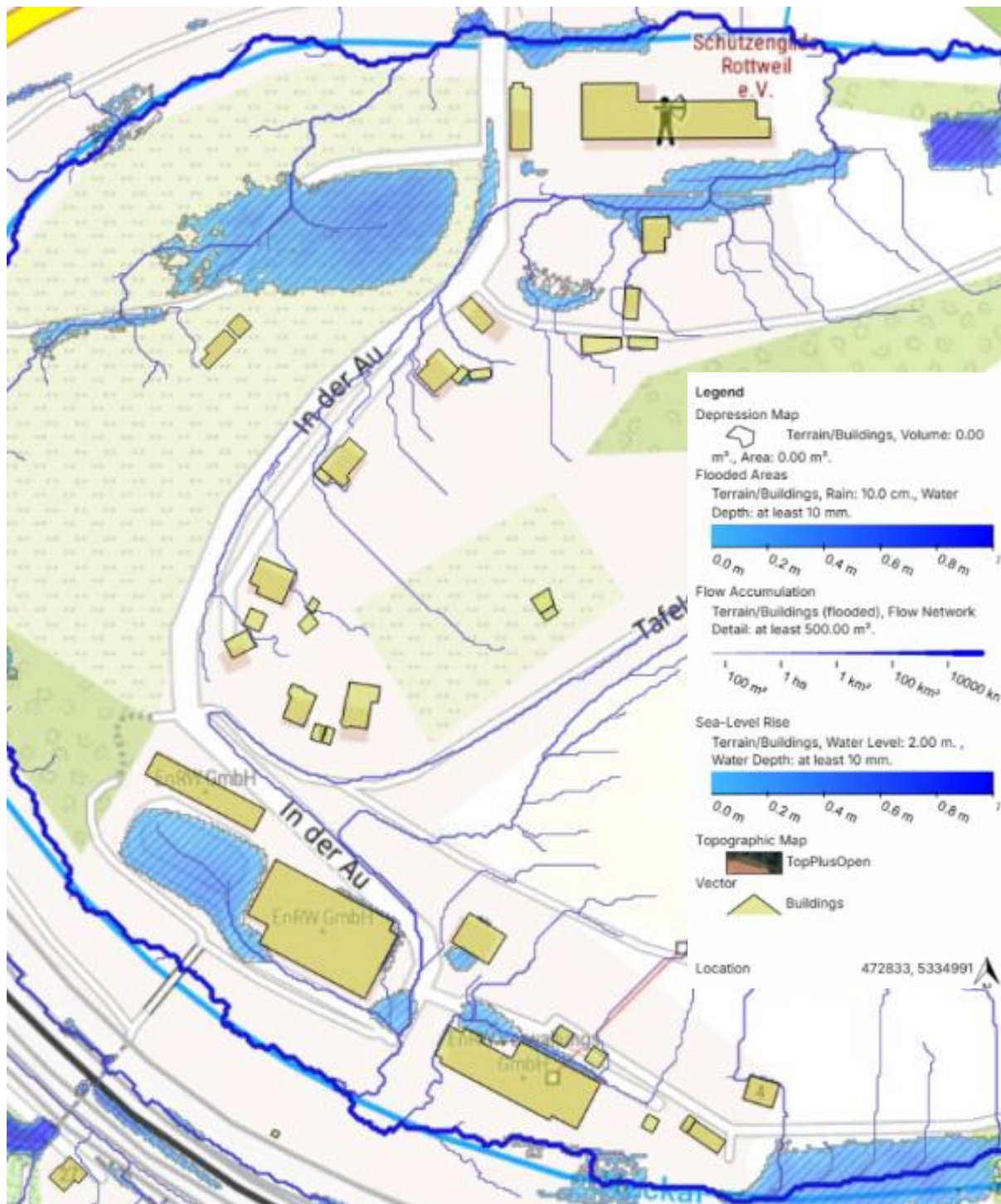


Abb. 12: Darstellung der Wasserabflüsse und der Einstautiefen im Bereich des Plangebiets bei Starkregenereignissen (Quelle: Ingenieurbüro Henning Larsen, Stand Feb. 2025)

Auch im Süden des Plangebiets kommt es bei Starkregen zu Abflüssen durch das Plangebiet. Gemäß der Darstellung in den Starkregengefahrenkarten fließt das anfallende Niederschlagswasser heute entlang der Straße In der Au nach Süden, um dann zwischen den beiden Bestandsbebauungen des ehemaligen ENRW-Geländes hindurch in den Neckar abzufließen. Auch hier besteht ein Notwasserweg (rote Darstellung in Abbildung 12), der erhalten bleiben sollte, um die Situation der Angrenzer im Ereignisfall nicht zu beeinträchtigen.

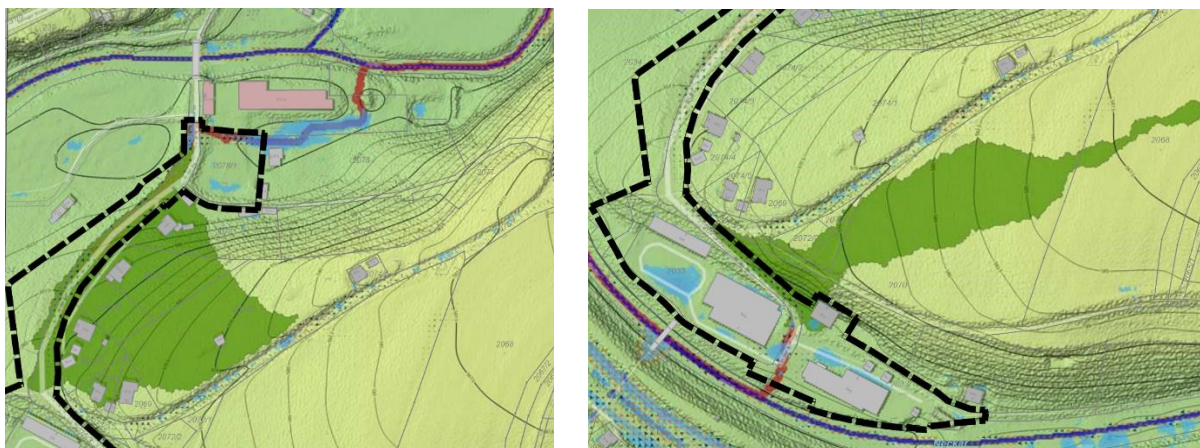


Abbildung 13: Auszüge aus den Starkregengefahrenkarten – links Bereich ENRW-Gelände, rechts – geplanter Parkplatz im Norden mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, rote Linien sind die zu erhaltenden Notwasserwege (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Starkregengefahrenkarten des Ingenieurbüro Henning Larsen, Stand Feb. 2025)

Im Rahmen der konkreten Planungen werden diese Abflüsse berücksichtigt. Im Norden wird eine Stellplatzfläche angelegt. Durch Eintragung im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die baulichen Maßnahmen nur so umgesetzt werden dürfen, dass dieser Abflussweg erhalten bleibt. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der Situation, v.a. auch zu Ungunsten Dritter vermieden wird. Darüber hinaus ist hier keine Gefahr für Leib und Leben zu erwarten, da sich im Falle eines Starkregens voraussichtlich keine Menschen aufhalten und das Wasser zwar abfließt, jedoch eine Beeinträchtigung des Parkplatzes nicht zu erwarten ist.

Im Süden wird ebenfalls eine Fläche für den Abfluss im Bebauungsplan dargestellt. Hier wird jedoch im Rahmen der konkreten Planungen die Situation nochmals genauer geplant und dann entsprechend berücksichtigt werden müssen. Gerade in Kombination mit den geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen wird zur Offenlage abzustimmen sein, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser im Extremfall umzugehen sein wird.

### 9.3 Gewässerrand

Südlich des Plangebiets verläuft der Neckar als Gewässer 1. Ordnung. Dementsprechend sind gemäß den Bestimmungen des § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) verschiedene Vorgaben einzuhalten. Hier obliegt es jedoch der Abstimmung mit den unteren Wasserbehörden vor allem die geplanten Maßnahmen zur Renaturierung und zur Gefahrenabwehr zuzulassen. Diese Regelungen und Abstimmungen erfolgten im Zuge der ökologischen Umbaumaßnahmen am Neckar, die im entsprechenden Planfeststellungsverfahren mit den Behörden abgestimmt und anschließend genehmigt wurden.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen die geplanten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend werden die verschiedenen Bereiche innerhalb des Plangebiets unterschiedlich dargestellt. Die heute bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen, die nach der Aufgabe der Nutzung durch die ENRW frei wurden und im Zuge der Landesgartenschau überplant werden, werden als urbanes Gebiet dargestellt. Dieses ist gemäß den Vorgaben und Zielen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gekennzeichnet durch die Mischung der verschiedenen Nutzungen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichwertig sein. Für das urbane Gebiet wird gemäß § 6a BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNV i.V.m § 1 Abs. 4 BauNVO):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 6a Abs.3 BauNVO i.V.m § 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Auch im Plangebiet soll diese Nutzungsmischung entstehen und langfristig gesichert werden. So besteht heute schon im nördlichen Bereich der Vögelinsmühle eine Wohnnutzung, die auch langfristig erhalten werden soll. Im Süden hingegen soll zum einen das östliche Gebäude (das ehemalige Verwaltungsgebäude der ENRW) in seiner heutigen baulichen Form erhalten und durch eine gewerbliche Nutzung neu gefüllt werden. Ergänzend soll Gastronomie angesiedelt, sowie untergeordnet Wohnen zugelassen werden. Das westliche Gebäude (das ehemalige Betriebsgebäude der ENRW) hingegen soll vollständig umgenutzt werden, hier soll ein Science-Center mit Ausstellungsbereichen entstehen, dass als kulturelle und soziale Nutzung zu bewerten ist. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden dementsprechend für das Plangebiet so gefasst, dass die geplanten Nutzungen umgesetzt werden können. Das Ziel ist es, die Bestandsgebäude so umzunutzen und mit dem umgebenden Freiräumen zu verzahnen, dass insgesamt attraktive Nutzungen mit einem hohen Publikumsverkehr entstehen, die auch langfristig den Menschen in der Stadt zur Verfügung stehen und durch einen attraktiven öffentlichen Raum umgeben sind. Um eine Fehlentwicklung zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden Verkehr anziehen, der im Plangebiet nicht bewältigt werden kann und der zu massiven Problemen auch im Kontext mit den angrenzenden Nutzungen stehen würde. Lediglich können ausnahmsweise Verkaufsflächen zugelassen werden, die im Zusammenhang zu einem produzierenden Gewerbe, einer Gastronomie oder der kulturellen und sozialen Nutzung stehen und baulich deutlich untergeordnet sind. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg soll es zum einen Gewerbetreibenden ermöglichen die eigenen Waren auf einer untergeordneten Fläche anzubieten, zum anderen soll das Science-Center jedoch auch einen kleinen Museumsshop realisieren können. Auch innerhalb einer Gastronomischen Nutzung soll untergeordnet ein Verkauf stattfinden können, beispielsweise im Rahmen einer Weinbar oder einem Fahrrad-Reparaturcafé. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Plangebiet vollständig ausgeschlossen. Gerade bei Tankstellen würden verkehrliche und geruchliche Belastungen das Plangebiet erheblich beeinträchtigen. Vergnügungsstätten hingegen sollen nicht im Nahbereich des neuen Science-Centers und den begleitenden hochwertigen Freizeiteinrichtungen entstehen, da diese sich städtebaulich negativ auswirken würden. Sogenannte Trading- Down-Effekte sollen vermieden werden.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die verschiedenen Parameter. Zum einen soll für die bereits bestehenden Gebäude individuell die zulässige Gebäudehöhe definiert werden. Hier soll zum einen der Bestand gesichert werden, da außer im Bereich des neuen Science-Centers keine baulichen Veränderungen geplant sind. Zum anderen soll für das Science-Center die geplante Aufstockung ermöglicht werden. Das heute eingeschossige Gebäude soll um ein weiteres Geschoss erweitert werden, so dass die maximal zulässige Gebäudehöhe so gewählt wird, dass diese Planung realisiert werden kann. Im Kontext mit der bereits bestehenden Bebauung sowie hinsichtlich der Prämisse der Nachverdichtung ist diese Aufstockung städtebaulich sinnvoll und verträglich. Gerade hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung sowie im Bereich der gewerblichen Nutzungen werden bezogen auf die zulässige Gebäudehöhe Ausnahmen definiert. So dürfen beispielsweise technische Anlagen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, so dass unter anderem Lüftungsanlagen oder Aufzugüberfahrten höher werden dürfen. Es werden an die Überschreitungsmöglichkeiten jedoch Bedingungen geknüpft, so dass ein übermäßiges Inerscheintreten dieser technischen Anlagen vermieden wird. Auch Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, so dass deutlich wird, dass diese Anlagen von der Stadt Rottweil gefördert werden. Jedoch müssen auch diese Anlagen, zumindest wenn sie aufgeständert sind, einen angemessenen Abstand zur Dachkante haben, so dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Hinsichtlich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass Nebenanlagen und Nebengebäude sowie Garagen und Carports eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten dürfen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass diese hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild damit beeinträchtigen.

Für das südöstliche Baufenster wird zusätzlich eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Dieses Baufenster liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ100, siehe hierzu Kapitel 9.1), so dass sichergestellt werden soll, dass bei einer Neubebauung oder einem Umbau innerhalb dieses Baufensters das Gebäude

hochwasserangepasst errichtet wird. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz, so dass hier keine baulichen Anpassungen notwendig werden.

Neben den Höhenangaben wird auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand sowie der vorliegenden konkreten Planung jeweils für die einzelnen Baufenster definiert.

Analog zu den anderen Maßangaben wird auch für die zulässige Überbaubarkeit für die Baufenster individuell festgesetzt, welche zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) jeweils realisiert werden kann. Durch Einschrieb in der Planung werden hier für jedes Gebäude individuell die Werte festgesetzt. Dabei geht es darum den Bestand zu sichern und eine angemessene bauliche Entwicklungsmöglichkeit sowie im Bereich des geplanten Science-Centers eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Größe der zulässigen Grundfläche umfasst jeweils das gesamte dargestellte Baufenster (überbaubare Fläche), die zulässige Geschossfläche eine Bebauung des Baufensters mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen, je nach Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen die Möglichkeit eingeräumt, dass die GRZ durch Wege, Plätze, Nebenanlagen und deren Zufahrten entsprechend überschritten werden darf, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8. So wird sichergestellt, dass im gesamten urbanen Gebiet die geplanten Freiflächen entsprechend auch realisiert werden können. Vor allem für die gastronomische Nutzung sollen Außenanlagen entstehen, die Platzflächen entsprechend gestaltet und gegebenenfalls notwendige Stellplätze errichtet werden können. Als Bezugsfläche für die maximal überbaubare Grundfläche gilt das gesamte urbane Gebiet, so dass der Wert eindeutig präzisiert ist.

### **10.3 Bauweise**

Als Bauweise wird für das gesamte urbane Gebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird definiert als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, da die bestehenden Gebäude bereits entsprechende Längen aufweisen und dementsprechend auch in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Darüber hinaus sollen auch langfristig noch angemessene Umbau- und Anpassungsmaßnahmen möglich sein, so dass hier die abweichende Bauweise festgesetzt wird.

### **10.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß der aktuell vorliegenden Planung sowie dem Bestand durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Diese sind so gewählt, dass ein angemessener Entwicklungsspielraum auch für die Zukunft erhalten wird, ohne jedoch übermäßige Nachverdichtungen und Veränderungen zu ermöglichen.

### **10.5 Stellplätze, Garagen und Carports**

Wie bereits im Kapitel 7 dargelegt, möchte die Stadt Rottweil die Anzahl der Pkw-Stellplätze im Bereich des urbanen Gebiets im Süden des Bebauungsplangebiets maximal begrenzen, so dass kein motorisierter Individualverkehr in das Plangebiet gelenkt wird. Dementsprechend wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Stellplätze nur innerhalb der dargestellten Stellplatzzonen zulässig sind. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. So kann die Zahl der Pkw-Stellplätze sehr präzise geregelt werden. Diese Festsetzung bezieht Fahrradstellplätze explizit nicht mit ein.

### **10.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und der Ausbau der verkehrlichen Anlagen. So soll zum einen die Erschließungsstraße als solche erhalten werden. Die Straße In er Au wird dementsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die angrenzenden Nutzungen weiterhin erschlossen werden. Ab dem Einmündungsbereich der Tafelgasse soll jedoch der Verkehr langfristig stark beruhigt werden, so dass im Zuge der weiteren Realisierung der Planungen innerhalb der dargestellten Verkehrsfläche über verkehrspolizeiliche Maßnahmen wie zum Beispiel die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs entschieden wird. So könnte neben der Beruhigung des Verkehrs auch die Wertigkeit der verschiedenen Verkehre geändert werden, so dass Fuß- und Radverkehr gleichwertig würden. So soll der Fuß- und Radverkehr gestärkt werden. Der motorisierte Individualverkehr soll hingegen deutlich reduziert werden, wobei das urbane Gebiet im Süden jedoch weiterhin anfahrbar sein wird. Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsflächen können die verschiedenen Nutzungen frei angeordnet werden. So kann der bestehende Gehweg im Norden erhalten werden, Baumpflanzungen sind möglich ebenso wie die Anlage von kleineren Grünflächen, die als Verkehrsbegleitgrün zu bewerten sind. Die Abgrenzungen von Gehwegen und

Straßenfläche kann so auch langfristig entsprechend geplant und umgesetzt werden. In die Festsetzungen zur Verkehrsfläche wird darüber hinaus aufgenommen, dass mobile und / oder ortsfeste Anlagen zum Hochwasserschutz zulässig sind, so dass hier die gegebenenfalls notwendigen Anlagen zum Schutz von Überflutungen errichtet werden können (siehe Kapitel 9.1).

Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen im urbanen Gebiet sollen primär im Norden des Plangebiets realisiert werden. Hier wird auf dem ehemaligen Gelände der ENRW im Nahbereich der historischen Schindelbrücke ein Stellplatz angelegt, der ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung definiert wird. Es sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Die aktuellen Planungen zur Landesgartenschau sehen vor, in 4 Reihen eine Vielzahl von Stellplätzen anzuordnen. Gemäß dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg sind solche großen Stellplatzanlagen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überstellen. Dementsprechend wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass neben Stellplätzen auch Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig sind. Diese müssen dann jedoch eine Mindesthöhe aufweisen, da der Stellplatz innerhalb eines  $HQ_{100}$  sowie eines  $HQ_{\text{extrem}}$  liegt (siehe Ziffer 9.1). So soll sichergestellt werden, dass im Falle eines Hochwassers die Anlagen unterspült werden können, so dass diese zum einen selbst keinen Schaden nehmen, zum anderen jedoch auch der Abfluss des Hochwassers nicht beeinträchtigt wird. Dementsprechend wird die Mindesthöhe dieser Anlagen auf 551,3 m.ü.NHN festgelegt, was der Wasserspiegellage bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  gemäß den Darstellungen der aktuellen Hochwassergefahrenkarten entspricht plus 10 cm. Bei der Realisierung dieser Anlagen werden dann jedoch deutlich höhere Höhen realisiert, da die Anlagen ja die Stellplätze überdachen sollen. Die Festsetzung ist dennoch notwendig, da das Klimaschutzgesetz die Möglichkeit einräumt, die notwendigen Anlagen auch im baulichen Zusammenhang herzustellen, so dass es nicht zwingend notwendig ist, die Anlagen zur solaren Energiegewinnung über den Stellplätzen zu errichten. So könnten diese auch in den Zwischenräumen oder in den Randbereichen hergestellt werden. Des Weiteren sind Einfriedungen nicht zulässig, so dass sichergestellt ist, dass im Ereignisfall das Hochwasser nicht beeinträchtigt wird, beispielsweise durch Treibgut, das in den Einfriedungen zu Einstauungen führt.

Südlich des geplanten Parkplatzes verläuft heute ein Wanderweg. Dieser wird ebenfalls in die Planungen mit aufgenommen und entsprechend gesichert, so dass hier der Eingang zu diesem Weg aufgewertet werden kann.

Im Norden des Plangebiets liegt der Schwerpunkt der Planungen auf der Sicherung des geplanten Panoramaweges. Dieser wird ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, hier als Fußgängerbereich. Dieser soll in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Der Panoramaweg soll es den Besuchern ermöglichen zumindest teilweise in die Flußaue hinabzusteigen und diese nochmal anders wahrzunehmen, auch im Zusammenhang mit der historischen Stadtkulisse. Um dies zu ermöglichen, wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen und Absturzsicherungen zulässig sind, so dass der Weg entsprechend angelegt werden kann. Im Süden weitet sich der Panoramaweg auf, so dass ein kleiner Platz entsteht. Dieser bildet zum einen den Ankunftsbereich der neuen Landesgartenschaubrücke, zum anderen aber auch einen Auftakt in das neu gestaltete, südlich liegende ENRW-Gelände. Dementsprechend hat dieser Platz eine Funktion als Ankunfts- und Verteilungspunkt in alle Richtungen und wird dementsprechend als Fuß- und Radweg festgesetzt.

## 10.7 Versorgungsanlagen

Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung (ehemaliges Verwaltungsgebäude) im ehemaligen ENRW-Gelände besteht heute eine technische Anlage, die der Stromversorgung dient. Diese soll langfristig erhalten bleiben, so dass dieser Teil der bestehenden Bebauung als Versorgungsfläche festgesetzt und die Nutzung dementsprechend gesichert wird.

## 10.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Regenwasser

Im Zuge der Umnutzung des Bestandsgebäudes im urbanen Gebiet, sowie der Errichtung der großen Spielplatzfläche nördlich davon, wird der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser thematisiert. Dementsprechend wird südlich des urbanen Gebiets ein Bereich als öffentliche Grünfläche definiert, in dem eine Versickerung stattfinden kann und soll, so dass das anfallende Niederschlagswasser entsprechend im Plangebiet verbleiben kann. Die Darstellung als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser soll dementsprechend auch die Anlage gegebenenfalls notwendiger baulicher Anlagen ermöglichen, wie kleinere Wälle. Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung wird das Konzept abgestimmt.

## 10.9 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Gemäß den Aussagen zur Berechnung der Starkregengefahrenkarten ist das Plangebiet heute im Falle eines Starkregenereignisses in zwei Bereichen besonders betroffen (siehe Kapitel 9.2). Im Norden wird dementsprechend im nördlichen Bereich des geplanten Stellplatzes sowie im Bereich der Straße In der Au eine Fläche definiert, die von einer Bebauung bzw. einer Bepflanzung freigehalten werden muss, so dass im Ereignisfall das Niederschlagswasser weiterhin abfließen kann. Und auch im Süden des Plangebiets wird heute bei einem Starkregen das Niederschlagswasser im Straßenraum der Straße In der Au kanalisiert, so dass es dann im Bereich des urbanen Gebietes zwischen den beiden Bestandsgebäuden der ENRW in den Neckar abfließt. Auch hier ist gemäß den Aussagen der Hochwassergefahrenkarten dieser Notwasserweg zu erhalten und langfristig zu sichern. Dementsprechend wird eine Fläche in der Planzeichnung dargestellt. Im Zuge der weiteren Planungen wird eine Lösung zu erarbeiten sein, wie im Zuge der Umgestaltung der Freiflächen sowie der öffentlichen Nutzungen im Ereignisfall mit dem Niederschlagswasser umgegangen wird. Vor allem hinsichtlich der umzusetzenden Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets gegen Hochwasser wird im Rahmen der konkreten weiteren Planungen und der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen erarbeitet und mit den Behörden abgestimmt, welche Wege das Niederschlagswasser zukünftig nehmen wird.

## 10.10 Leitungsrecht

In der Planzeichnung wird ein Leitungsrecht dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind Leitungen der ENRW GmbH & Co.KG verlegt, so dass hier bei baulichen Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen muss. Im Zuge der gesamten Planung zur Landesgartenschau wird im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung insgesamt der Bestand der Leitungen und der gegebenenfalls daran notwendigen Änderungen koordiniert und mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

## 10.11 Öffentliche Grünflächen

Neben dem urbanen Gebiet und den Verkehrsflächen sind die öffentlichen Grünflächen und deren Gestaltung und Nutzung der dritte große Planinhalt. Hier geht es vor allem darum, sowohl entlang des Panoramaweges als auch nördlich des urbanen Gebietes Grün- und Freiräume entsprechend aufzuwerten und zu nutzen. Im Norden geht es dabei im Wesentlichen um das Naturerleben. Die Grünflächen werden dementsprechend überwiegend als Parkanlage dargestellt. Da hier ein geschützter Streuobstbestand erhalten werden soll, ist parallel zur Festsetzung als Parkfläche eine Maßnahme zum Schutz der bestehenden Streuobstwiese definiert (siehe Ziffer 10.12). Dementsprechend sind im größten Teil der Parkanlage keine baulichen Anlagen zulässig. In den Randbereichen sollen jedoch auch fest montierte Bänke und Tische oder Hinweisschilder zulässig sein, so dass dies in der Festsetzung entsprechend ermöglicht wird. Auch Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier zulässig, so dass die geplanten Wege realisiert werden können. Das Ziel dabei ist es immer, die bestehende Landschaft sowie die historische Stadt erlebbar zu machen, ohne die bestehenden Streuobstbestände zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus werden vor allem in den Randbereichen des Parks sowie nördlich des urbanen Gebiets umfangreiche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Gerade nördlich des urbanen Gebiets soll ein großer, attraktiver Spielplatz entstehen, der unterschiedliche Elemente miteinander verbindet und somit langfristig einen attraktiven öffentlichen Aufenthaltsraum bietet. Auch hier sind die Festsetzungen so gewählt, dass die geplanten baulichen Anlagen umgesetzt werden können. Als bauliche Anlagen besteht bereits eine Garage, die entsprechend in den Spielraum integriert und umgenutzt werden soll. Auch ein Rutschhang ist geplant, der als bauliche Anlage zu werten ist, sowie ein Bereich, in dem Wasserelemente angeboten werden. All diese Anlagen sind als bauliche Anlagen zu werten, sind aber gemäß der Festsetzung zulässig. Auch Wege sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig, so dass die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen langfristig gesichert werden können.

Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass auch explizit für die Landesgartenschau notwendige temporäre Anlagen zulässig sind, wie beispielsweise Toilettenhäuschen, kleine Ausstellungsgebäude oder Lagercontainer, jedoch nur innerhalb der Landesgartenschau inklusive der Zeiten zum Auf- und Abbau vom 01.01.2028 bis zum 31.12.2028. Die Sicherung erfolgt planungsrechtlich über ein bedingtes Baurecht. Hier liegen zwar aktuell keine Planungen vor, es soll jedoch eine angemessene Flexibilität für den Zeitraum der Landesgartenschau erhalten werden.

## 10.12 Grünordnerische Maßnahmen

Neben den Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern oder deren Erhalt. All diese Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert begründet.

## 11 Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Dächer

Im Zuge der vorliegenden Planung soll überwiegend der Bestand gesichert, sowie der Umbau eines Gebäudes ermöglicht werden. Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern sollen nur die Grundzüge gesichert werden, da die Dächer überwiegend bereits realisiert sind. So werden lediglich die zulässigen Dacheindeckungsmaterialien definiert, so dass das Erscheinungsbild der Dächer gesichert ist und auch bei zukünftigen Umbaumaßnahmen sichergestellt ist, dass sich die neuen Dächer harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. So werden beispielsweise Dachpappe, Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen ausgeschlossen, da diese als ortsuntypische Materialien das Ortsbild beeinträchtigen würden. Darüber hinaus wird definiert, dass die Flachdächer der Hauptgebäude zu begrünen sind, so dass hier die ökologischen, hydrologischen und klimatischen Vorteile entsprechend genutzt werden können. Auch steilere Dächer können begrünt werden, auch wenn dies heute technisch noch sehr aufwendig und damit mit hohen Kosten verbunden ist. Zukünftig soll dies jedoch möglich sein. Auch das Thema Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, wird geregelt, so wird definiert, dass diese generell zulässig sind, dass sie jedoch aus blendfreiem Material herzustellen sind, so dass Beeinträchtigungen der Umgebung sowie der Natur und Umwelt vermieden werden können.

### 11.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei nach dem Landesnaturschutzgesetz bereits ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege sich störend auf das Ortsbild auswirken. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und zu begrünen.

### 11.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den möglichen Werbeanlagen sind sehr präzise, vor allem aufgrund der zentralen Lage im Bereich der Landesgartenschau. Hier soll ein Ort entstehen, der auch langfristig der Öffentlichkeit zugänglich ist und einen attraktiven Aufenthaltsort bildet. Durch die getroffenen Festsetzungen soll das übermäßige Inerscheintreten der Werbeanlagen vermieden werden. Ziel ist es dabei, dass die Gewerbetreibenden einerseits angemessen auf sich aufmerksam machen können, andererseits soll jedoch ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleiben. Auch hinsichtlich der angrenzenden Grün- und Freiräume und deren Qualitäten soll hier auf ein harmonisches Landschaftsbild besonders geachtet werden. Dementsprechend werden hinsichtlich der Werbeanlagen auch Materialien bzw. Beleuchtungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, so dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Naturräume ebenfalls ausgeschlossen ist.

### 11.4 Stellplätze

Wie bereits im Kapitel 7 dargelegt, möchte die Stadt Rottweil die Anzahl der Stellplätze im Bereich des urbanen Gebiets im Süden des Bebauungsplangebiets maximal begrenzen, so dass kein Individualverkehr in das südliche Plangebiet gelenkt wird. Neben der Begrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports durch eine planungsrechtliche Festsetzung auf eine absolut definierte Fläche, wird in den örtlichen Bauvorschriften auf die Möglichkeit zurückgegriffen, die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auszusetzen und sogar noch weiterzugehen, auch die Möglichkeit zur Herstellung von Stellplätzen zu begrenzen. Die Landesbauordnung eröffnet der Stadt die Möglichkeit, wenn städtebauliche oder verkehrliche Gründe oder Gründe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dies erfordern. Im vorliegenden Fall liegen, wie im Kapitel 7 beschrieben, sowohl städtebauliche Gründe als auch verkehrliche Gründe vor.

## 12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig durch die verschiedenen Nutzungen in Anspruch genommen. Das urbane Gebiet im Süden ist bereits bebaut und wurde bisher durch die ENRW genutzt. Dementsprechend ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Im Zuge der nun vorliegenden Planung soll eine Nutzungsänderung zulässig gemacht werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die technische Erschließung ausreichend dimensioniert ist, so dass hier keine Maßnahmen notwendig werden. Sobald im Zuge der konkreteren Planungen Kenntnisse über die Leistungs- und Mengenangaben hinsichtlich der Versorgung vorliegen, kann durch die Anbieter geprüft werden, ob Veränderungen an den Versorgungsleitungen bzw. Netzanschlüssen notwendig werden.

## 13 Kosten

Durch die nun vorliegenden Planungen entstehen für die Umsetzung der Maßnahmen Kosten, die durch die Stadt Rottweil getragen werden. Diese sind jedoch durch die Beschlüsse, sowie das Finanzierungskonzept zur Landesgartenschau abgedeckt und in den Haushalt eingestellt.

## 14 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Auf folgende geltende Satzungen wurde hingewiesen:

- Hochwasserschutz
- Sanierungsgebiet
- Biotope
- Ausgleichsflächen
- Gewässerrandstreifen
- Denkmalschutz

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

- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Altlasten
- Artenschutz
- Baumschutzmaßnahmen
- Beleuchtung
- Grundwasserschutz
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Starkregen
- Dränungen
- Leitungen und Abwasserpumpwerk
- Bahnanlagen
- Kampfmittel
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Baustelleneinrichtungsflächen
- Invasive Arten

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.

## 15 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 wurde durch das Büro faktorgruen aus Rottweil ausgearbeitet und ist Bestandteil der Begründung und wird dem Planentwurf beigelegt. Zur frühzeitigen Beteiligung wurde der aktuelle Sachstand dargestellt und nach

abgeschlossenen Kartierungen und Bewertungen zur Offenlage ergänzt. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde zur Offenlage der vorgefundene Bestand sowie die Situation nach Planumsetzung ermittelt und bewertet. Zur Planung wurde auch ein Grünordnungsplan erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen definiert. Diese sind in die Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes eingeflossen. Ergänzend dazu wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für die verschiedenen Arten erstellt.

## 16 Flächenbilanz

	<b>insgesamt</b>
Öffentliche Verkehrsfläche insgesamt	8.894 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche	4.028 m <sup>2</sup>
Parkplatz	2.138 m <sup>2</sup>
Wanderweg	121 m <sup>2</sup>
Fußgängerbereich	755 m <sup>2</sup>
Fußgängerplatz	950 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	902 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche insgesamt	6.031 m <sup>2</sup>
davon Spielplatz	4.291 m <sup>2</sup>
Versickerungsfläche	189 m <sup>2</sup>
Parkfläche	1.551 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet insgesamt	5.575 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlage Elektrizität	216 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich (Plangebiet)</b>	<b>2,07 ha</b>

Ausgefertigt, den \_\_\_\_.

Ines Gaehn  
Bürgermeisterin

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

### Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau – ehemaliges ENRW-Gelände“ am \_\_\_\_.

Rottweil, den \_\_\_\_.

Ines Gaehn  
Bürgermeisterin