



# BEGRÜNDUNG

## ZUM

# BEBAUUNGSPLAN XVII 'PHILOSOPHENWEG'

STADT ROTHENBURG OB DER TAUBER

STAND 06.07.2009

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
7.1	Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	4
7.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	4
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	4
7.4	Grünflächen	4
<b>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutz</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
10.1	Straßen/ Wege	5
10.2	Wasser/ Abwasser	5
<b>11</b>	<b>Bodenordnung- Grundstücksaufteilung</b>	<b>5</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>13</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b>	<b>7</b>
<b>14</b>	<b>Umweltbericht mit Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>15</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsgebot</b>	<b>8</b>
<b>16</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>17</b>	<b>Abwägung</b>	<b>9</b>

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die zielgerichtete Innenentwicklung, verbunden mit einer baulichen Weiterentwicklung der Stadt Rothenburg, erfordert die ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen. Die Überplanung der innerörtlichen Grünflächen ermöglicht die Schaffung von hochwertigem Bauland mit besonderem Charme und besonderer Intention zwischen vorhandenen Erschließungsstraßen. Ziel ist Bauland mit besonderen gestalterischen Freiheiten und Großzügigkeiten zu ermöglichen. Da Rothenburg derzeit kein verfügbares Bauland zur Deckung dieses Bedarfes besitzt, ist die Bereitstellung erforderlich. Der Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung schaffen.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Verdichtung zwischen bestehenden Wohnbaubereichen gegeben.

Ob der für die Anwendbarkeit des §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Bei einer Einhaltung des Schwellenwertes sind kein Umweltbericht und keine Umweltprüfung notwendig. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Die Berechnung der Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO ist in Kapitel 14 dokumentiert.

## 3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem historisch gewachsenen Stadtkern und den nördlich gelegenen Wohnbaubereichen. Geprägt wird es maßgeblich durch die Achse des Philosophenwegs im Süden in seiner Nutzung als Grün- und Freizeitalfläche. Im Westen begrenzt die Heckenacker Straße das Plangebiet, im Osten bildet die Würzburger Straße die Begrenzung der baulichen Nutzung im Plangebiet. Das Gebiet gliedert sich durch eine zwischengelagerte Kleingartenanlage in einen östlichen und westlichen Bereich. Der östliche Teil wird von Norden durch die Kantstraße verkehrstechnisch erschlossen, der westliche Teil durch die Heckenacker Straße.

Das Gebiet ist geprägt durch Kleingartenanlagen, Wiesen u.a. mit Streuobst- oder Walnussbestand, den Standort der städtischen Gärtnerei, stark ausgeprägten Gehölzstrukturen sowie erhaltenswerter Baumbestand und den viel genutzten Fuß- und Radweg 'Philosophenweg'.



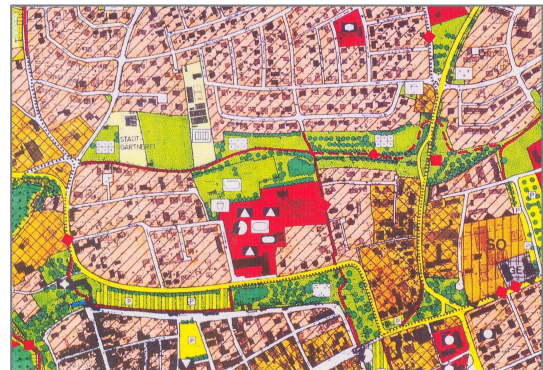
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

vollständig	1545, 1550, 1555, 1559, 1563/1, 1563, 1664/4, 1667, 1666, 1665/2, 3275, 3273, 3272, 1651, 1652, 1650, 1648, 1648/1, 1645, 1645/3, 1645/2, 1645/1, 1643/6, 1643/5, 1643/4, 1643/3, 1642, 3263/1, 3263, 3266/3, 3266/4, 3264, 3261/23, 2724, 2724/2, 2725, 2726, 4447/24, 4447/23
teilweise	1562, 1644/2, 2723/3, 3267, 3266/5, 3264/6, 3258/12, 4447, 4447/1

## 4 Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber ist das geplante Wohn- und Mischgebiet nicht enthalten. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet ist als Grünfläche, Kleingartenanlage und Städtische Gärtnerei dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anschließend anzupassen.



## 5 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen durch die Berücksichtigung der ökologisch hochwertigen Gehölz- und Baumstrukturen sowie die Anpassung an die bestehenden, umgebenden Nutzungen geprägt. Ziel ist, die ungenutzten Grünflächen am Philosophenweg einer Bebauung zuzuführen und dabei den Erholungszweck der innerörtlichen Freifläche zu erhalten.

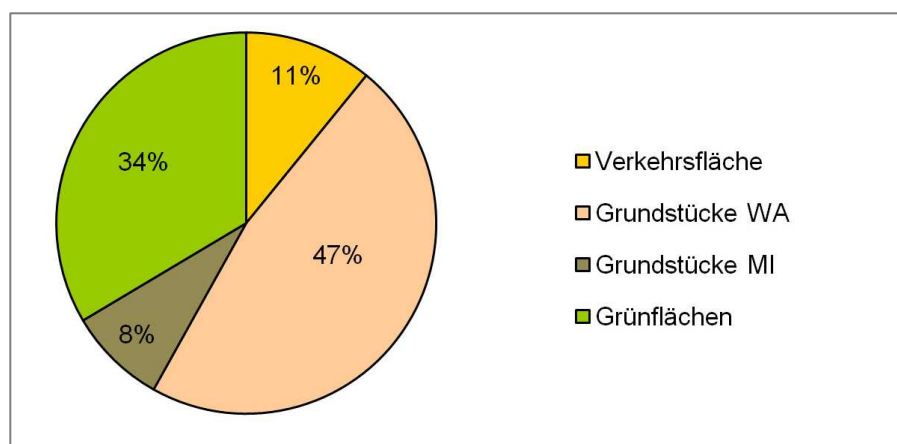
Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur, Landschaft und Erholungsfläche wird durch folgende Maßnahmen abgeholfen:

- Erhaltung, Erweiterung und Pflege des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe neue Straßenflächen und Nutzung der bestehenden Verkehrswege
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Dachform und Anzahl der möglichen Vollgeschosse in Anpassung an die umgebende Bebauung
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

## 6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 6,15 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:



## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bevorzugt die Wohnnutzung anzusiedeln. Daher sind aus dem in §4 BauNVO genannten umfangreichen Katalog zulässiger Nutzungen nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gewünscht. Weitere Ausnahmen sowie weitere Nutzungen sind unzulässig, um den Schutzstatus der gewählten Art baulicher Nutzung zu entsprechen.

Die Integration und Anpassung der Mischgebietsnutzung in den Randbereichen des Plangebietes erfordert eine Einschränkung von Nutzungen nach §6 BauNVO, da die Erschließung gleichzeitig der Wohngebietsnutzung dient. Zulässig sind deshalb Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Bei allen anderen, nach der BauNVO möglichen, Nutzungen eines Mischgebietes wäre mit Konflikten zu rechnen, die dem geplanten Gebietscharakter widersprechen.

### **7.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe, der Dachform- und neigung und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind für die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung notwendig. Die umgebende Bebauung besitzt Firsthöhen über dem Gelände im Schnitt von 7,70 m und Traufhöhen im Schnitt von 3,50 m, diese werden durch die genannten Festsetzungen ermöglicht und erzielen gleichzeitig gestalterische Grundzüge. Bei der Höhenfestlegung wurde vorrangig die Lage des Hauptwohngeschosses berücksichtigt.

Hierzu wird die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die First- sowie Traufhöhe festgelegt. Auf die Festelegung der Garagenstandorte wurde verzichtet, um eine möglichst große, gestalterisch freie Ausnutzung des geplanten Baulandes zuzulassen.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Das Baugebiet schließt die Lücke der Bebauung zwischen den nördlichen und südlichen Wohnbaugebieten und den Straßenzügen Würzburger Straße und Heckenacker Straße. Es soll in seinem Charakter ein lockeres Ambiente in den angrenzenden freien Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete Baustruktur angestrebt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wurde auf 0,3 festgesetzt.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erzielen, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Es wird lediglich die Firstrichtung des Haupthauses vorgegeben.

### **7.4 Grünflächen**

Auf eine bandartige Eingrünung des Plangebietes wurde aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes verzichtet. Die vorgeschriebene Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke sichert einen ausreichenden Puffer zu den umliegenden Nachbargrundstücken im Plangebiet und in den angrenzenden Wohnbaugebieten.

Die im östlichen Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen und der erhaltenswerte Baumbestand wurden jedoch durch Erhaltungs- und Bindungsfestsetzungen geschützt. Er wurde lediglich durch die für eine Bebauung notwendigen Zufahrten unterbrochen. Teilweise wurden diese Grünflächen eigentumsmäßig den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet.

Im Osten des Plangebietes wird eine großzügige öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Erholungs- und Freizeitfunktion festgesetzt. Hier ist geplant einen Spielplatz anzulegen. Zwischen der Würzburger Straße und dem geplanten Mischgebiet werden zudem die bestehenden Gehölzstrukturen durch einen linear anzupflanzenden Hecken- und Gehölzsaum ergänzt. Die Anpflanzung von Walnüssen oder Streuobst verstärkt die ökologische Wertigkeit des Plangebietes.

Im westlichen Plangebiet werden symmetrisch angeordnete Baumplätze angelegt, die einerseits einen attraktiven Aufenthaltsbereich für Rothenburger und Bauwillige bieten und andererseits in dem wenig begrünten, westlichen Teil eine ökologische Aufwertung bewirken.

## **8 Bauweise**

In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind nur ziegelrote und rotbraune Dachfarben und als Dacheindeckung nur Ziegel oder Betondachstein zulässig. Glänzende Materialien bzw. Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

Wegen der Fernwirkung ist die Dacheindeckung ohne reflektierende und spiegelnde Materialien umzusetzen. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind in der Dachfläche des Haupthauses zulässig. Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist diese in gedeckten Farbtönen vorzunehmen.

Um ein städtebaulich attraktives Baugebiet mit geregelterm Parkkonzept, wie im gesamten Stadtgebiet Rothenburg o.d.T., zu erzielen, ist die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Rothenburg o.d.T. zu berücksichtigen.

## **9 Naturschutz**

Im Plangebiet treten keine hochwertigen punktuell oder flächenhaft geschützten Schutzgebiete und –objekte auf.

Auf den Schutz bestehender erhaltenswerter Grünstrukturen wurde jedoch besonderer Wert gelegt und Erhaltungs- und Bindungsfestsetzungen definiert.

## **10 Erschließung**

### **10.1 Straßen/ Wege**

Der westliche Plangebietsbereich wird durch eine neue Einfahrt von der Heckenackerstraße aus erschlossen. Die Planstraße A ist als Wohnstraße mit Wendepunkt konzipiert, sie ist die einzige vollständig neue verkehrstechnische Erschließung. Ein Versatz im Straßenverlauf bremst die Verkehrsgeschwindigkeit im Plangebiet. Gehwege entlang der Wohnstraße sind durch das geringe Verkehrsaufkommen nicht notwendig. Nach Süden ermöglicht ein Fußweg kurze Laufwege zum Fuß- und Radweg `Philosophenweg`.

Im östlichen Plangebiet wird die bestehende Achse des Philosophenwegs aufgenommen und auf einer Länge von rund 200m zu einer verkehrsberuhigten Straße erweitert, um das Potenzial der Innenentwicklung zu nutzen. Die Erschließung ist ebenfalls als Wohnstraße mit Wendepunkt konzipiert. Der Straßenausbau schließt die bisher unausgebauten Verbindungen zur Jahnstraße und Wernitzer Straße ab. Unter der Würzburger Straße wird durch einen Durchbruch die Verbindung nach Osten zu den Siedlungen, bzw. zum Radwegenetz verbessert.

### **10.2 Wasser/ Abwasser**

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet. In der Achse des Philosophenweges liegt ein Hauptabwasserkanal. Durch Wasser- und Abwasserleitung in den angrenzenden Straßenzügen Würzburger Straße und Heckenackerstraße kann das Plangebiet gut an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Entwässerungssatzung) im Trennsystem auszuführen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die Stadt Rothenburg o.d.Tbr. haftet nicht bei Rückstauschäden.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Abwasser (auch Regenwasser) darf nicht auf fremden Grund und Boden sowie auf öffentliche Straßen und Wege abgeleitet werden.

Zur Einsparung von wertvollem Trinkwasser wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser direkt einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen, sei es hausintern oder auch zur Gartenbewässerung (z.B. Bau von Zisternen oder sonstigen Wassersammelbehältern).

## **11 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung**

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht notwendig. Die für die Erschließung und Bebauung notwendigen Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Rothenburg ob der Tauber.

## 12 Immissionsschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 29.09.2008 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch die Nutzung der benachbarten Tennisanlage sowie durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße 2419 und der vorhandenen Schreinerei und Gärtnerei ermittelt und beurteilt.

### **Geräuschemissionen Sport- und Freizeitanlagen:**

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde ermittelt, dass innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in Höhe von 55 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) tagsüber innerhalb der Ruhezeiten werden ebenso innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten. Ein Nachtbetrieb auf dem Tennisplatz findet nicht statt.

Die Baugrenzen im Plangebiet müssen aufgrund der einwirkenden Geräuschemissionen durch die Nutzung der Tennisplätze ausschließlich außerhalb des Bereiches mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) entsprechend dem Verlauf der im Immissionspegelrasterplan in Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 29.09.2008 dargestellten 50 dB(A)-Isolinie liegen.

### **Geräuschemissionen Straßenverkehr:**

Durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2419 werden in kleinen Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Hierbei ist die Überschreitung am Rand der Wohngebietsfläche um maximal 1 dB(A) vernachlässigbar, da die Berechnungen ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung künftiger Gebäude durchgeführt wurde und davon auszugehen ist, dass die zu realisierende Bebauung eine Pegelminderung von mehr als 1 dB(A) bewirken wird.

In dem im Bebauungsplan westlich der Würzburger Straße festgesetzten Mischgebiet wird der für den Nachtzeitraum anzusetzende Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 50 dB(A) innerhalb der definierten Bebauungsgrenzen in einem Teilbereich der nördlichen und der südlichen Parzelle überschritten, ansonsten eingehalten. Das Maß der Überschreitung beträgt in der südlichen Parzelle bis zu 1 dB(A), in der nördlichen Parzelle bis zu 5 dB(A).

Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (64 dB(A)) wird am östlichen Rand der nördlichen Parzelle geringfügig überschritten (um 1 dB(A)), ansonsten eingehalten. Grundsätzlich ist zur Bewältigung des Konfliktes eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude (Schalldämmmaß) ausreichend.

### **Gewerbe**

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm sicher eingehalten. Diesbezüglich ergibt sich keine explizite Notwendigkeit der Durchführung bzw. Realisierung von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen.

Die schalltechnische Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 29.09.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 13 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Entsprechend Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ist der Bebauungsplan `Philosophenweg` ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf dadurch keines Umweltberichtes. Jedoch gilt es zu beachten, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend §8a (1) des BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung richtet sich nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.



Plangebiet vorher: DOP



Plangebiet nachher: Bebauungsplanung

#### Bewertung der Flächen:

Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.

Das Plangebiet Philosophenweg ist hauptsächlich als Wohngebiet mit einer geringen Grundflächenzahl ausgewiesen. In Randbereich sind untergeordnet Mischgebietsbereiche (8% der Plangebietsfläche) mit einer deutlich reduzierten Grundflächenzahl ausgewiesen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet der Kategorie Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnet. Zudem liegen Verkehrs- und große Grünflächen vor, deren Nutzung sich nicht ändert.

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden.

- Insgesamt 8.733m<sup>2</sup> (14%) des Plangebietes wurden als öffentliche Grünfläche und zudem noch 6.730m<sup>2</sup> (11%) als Pflanzgebote ausgewiesen. Somit konnte insgesamt ein Viertel des Plangebietes als hochwertige Grünflächen geschützt sowie die ökologische Bilanz ergänzt und verbessert werden.
- Weiterhin ist anzunehmen, dass nach Umsetzung der Planung die Grünflächen des WA- und MI-Gebietes mit einer Größe von 23.361m<sup>2</sup> (37%) eine Aufwertung durch qualitativ hochwertige gärtnerische Pflege erfahren werden.
- Ökologisch untergeordnete Grünflächenbereiche, wie Straßenbegleitgrün, werden ebenso geschützt.



Durch die Neuversiegelung des Plangebietes von maximal ein Viertel der Plangebietsfläche verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist ebenfalls zu erwarten. Durch die Neuanpflanzungen und verstärkte gärtnerische Pflege im Plangebiet ist jedoch auf dem restlichen Plangebiet mit einer verbesserten Leistungsfähigkeit des Bodens zu rechnen. Insgesamt wird damit die Leistungsfähigkeit des Bodens als nicht nachhaltig beeinträchtigt angesehen.

Der maximalen versiegelten Fläche stehen eine ökologische Aufwertung und eine erhöhte Leistungsfähigkeit des Bodens gegenüber. Zudem verdeutlicht die Aufstellung, dass durch den Bebauungsplan `Philosophenweg` ein großer Teil der prägenden Grünstrukturen geschützt wurde und besonderer Wert beim städtebaulichen Entwurf auf dessen Schutz gelegt wurde. Deswegen ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen und es besteht nicht die Notwendigkeit zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen. Die Belange von Natur und Landschaft wurden vorrangig berücksichtigt.

## **14 Umweltbericht mit Eingriffsregelung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen. Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig.

Nach §13a BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan jedoch als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, dies stellt eine mögliche Ausnahmeregelung zur Nachverdichtung von Stadtgebieten dar.

Nach §13a (2) 1. i.V.m. §13 (3) BauGB bedarf ein Bebauungsplan mit einer kleineren überbaubaren Grundstücksfläche von 20.000m<sup>2</sup> keines Umweltberichtes.

Die überbaubare Grundstücksfläche des WA-Bereiches beträgt 28.976m<sup>2</sup> bei einer Grundflächenzahl von 0,3. Die überbaubare Grundstücksfläche des MI-Bereiches beträgt 5.130m<sup>2</sup> bei einer Grundflächenzahl von 0,4. Insgesamt ergibt sich damit eine überbaubare Grundstücksfläche von 10.745m<sup>2</sup> für den `Bebauungsplan XVII – Philosophenweg`. Damit kann die genannte Ausnahmeregelung für den vorliegenden Bebauungsplan angewandt werden.

Den Belangen des Naturschutzes wurden zudem in der vorliegenden Planung durch die planerische Anpassung an ökologisch hochwertige Strukturen, die gezielte Neuanpflanzung von verschiedenen Pflanzgeboten auf öffentlichem Grund und die Festsetzung der Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken gezielt Rechnung getragen und ein vollständiger Ausgleich der Naturschutzbelange erreicht.

## **15 Vermeidungs- und Minimierungsgebot**

Der Eingriff ist unvermeidlich, weil die Schaffung von hochwertigen Wohnbauplätzen in Rothenburg zur Nutzung des Nachverdichtungspotenzial und der Umsetzung der Zielstellung der Innenentwicklung u.a. aufgrund von Grundstücksverfügbarkeiten derzeit an keiner anderen Stelle der Gemeinde umsetzbar ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden deshalb zurückgestellt.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des hochwertigen Wohnbauflächenbedarfs und dem Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an die bestehenden Gehölz- und Baumstrukturen und damit Erhaltung, Erweiterung und Pflege der vorhandenen Strukturen
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe, neu geplante Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Dachform, Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzung von Laubbäumen, Feldhecken und Gehölzstrukturen erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien sowie einer auf das notwendige Maß beschränkte Grundflächenzahl Rechnung getragen.



## 16 Denkmalschutz

Zum Bereich des heutigen Philosophenwegs und zur Turmseeleinsbrücke sind folgende Angaben des langjährigen Bezirksheimatpfleger Dr. Ernst Eichhorn, welche dieser in seiner 1947 vorgelegten Dissertation „Zur Baugeschichte und Bedeutung der Befestigungsanlagen in der ehemaligen Reichsstadt Rothenburg ob der Tauber“ beschreibt, zu treffen:

*„[...] Nach der Landseite verlief ungefähr parallel zur Stadtmauer eine Vorfeldebefestigung. Von ihr hat sich nach Norden längs des heutigen Philosophenwegs ein Wassergraben mäßiger Breite mit gefütterter Eskarpe erhalten. Von seinen begrenzenden Türmen, die schon Eisenhart erwähnt [...], hat sich noch der nordöstliche an der Überschneidung mit der Würzburgerstraße in Resten erhalten. [...]*

*Der Wassergraben war durch einen Innenwall mit Gebüch, das Vorgelände durch einen Wehrzaun [...] verstärkt. [...] Die ‚Topplersche‘ Neuanlage dürfte an der Nordfront im Anschluss an die Errichtung der Mauer bis zum Klingentor begonnen worden sein, als Daten werden 1402 und 1404 genannt. Von den Türmen erwähnt die Urkunde um 1400 nur den am ‚Turmseelein‘; die anderen folgten wohl bald, wurden aber bereits 1573 wieder eingelegt. [...]*

*Schon die ältesten Chronisten [...] deuteten die Gesamtanlage als geplante Stadterweiterung Topplers. [...]*

*Die von Toppler angelegte Vorfeldebefestigung diente weiterhin als Stadthege dem Schutz des städtischen Gartenlandes. Sie war mit 18 Feuer- und 34 Ambrustschützen besetzt. [...]*

Den „Seeturm“ bzw. die Turmseeleinsbrücke beschreibt Eichhorn folgendermaßen:

*„Ältester Turm der Vorbefestigung; allein im Söldnerbüchlein erwähnt. Angeblich 1404 erbaut. Der Abbruch 1573 könnte stimmen [...]*

*Erhalten hat sich noch ein Quadrat. Turmstumpf zwischen 2 ungleichen Brückenbögen. Er besteht aus verschiedenartigen, meist gebuckelten (Burg-?) Quadern. Wie noch ein Ansatz erkennen lässt, bestand der Oberteil aus Bruchstein und sprang mittels Schräge leicht zurück. [...] Er hatte ein längsrechteckiges Satteldach mit offenen Giebeln. Anstelle des äußeren Brückenbogens besaß er ursprüngl. wohl eine Zugbrücke. Der Turm übertraf an Stärke viele Stadttürme. Er hatte den künstlichen Stauweiher (‚Turmseelein‘) zu schützen, von dem aus die Wasserzufuhr zu den Vorräben geregelt wurde. Außerdem Straßen- und Zollsperrre. Auf dem Turm wachte ein Büchsenmeister. Ein ähnlicher Brückenturm befand sich auf der Doppelbrücke. [...]*

Turmseeleinsbrücke und heute angrenzender Grüngürtel stellen somit die Reste der unter Heinrich von Toppler angelegten Vorfeldebefestigungen sowie möglicherweise ein Relikt einer von ihm geplanten nördlichen Stadterweiterung dar. Turmseeleinsbrücke und anschließender Grünzug sind damit wehrtechnische und stadthistorische Dokumente, die als Teil der mittelalterlichen Baugeschichte Rothenburgs von großer Bedeutung sind. Reste entsprechender Vorbefestigungen haben sich nur in Ausnahmefällen und äußerst selten in dem Umfang wie in Rothenburg erhalten.

Die heutige Situation, die aus der provisorischen Umfahrung des Turmseeleins durch die Würzburger Straße herührt, durchtrennt die Einheit der Turmseeleinbrücke und den Wassergraben bzw. historischen Wall.

Die Planung sieht vor, diese Verbindung durch eine Fuß- und Radwegunterführung mit der Weiterführung Richtung Laiblestraße wieder herzustellen. Über eine entsprechende Gestaltung, zu der Vorschläge von Landschaftsarchitekten eingeholt werden sollten, kann diese Einheit erstmals wieder "erlebbar" gemacht werden.

Die Planung sieht im Bereich des Wallgrabens Eingriffe vor, welche auf das notwendige Mindestmaß reduziert wurden. Der gesamte Bereich des ehemaligen Wallgrabens bleibt im Eigentum der Stadt Rothenburg ob der Tauber, damit eine dauerhafte Sicherung gewährleistet ist.

Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen.

Der westliche Abschnitt des Philosophenweges kommt als möglicher Ort einer vorgeschichtlichen Siedlung in Betracht. Mit dem Auftreten frühgeschichtlicher Überreste ist mit erhöhter Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Bei Neubauten in diesem Bereich sollten die Baustellen durch einen Archäologen begutachtet werden. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

## 17 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung benötigter, hochwertiger und geeigneter Wohnbauplätze` gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur bzw. in den Denkmalschutz stuft die Stadt Rothenburg o.d.T. entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft bzw. Denkmalschutz vorrangig ein.



Durch die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes an schützenswerte Gehölz- und Baumstrukturen, die zu erwartende, verstärkte gärtnerische Pflege der Grundstücke, die Neuanlage von Grünflächen mit Pflanzgebot zur Anpflanzung von verschiedenen einheimischen, gebietsspezifischen Gehölzen/Laubbäumen durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff erreicht.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang sinnvoll durchführbar.

Die genannten Aspekte sowie der Erhalt und die Neuanpflanzung von Grünstrukturen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird und ein vollständiger Ausgleich erfolgt ist.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Rothenburg o.d.T. zu dem Ergebnis, dass der `Bebauungsplan **XVII - Philosophenweg**´ **den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.**

Stadt Rothenburg o.d.T, den

---

Oberbürgermeister Walter Hartl