

Stadt Rottweil

Bebauungsplan
„Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“
in Rottweil
Beb.-Plan Nr. Rw 310/13

Begründung



Frühzeitige Beteiligung

Stand 19.10.2015

Begründung

zum Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“

Auftraggeber:

Stadt Rottweil
FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abt. 4.1 Stadtplanung
Bruderschaftsgasse 4
78628 Rottweil

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL
Proj.Nr. 1881

Sabine Geerds, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung (FH)
Silke Mannott, B.A. Stadtplanung

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Stand: 19.10.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
2.	Lage des Plangebietes.....	4
3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	6
4.	Einordnung in die Bauleitplanung	8
4.1	Regionalplan	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	9
4.4	Vorhandene Bebauungspläne	11
4.5	Bebauungsplanverfahren	11
5.	Bestand.....	11
5.1	Nutzung und Topographie	11
5.2	Verkehrssituation.....	12
5.3	Infrastruktur in der Umgebung	13
5.4	Boden	13
6.	Städtebauliches Konzept	14
6.1	Leitidee	14
6.2	Bebauungsstruktur	15
6.3	Grünordnerisches Konzept	16
6.4	Verkehrskonzept	17
7.	Planung.....	19
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
7.2	Örtliche Bauvorschriften.....	28
8.	Bodenordnung.....	30
9.	Flächenbilanz.....	30

1. Vorbemerkung

Das neue Wohnbaugebiet „Spitalhöhe“ am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Rottweil ist insgesamt ca. 26 ha groß. Erschließungsstruktur und Bebauungskonzeption sind im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs 2005 festgelegt worden.

Im Anschluss an den Wettbewerb sind mit dem Bebauungsplan „Spitalhöhe – Krummer Weg - Quartier Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Bauabschnitts mit ca. 8,0 Größe geschaffen worden. Das Quartier ist zwischenzeitlich nahezu komplett besiedelt.

Mit dem jetzt beabsichtigten Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Besiedlung geschaffen. Dabei sollen die Erfahrungen aus dem „Quartier Ost“ berücksichtigt werden. Somit sind Anpassungen im städtebaulichen Entwurf erforderlich. Der jetzt überplante Bereich ist ca. 19,6 ha groß.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet bildet den organischen Abschluss der Wohnbebauung der Kernstadt in äußerster süd-westlicher Richtung. Im Norden grenzen die Charlottenhöhe mit Kleingartenanlagen sowie das Charlottenwäldle mit Wasserturm an. Im Westen des Plangebietes liegt der Weiler „Obere Ziegelhütte“. Nördlich davon hat das Plangebiet über den bestehenden Kreisverkehr Anschluss an die Hausener Straße (L423). Im Osten schließt die Imsterstraße mit Wohnbebauung sowie das Baugebiet „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ an. Im Süden verläuft in der Talsenke der „Klosterbach“, südlich davon steigt das Gelände zum Höhenrücken des Mittelbergs an.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild Stand 2013: LGL)

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke auf Gemarkung Rottweil:

3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482/1, 3483, 3467 (Teilfläche), 3484, 3485, 3326 (Teilfläche - Wegegrundstück), 4729 (Wegegrundstück), 3488/3 (Wegegrundstück), 3475/2 (Teilfläche – Wegegrundstück), 3473/1, 3474/1, 3475/1, 3476/1, 3477/1, 3478/1, 3479/1, 3480/1, 3481/1, 3482/2, 3486, 3487, 3488/1, 3488/2, 3489, 4726, 3492, 3490, 3505, 3504, 3503, 3503/1, 3501/2, 3501/1, 3501/2, 3500, 3497, 3494, 3493, 3491, 3491/1, 3660, 3643, 4210 (Teilfläche), 3495/4, 3495, 3495/3, 3495/1, 3496, 3510/1 (Teilfläche – Straßenverkehrsfläche), 3510/2 (Teilfläche).

Maßgeblich für den Umgriff des Plangebiets ist allein der Geltungsbereich im zeichnerischen Teil. Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt 195.760 m².



Abbildung 2: Geltungsbereich, Stand: Oktober 2015

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Im Gebiet des Bebauungsplans „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ soll ein qualitativ anspruchsvolles Wohngebiet mit einer intensiven Durchgrünung in direkter Nachbarschaft zu einer hochwertigen Kulturlandschaft entstehen. Es sind verschiedene Gebäudetypen und Gebäudeformen vorgesehen, die unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Nutzungsansprüche bedienen können.

Der Bebauungsplan wird auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs von 2005 (Abb. 3) entwickelt, der als 1. Preis aus dem Städtebaulichen Realisierungswettbewerb hervorging. Entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen und spezifischen Anforderungen wurde der Entwurf modifiziert (Abb. 4) und ins Planungsrecht überführt. Ziel der Planung für die „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ ist die Schaffung eines Wohngebietes im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und gleichzeitig in attraktiver Lage am Übergang zur Landschaft.

Die Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere in innerstadtnaher Lage ist in Rottweil seit Jahren ungebrochen. Auf der städtischen Warteliste befinden sich aktuell ca. 80 Bauinteressenten (Stand Oktober 2015, Abteilung Liegenschaften) für die weiteren Bauabschnitte des geplanten Wohngebietes „Spitalhöhe“, mit stetig steigender Tendenz. Die Stadt Rottweil ist als wachsendes Mittelzentrum und ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region bemüht, für Bauwillige entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Ausweisung eines Wohngebiets (WA - Allgemeines Wohngebiet) als Abschluss der Siedlungsentwicklung
- Schaffung von ortsangepassten Rahmenvorgaben für die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen und Bauformen
- Integration eines durchgängigen Freiflächen- und Grünordnungskonzeptes zur Sicherung und Gestaltung von Plätzen, Freiräumen und Blickbeziehungen
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Altersgruppen
- Festsetzung eines ortsnahen Ausgleichskonzeptes um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der obigen Planungsziele geschaffen werden.



Abbildung 3. Städtebaulicher Entwurf - Ackermann & Raff Architekten Stadtplaner BDA – Planstatt Johann Senner, 2005



Abbildung 4. Städtebaulicher Entwurf, Stand: Oktober 2015

4. Einordnung in die Bauleitplanung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Kernbereich der Spitalhöhe als „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen. Im Bereich des Klosterbachtals und südlich davon schließen sich „Vorrangfluren“ für die Landwirtschaft an. Ebenfalls im Klosterbachtal und südlich dessen liegt das Wasserschutzgebiet „Rottenmünster“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ greift im Süden und Westen in Randbereichen in die „Vorrangfluren“ und auch in das Wasserschutzgebiet ein. Hierzu ist anzumerken, dass die Flächen im Bereich der „Vorrangflur“ grundsätzlich nicht für eine Wohnnutzung, sondern zur planerischen Sicherung einer dauerhaften und naturnahen Ortsrandeingrünung sowie zur Niederschlagswasserretention in den Geltungsbereich aufgenommen sind.

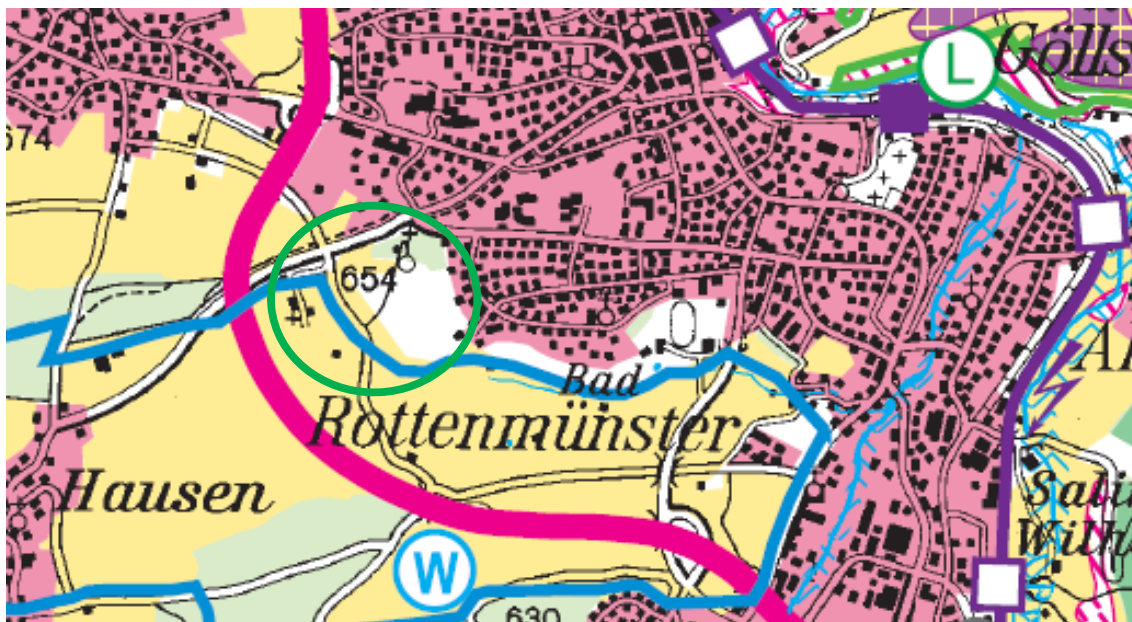


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (2003) – Plangebiet grün umrandet (Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Spitalhöhe ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil mit 2. Änderung und der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die geplante Wohnbaufläche.

Im Südwesten im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der Hausener Straße sind ergänzende Flächen einbezogen worden, um die Erschließung von der Hausener Straße sicher stellen zu können. Am südlichen Rand sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Flächen einbezogen worden, die über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehen. Diese Flächen sind nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen. Sie sind einerseits in den Geltungsbe-

reich aufgenommen worden, um die Niederschlagswasserretention sicherzustellen, andererseits soll über öffentliche Grünflächen die Einbindung und Vernetzung des Wohngebietes mit der angrenzenden Kulturlandschaft sichergestellt werden und so ein dauerhafter naturnaher Ortsrand ausgeformt werden.

Trotz der punktuellen Abweichungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, zumal der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist.

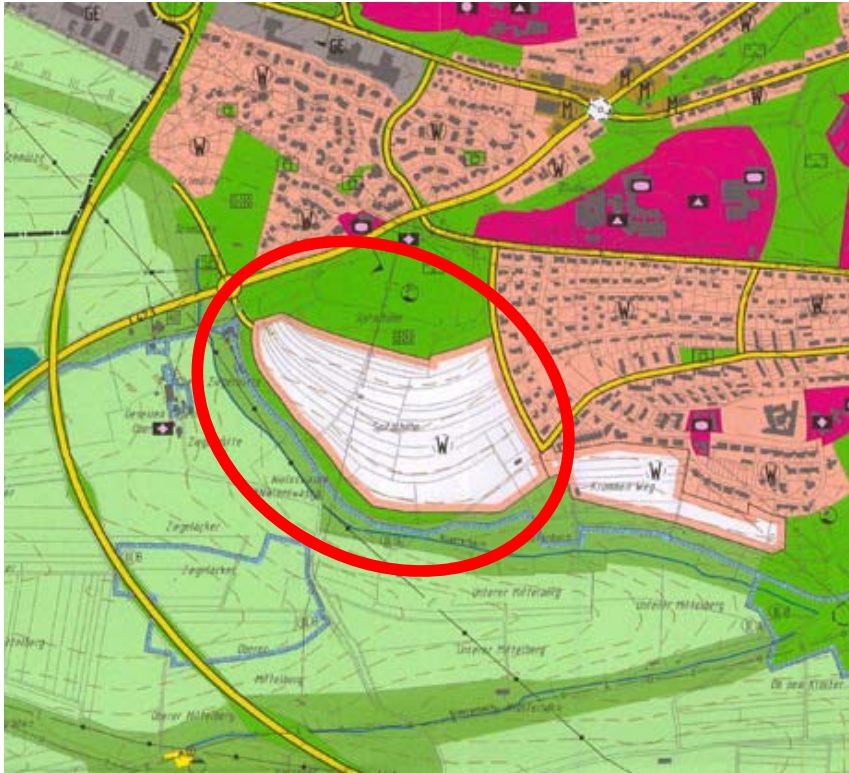


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil – Plangebiet rot umrandet

4.3 Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei ist auch auf die Verfügbarkeit bzw. Nutzbarkeit von Innenentwicklungspotentialen einzugehen.

Grundsätzlich gilt, dass der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planungsziele (z.B. Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen oder Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) zurückgesetzt werden kann.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung betreibt die Stadt Rottweil intensives Baulückenmanagement. Seit 2011 werden alle innerstädtischen Nachverdichtungspotentiale erfasst, regelmäßig im Jahresturnus überprüft sowie im städtischen Baulückenkataster geführt. Im Jahre 2014 wurde im Ortsteil Hausen erstmals im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung sowie eines Fragebogen-Verfahrens öffentlich für das Thema Flächenversiegelung und Baulückenschließung von privaten Grundstücken sensibilisiert. Bisher sind neben Hausen die Ortsteile Gölldorf und Neukirch in die Baulückenaktivierung eingebunden. Bis Ende 2015 bzw. Anfang 2016 ist es vorgesehen, in allen Ortsteilen sowie der Stadt Rottweil das Baulückenmanagement einschließlich Bürgerinformationen und Fragebögen-Abfragen abschließend durchzuführen.

Aus den bisherigen Ergebnissen aus dem Baulückenmanagement zeichnen sich zwei Tendenzen ab:

- Die im Siedlungsgefüge vorhandenen Baulücken sind in der Regel nicht im Eigentum der Stadt. Auf Gemarkung Rottweil befinden sich lediglich 7 % der Baulücken in städtischer Hand, während 93% privaten Eigentümern gehören. Damit ist eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben.
- Gemäß den durchgeführten Fragebogenumfragen in den Ortsteilen ist ein verschwindend geringer Anteil der Eigentümer bereit, Ihre Grundstücke zum Verkauf anzubieten. In der Regel handelt es sich hierbei um Tauschinteressenten, die landwirtschaftliche Flächen für Ihre Baugrundstücke wünschen. Finanzieller Ausgleich als Anreiz spielt kaum eine Rolle.

In den vergangenen Jahren sind bereits verschiedene Flächen mit Innenentwicklungspotential wie beispielsweise die Flächen am Nägelesgraben umgenutzt worden. Auf einer ehemaligen Brache sind ein Altenpflegeheim und ein größerer Nahversorger angesiedelt worden. Ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus „Nägelesgraben“ befindet sich in Planung. Damit sind kurz- bis mittelfristig keine größeren nennenswerten Potentialflächen für Innenentwicklung verfügbar. Gleichzeitig stellt sich die Stadt Rottweil als ein attraktives Mittelzentrum mit einer ausgeprägten innovativen mittelständischen Wirtschaft dar. Technologisch leistungsfähige Industriebetriebe, ein stetig wachsender Anteil wissensintensiver Dienstleistungen, spezialisierte Handwerksbetriebe und eine überdurchschnittliche Zentralität als Handels- und Einkaufsstadt sind Rottweils Stärken, die sich nachhaltig auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt auswirken. Die zahlreichen Ansiedlungen im 60 ha umfassenden gemeinsamen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet „INKOM Südwest“ der Gemeinde Zimmern o.R. und der Stadt Rottweil befördern inzwischen das Interesse an Wohneigentum vor Ort. Aktuelle Großprojekte wie der im Bau befindliche Testturm für Aufzugsinnovationen von ThyssenKrupp und die geplante Ansiedlung der JVA in Rottweil werden diese Entwicklung weiter verstärken.

Die Stadt hat sich nach intensiver Diskussion dazu entschieden, den kompletten im Flächennutzungsplan 20123 dargestellten Bereich planungsrechtlich zu entwickeln und zu sichern und damit für die Quartiere Mitte und West die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen. Hintergrund dieser Überlegung sind die Vorteile in Bezug auf die Erschlie-

ßungssituation. Eine Erschließung über zwei Verkehrsknotenpunkte, die voneinander unabhängig bleiben, entlasten die Anwohner der bestehenden Quartiere (Imsterstraße) sowie die neuen Bewohner der geplanten Quartiere Mitte und West sowohl während als auch nach der Bauphase. Es ist vorgesehen, das Plangebiet abschnittsweise vom Osten (Quartier Mitte) nach Westen (Quartier West) zu besiedeln.

Die veränderten Flächenbedarfe im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist hier aus Sicht der Stadt gegeben, um gemäß dem aufzustellenden Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ den Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen.

4.4 Vorhandene Bebauungspläne

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ Rw 310/10 werden drei rechtskräftige Bebauungspläne in marginalen Teilbereichen überlagert. Diese Bereiche müssen geändert und in sämtlichen Festsetzungen ersetzt werden:

- Rw 275-05 „Spitalhöhe - Krummer Weg - Quartier Ost“ (Zufahrtsbereich des Weges „Obere Ziegelhütte“)
- RW 254-99 „Charlottenhöhe - 9. Änderung“ (südliche Kreiselzufahrt des Weges „Obere Ziegelhütte“)
- RW 116-67 „Obere Heerstraße - Krummer Weg – Änderung“ (ein größerer Teil der Verkehrsfläche an der Imsterstraße)

4.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB entwickelt und im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt. Der Begründung ist ein Umweltbericht beigefügt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelangen.

5. Bestand

Zum besseren Verständnis der planerischen Konzeption wird im folgenden Kapitel der heutige Bestand im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen beschrieben.

5.1 Nutzung und Topographie

Das Plangebiet selbst ist überwiegend von Acker- und Grünlandflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes gibt es außerdem Flächen mit Streuobstwiesen. Das Gelände fällt grundsätzlich von Nord nach Süd. Dabei verändern die Höhenlinien mehrfach wellenförmig leicht ihre Richtung. Der höchste Punkt liegt mit ca. 653,50 m ü NHN im Nordwesten, der niedrigste Punkt liegt mit ca. 611,50 m ü NHN im Südosten im Klosterbachtal. Das Besondere am Plangebiet sind die Blickbeziehungen in die Kulturlandschaft bis zum Albtrauf am Horizont.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Daran grenzt das Charlottenwäldle mit dem markanten Wasserhochbehälter „Wasserturm“ an. Es ist in den Sommerferien Schauplatz des Ferienprogramms „Ferienzauber“.

Die südlich und westlich angrenzenden Offenlandflächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen im Talbereich des Klosterbaches sind überwiegend mit Grünland bestanden, während die Hochflächen und flacheren Hänge stark ackerbaulich genutzt werden. Der Klosterbach selbst führt oft kein Wasser. Südlich des Plangebiets im Bereich des Gewanns Obere Ziegelhütte sind Quellen vorhanden, die teilweise für die Eigentrinkwasserversorgung genutzt werden.



Abbildung 7: Blick vom Plangebiet nach Osten zur Imsterstraße; Blick vom östlichen Plangebiet Richtung Kleingärten und Charlottenwäldle



Abbildung 8: Blick Richtung Streuobstgarten im Plangebiet; Blick auf die Böschung an der Oberen Ziegelhütte;

5.2 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Imsterstraße im Osten und die Hausener Straße (L 423) bzw. den Kreisverkehrsplatz an der Hausener Straße im Bereich des Weilers „Obere Ziegelhütte“ über den gleichnamigen vorrangig landwirtschaftlich genutzten Weg vom Westen erschlossen.

Das städtische Busnetz unterhält zwei Linien die zurzeit östlich und nördlich des Gebietes verlaufen. Die nächste Bushaltestelle der Linie 5008 befindet sich an der Brugger Straße in ca. 160 m Entfernung von der östlichen Plangebietsgrenze. Eine weitere Buslinie, die Linie 5004, verkehrt nördlich des Plangebietes. Die nächste Haltestelle dieser Linie ist die Haltestelle Hausener Straße in ca. 250 m Entfernung von der nördlichen Plangebietsgrenze. Eine Einbindung des Plangebietes in das städtische Busnetz wird geprüft.

Die Kleingartenanlage am Charlottenwäldle ist fußläufig von Norden über das Charlottenwäldle und für Pkw auch von Süden erschlossen. Die schmale asphaltierte Zuwegung quert das Plangebiet von Süd nach Nord und schließt an den Weg „Obere Ziegelhütte“.

Fußgänger und Radfahrer nutzen den bestehenden Weg „Obere Ziegelhütte“ um von den angrenzenden Wohngebieten die südlich gelegene Kulturlandschaft, ein beliebtes Naherholungsgebiet, zu erreichen.

5.3 Infrastruktur in der Umgebung

Durch die Nähe des Plangebietes zur Kernstadt Rottweil profitiert die Wohnlage von der dort zur Verfügung stehenden Infrastruktur wie Kindertagesstätten, vielfältiges Schulangebot und Sportstätten. Die Grundversorgung für den täglichen Bedarf ist in der Kernstadt grundsätzlich sichergestellt. Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte im Umkreis von ca. 1,5 km Luftlinie.

5.4 Boden

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan „Spitalhöhe – Krummer Weg - Quartier Ost“ 2005 ist ein Baugrundgutachten vom Institut für Materialprüfung, Dr. Schellenberg Rottweil GmbH für das gesamte Gebiet erstellt worden, sodass erste Erkenntnisse für die Quartiere Mitte und West vorliegen.

Bei der Baugrunduntersuchung (Institut für Materialprüfung, 2005) wurden in Schurf 3 im nordöstlichen Plangebiet (Flurstück 3505) „unter einer Mutterbodenschicht und einer aufgefüllten, organischen Bodenschicht, graubraune bis rotbraune, tonige Schluffe angetroffen, welche dem Gipskeuper zuzurechnen sind. Mit zunehmender Tiefe erhöht sich der Anteil an mürben Mergel- und Tonsteinbröckchen. In den letzten 50cm des Schurfes wurden rostbraune Verfärbungen und eingelagerte Eisenkonkretionen festgestellt.“

In der Talsohle des Klosterbaches (Schürfe 1, 2, 4 und 5) konnten Auffüllungen (Schluff) von 0,8 – 3,5 m Mächtigkeit über harten Dolomitbänken im Übergangsbereich Lettenkohle / Oberer Muschelkalk, festgestellt werden.

Eine weitergehende speziell auf das Gebiet „Spitalhöhe Quartier Mitte und Quartier West“ ausgelegte umfangreiche Baugrunduntersuchung mit Aussagen u.a. zu Hydrogeologie wird aktuell durchgeführt, die Ergebnisse werden zum Zeitpunkt der Offenlage vorliegen und in die weitere Planung einfließen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Leitidee

Für das Plangebiet hat sich die Stadt im Rahmen des Wettbewerbs für einen klar strukturierten Städtebau entschieden, der sich strahlenförmig von dem Hochpunkt Charlottenwäldle in die Kulturlandschaft erstreckt und über „Grüne Finger“ zwischen den Quartieren die Kulturlandschaft mit dem Wohngebiet vernetzt. Die strahlenförmig angeordneten Wohnstraßen werden durch eine radiale Sammelstraße im Quartier Mitte und eine daran angeschlossene horizontale Ost-West-Verbindung im Quartier West zu einem differenzierten und leistungsfähigen Erschließungsnetz verwebt. Ergänzend sind weitere Rad- und Fußwege eingeflochten. Elementares Gestaltungsprinzip ist der Erhalt von Blickbeziehungen in die Landschaft bis zum Albrauf am Horizont. Basis des Entwurfs ist die Mischung von unterschiedlichen Gebäudetypen und Bauformen, die vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und so zu einer stabilen sozialen Mischung beitragen. Die Bebauungsstruktur sieht Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau oder Stadthäuser im Norden des Quartiers Mitte vor. Die daran anschließenden Bereiche sind durch Einzelhäuser und einige Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser geprägt.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept mit geplanten Bauabschnitten

6.2 Bebauungsstruktur

Im Quartier Mitte ist am Charlottenwäldle ein Bereich für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Mit dem Ziel eine hohe städtebauliche Qualität in der Umsetzung zu erreichen, ist angedacht für die einzelnen Baufelder Mehrfachbeauftragungen bzw. Wettbewerbe auszuloben. Südlich der Straße sind kleinteilige Strukturen mit Einzelhäusern, sowie Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern angeordnet. Den Schwerpunkt der Gebäudetypen bilden die Einzelhäuser. Als südlicher Abschluss des Gebietes sind Einzelhäuser, die kleine Nachbarschaften bilden vorgesehen.

Im Quartier Mitte sind aktuell 111 Wohnbaugrundstücke geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten ist überschlägig ermittelt worden. In der Summe können ca. 236 bis 311 Wohneinheiten entstehen. Aufgeteilt auf die unterschiedlichen Gebäudetypen ergibt sich vorläufig folgendes Bild:

	Einzelhäuser WA3, WA3a, WA3b	Reihen-, Ketten- u. Doppelhäuser WA1, WA2, WA4, WA4a	Mehrfamilienhäuser WA5, WA6, WA6a
Max. zulässige Wohneinheiten (WE)	2 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	--
Rechnerische Annahme	1,5 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	Ø 26
Anzahl der Gebäude / Baufelder	75	31	5
Summe der Wohnungen	113	31	130

Tabelle 1: Beispielberechnung der Anzahl von Wohneinheiten im Quartier Mitte, Stand: Oktober 2015

Im Quartier West sind aktuell 46 Wohnbaugrundstücke geplant. Das Quartier West wird von Einzelhäusern geprägt. Lediglich im Übergang zum Quartier Ost sowie als westlicher Abschluss sind verdichtete Gebäudetypen wie Reihenhäuser und Kettenhäuser vorgesehen. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Im Quartier West ist die Zahl der Wohnungen ebenfalls überschlägig ermittelt worden. Es können zwischen 46 und 77 Wohneinheiten entstehen. Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der möglichen Wohnungen in Bezug auf die Haustypen dar.

	Einzelhäuser WA3, WA3a, WA3b	Reihen-, Kettenhäuser WA2, WA4, WA4a	Mehrfamilienhäuser --
Max. zulässige Wohneinheiten	2 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	--
Rechnerische Annahme	1,5 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	--
Anzahl der Gebäude / Baufelder	31	15	--
Summe der Wohnungen	47	15	--

Tabelle 2: Beispielberechnung der Anzahl von Wohneinheiten im Quartier West, Stand: Oktober 2015

6.3 Grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet befindet sich im Übergang zur unbebauten Kulturlandschaft und wird langfristig den Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bilden. Damit kommt dem grünordnerischen Konzept mit Themen wie der Gestaltung des Siedlungsrandes, der Vernetzung von Siedlung und Landschaft, der Durchwegung sowie der Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen eine besondere Bedeutung zu.

Das Siedlungsgebiet an der Spitalhöhe wird von einem grünen Netz in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung bestehend aus öffentlichen Wegen und Grünflächen durchzogen und mit der Umgebung verknüpft.

In Nord-Süd-Richtung werden zur Gliederung und Auflockerung des gesamten Wohngebietes zwischen den Quartieren „Krummer Weg – Quartier Ost“ sowie „Quartier Mitte“ und „Quartier West“ sich nach Süden öffnende öffentliche Grünflächen die sogenannten „Grünen Finger“ eingeschoben.

Im Übergang zwischen dem schon bestehenden Quartier „Spitalhöhe Krummer Weg – Quartier Ost“ und dem jetzt in Planung befindlichen „Quartier Mitte“ ist die öffentliche Grünfläche bereits realisiert. Im vergangenen Jahr sind hier zwei Spielplätze, ein Bolzplatz sowie Wege und Wiesenflächen angelegt worden. Diese Grünfläche findet nördlich der Sammelstraße Süd ihre funktionsmäßige Fortsetzung als Öffentlicher Raum im Quartierplatz Mitte.

Eine zweite öffentliche Grünfläche zur Gliederung des Siedlungskörpers in Nord-Süd-Richtung befindet sich zwischen den Quartieren Mitte und West. Hier wird die bestehende topographische Senke aufgegriffen und eingebunden. Damit wird das Grün ganz selbstverständlich weit ins Wohngebiet geführt. Auch dieser „Grüne Finger“ mündet in einen Quartiersplatz, dem Quartiersplatz Mitte. Die Grünverbindung wird als straßenbegleitende Baumreihe auf öffentlicher Fläche weiter nach Norden bis zum Charlottenwäldle und den Kleingärten fortgeführt.

In Ost-West-Richtung werden die Quartiere Mitte und West durch drei fußläufige Wege- und Grünachsen gegliedert und gemäß der „Stadt der kurzen Wege“ miteinander verbunden:

Zwischen den Kleingärten am Charlottenwäldle und dem Wohngebiet liegt die erste der drei Ost-West orientierten Grünachsen. Hier können bestehende Bäume erhalten, neue Wegeverbindungen geschaffen und Freiräume verknüpft werden. Mit diesem ca. 15 m breiten Grünstreifen wird einerseits ein räumlicher Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen des Wohngebietes und der Kleingartenanlage gewahrt und gleichzeitig eine funktionale Verbindung durch den Frei- und Erholungsraum geschaffen.

Der zentrale Wohnbereich im Quartier Mitte wird durch eine weitere Achse mit Wegen- und Grünelementen wie Spielplätzen und einer Streuobstwiese gegliedert. Die öffentlichen Freiflächen sind durch Fußwege miteinander verbunden. Die bereits bestehende Streuobstwiese auf Flurstück 3486 wird als Gestaltungselement zur Naherholung in das grünordnerische Konzept eingebunden.

Die dritte Ost-West orientierte Grünachse ist südlich der Bebauung vorgesehen. Im Übergang zur unbebauten Kulturlandschaft sind öffentliche Grünflächen als artenreiche Wiesen mit Bäumen und Baumgruppen angedacht. Diese grüne Achse dient der Ortsrandeingrünung und leistet einen wichtigen Beitrag zur wohnortbezogenen Naherholung. Wichtig ist hier insbesondere, dass die viel genutzte Wegebeziehung vom Wohngebiet an der Imsterstraße in Richtung Weiler

„Obere Ziegelhütte“ über eine neue Fußwegeverbindung erhalten bleibt. Der Weg „Obere Ziegelhütte“ soll über barrierearme Serpentinien oder Treppenwege an zwei Stellen an die Stichwege südlich der Sammelstraße Süd angebunden werden. Im weiteren Verlauf Richtung Imsterstraße wird der Weg „Obere Ziegelhütte“ leicht nach Süden zu verlegen und auf Höhe des Bolzplatzes an die bestehenden Fußwege Richtung „Quartier Ost“ anzuschließen.

Im Klosterbachtalsüdlich des dritten Ost-West-Weges sind außerdem Flächen für die Niederschlagswasserretention vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit naturnah gestaltet werden. Im weiteren Verfahren werden die Details zu der Ausgestaltung und Nutzbarkeit der Fläche festgelegt.

Die Planung nimmt, wo möglich, auf bestehende und erhaltenswerte Grünstrukturen Rücksicht und integriert diese. So sind die Streuobstwiese auf Flurstück 3486, Böschungflächen und Biotope in das grünordnerische Konzept aufgenommen worden.

6.4 Verkehrskonzept

Das geplante Straßennetz gliedert sich in Sammelstraßen und Wohnstraßen. Die Sammelstraßen stellen den Anschluss an das weiterführende Straßennetz her. Die Sammelstraßen im Quartier Mitte bilden ein ringförmiges „C“, welches an die Imsterstraße anschließt. Das Quartier West ist über die Sammelstraße West an den Kreisverkehrsplatz Hausener Straße angeschlossen. Im Übergang zum Quartier Mitte ist die Sammelstraße West an das Straßen „C“ des Quartiers Mitte angeschlossen. Der hier vorgesehene Versatz ist bewusst gewählt, um Durchgangsverkehre einzuschränken und die Geschwindigkeiten zu reduzieren.

Die Sammelstraßen sind mit einem Querschnitt von 11,50 m vorgesehen, der sich wie folgt gliedert (2,0 m Gehweg + 2,0 m Parkstreifen mit Bäumen+ 5,50 m Fahrbahn + 2,0 m Gehweg). Als Geschwindigkeit wird 30 km/h vorgeschlagen. Die Festlegung der zulässigen Geschwindigkeiten ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der zentrale Einzelhausbereich im Quartier Mitte wird über die strahlenförmig angeordneten Wohnstraßen erschlossen. Die Nachbarschaften am südlichen Rand des Gebietes werden über Wohnstraßen in Form von Stichstraßen erschlossen. Die Wohnbereiche im Quartier West werden durch einen Wohnstraßenring und eine Wohnstraße als Stichstraße erschlossen. Alle Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehrsflächen geplant. Der Regelquerschnitt von 6,75 m gliedert sich in 2,0 m Parkstreifen und 4,75 m Fahrbahn. An den Stichstraßen ist auf einen ausgewiesenen Parkstreifen verzichtet worden. Die Kleingartenanlage kann mit Pkw zukünftig über die Wohnstraßen 5 und 6 angefahren werden. Als zulässige Geschwindigkeit für die Wohnstraßen wird 7 km/h vorgeschlagen. Da in den Wohnstraßen die Funktionen Erschließung und Aufenthalt aus Sicht der Planung gleichrangig sind.

Im Zusammenwirken von grünordnerischem Konzept und Verkehrskonzept kommt der Gestaltung des Straßenraums im engeren Sinne und im weiteren Sinne, also einschließlich der Vorgartenzone eine besondere Bedeutung zu. Der Straßenraum im weiteren Sinne soll von baulichen Anlagen freigehalten werden um großzügige Blickbeziehungen in die Kulturlandschaft zu sichern.

Besonderes gestalterisches Augenmerk wird ebenfalls auf die Gestaltung der Einmündungen der Wohnstraßen in die Sammelstraßen gelegt. An diesen Punkten sind jeweils kleine baumbe-

standene Plätze wie bereits im Quartier Ost umgesetzt vorgesehen. Neben der raumbildenden Gestaltung durch die Bäume werden besondere Oberflächenbeläge vorgeschlagen, um den Verkehrsteilnehmern auf die Einmündung aufmerksam zu machen und die Geschwindigkeit zu dämpfen.

6.4.1 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Flächen zu Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Im städtebaulichen Entwurf ist beispielhaft dargestellt, wo diese Flächen angeordnet werden können. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass in Bereichen mit Einzelhäusern eine Doppelgarage und zwei Stellplätze untergebracht werden können. Auch in den Bereichen mit verdichteter Einzelhausbebauung zeigt der städtebauliche Entwurf auf, dass pro Gebäude mindestens zwei Stellplätze bzw. Carport möglich sind. Im Bereich mit Mehrfamilienhäusern werden die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner in Tiefgaragen untergebracht. Dies bietet sich aufgrund der nach Norden ansteigenden Topographie und der Süderschließung an. Besucherstellplätze können auf den Grundstücken ebenerdig angeordnet werden. Außerdem sind zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Insgesamt sind ca. 116 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

6.4.2 Fußwegenetz

Wie bereits bei der Beschreibung des grünordnerischen Konzeptes angesprochen, wird im Plangebiet zum einen parallel zum Straßennetz ein Fußwegenetz entstehen, zum anderen ist ein straßenunabhängiges Fußwegesystem innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie als Verbindung zwischen öffentlichen Flächen geplant. Es entstehen Wege in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung, so dass ein durchgängiges Netz entsteht. Dieses verbindet das neue Baugebiet mit dem Bestand und der Kulturlandschaft.

7. Planung

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit über planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften verbindliche Regelungen zu Nutzungen und Gestaltung zu treffen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erlassen, die örtlichen Bauvorschriften auf Basis der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen werden u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrünung und Ausgleich sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Da innerhalb des Geltungsbereiches ein qualitativ anspruchsvolles Wohngebiet mit einer intensiven Durchgrünung und vielfältigen Blickbeziehungen in die Landschaft entstehen soll, ist besonderes gestalterisches Augenmaß gefordert. So sind in den textlichen Festsetzungen Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung über die Gebäudekubatur festgesetzt.

Planerischer Wille ist es jedoch auch, über den Bebauungsplan eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, die den Bauherren einen breiten Gestaltungsspielraum lässt und gleichzeitig den Anforderungen unterschiedlicher Nachfragegruppen gerecht wird. Mit diesem Ziel wird im Wohngebiet die Möglichkeit geschaffen, auf unterschiedlich großen Grundstücken verschiedene Gebäudetypen (Geschosswohnungsbau sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) zu realisieren.

Im gesamten Geltungsbereich ist ein breites Spektrum von Dachneigungen und Dachformen zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen geben den oberen maximalen und den unteren minimalen Wert an und zeigen somit die zulässige Bandbreite auf. Ergänzend dazu werden über die örtlichen Bauvorschriften die zulässigen Dachformen und Dachneigungen geregelt.

Die folgenden Systemschnitte verdeutlichen die möglichen Gebäudekubaturen bei einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 8,50 m.

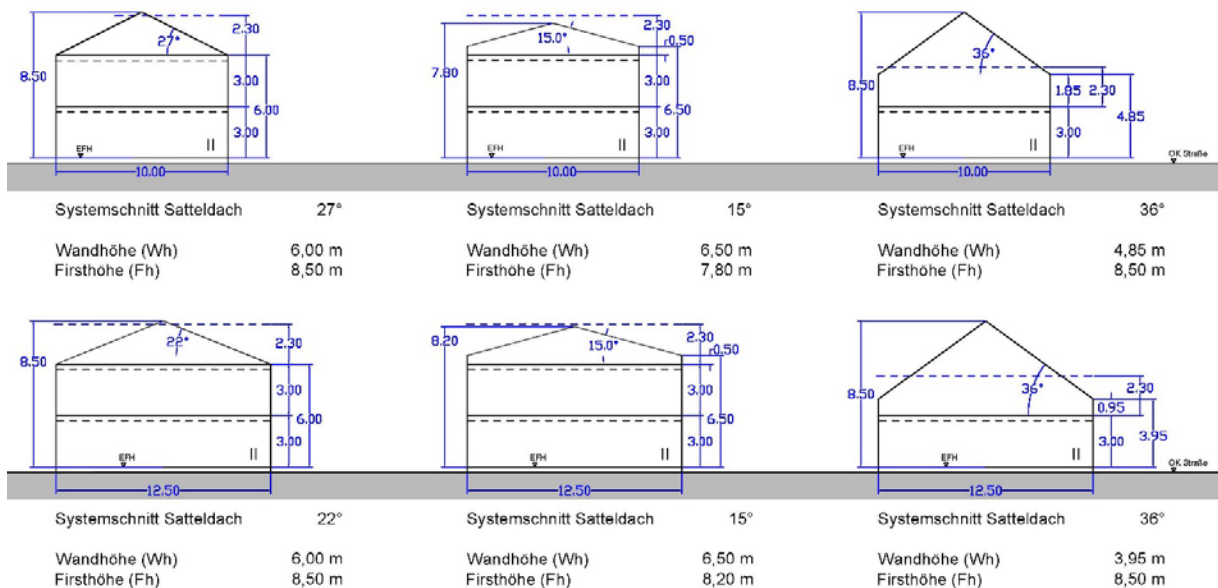


Abbildung 10: Systemschnitte Gebäude mit Satteldach, (Fh 8,50 m, Wh 6,50 m, DN 15 – 36°), Stand 21.08.2015, ohne Maßstab

Bebauungsplan „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ – Begründung

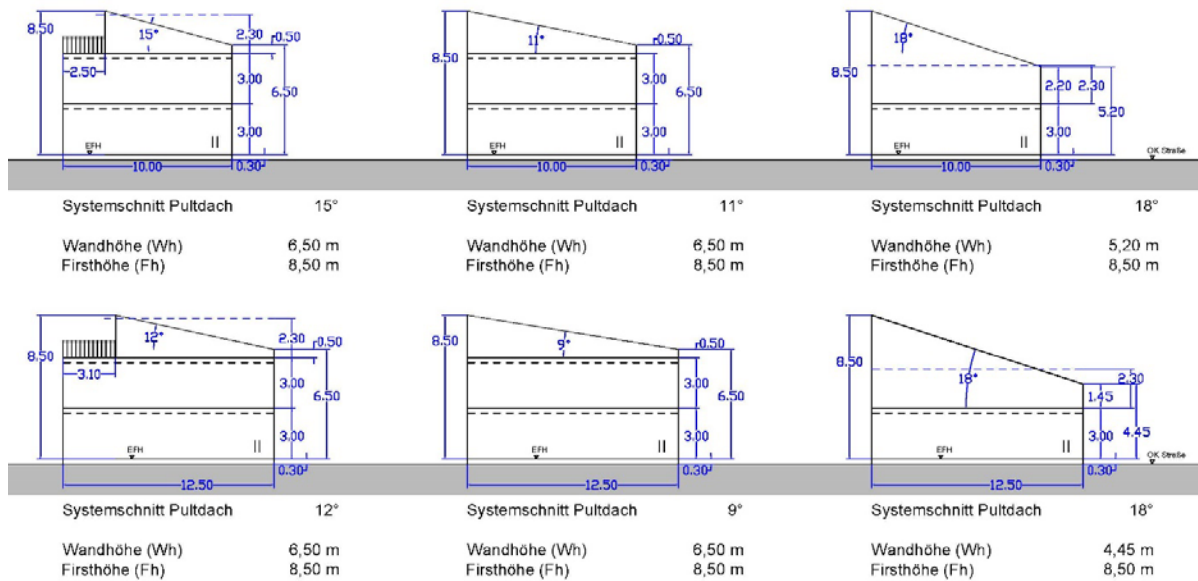


Abbildung 11: Systemschnitte Gebäude mit Pultdach (Fh 8,50 m, Wh 6,50 m, DN 8-18°), Stand 21.08.2015, ohne Maßstab

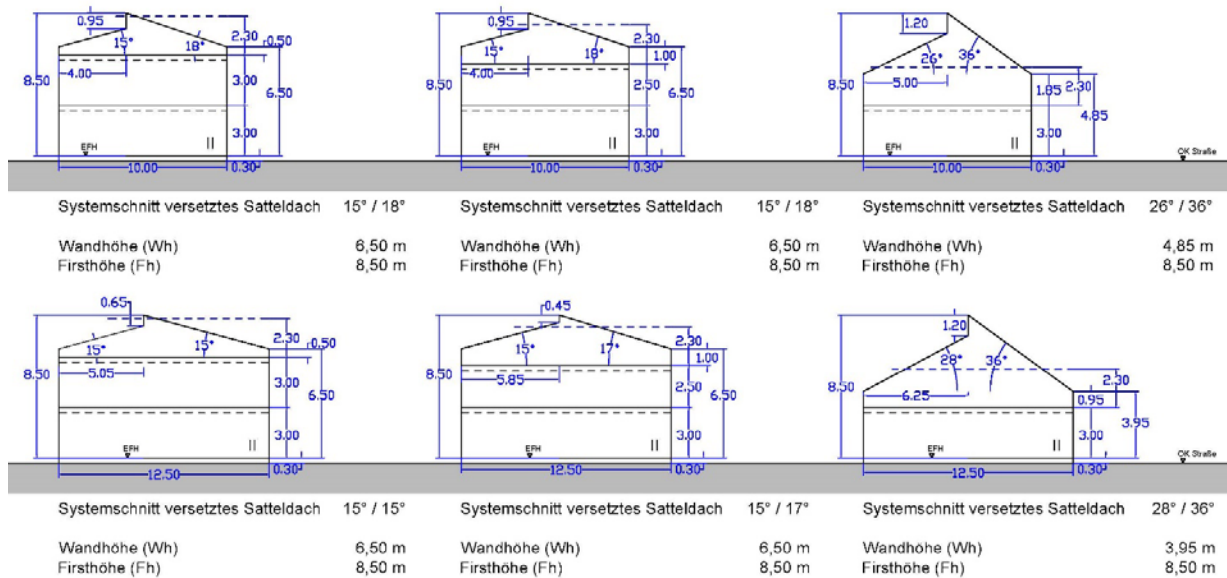


Abbildung 12: Systemschnitte, Gebäude mit versetztem Satteldach, (Fh 8,50 m, Wh 6,50 m, DN 15 - 36°), Stand 21.08.215, ohne Maßstab

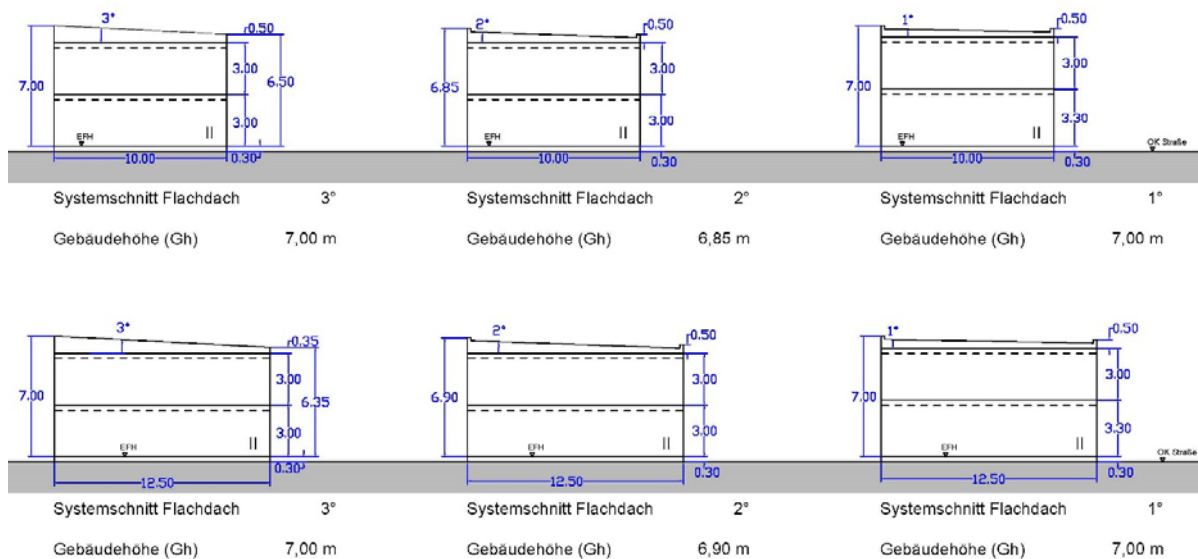


Abbildung 13: Systemschnitte Gebäude mit Flachdach. (Gh 7,0 m, DN 0 - 8°), Stand 17.08.2015, ohne Maßstab

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplans „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ ist es, ein Wohngebiet zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Zulassung dieser nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen ist gewährleistet, dass sich im Wohngebiet wie beabsichtigt dem Wohnen ergänzende Nutzungen wie Bäcker, Friseur oder ein Café ansiedeln können. Im städtebaulichen Entwurf ist unverbindlich beispielsweise am Quartiersplatz Osten für diese optionalen Nutzungen ein Gebäude vorgesehen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Bei der Genehmigung konkreter Vorhaben sind insbesondere die erhöhte Verkehrsbelastung und deren Auswirkungen auf das Wohngebiet durch den wechselnden Personenkreis zu prüfen, um Störungen des Wohnens zu vermeiden.

Entsprechend dem vorrangig durch die Wohnnutzung geprägten Gebietscharakter des Wohngebietes werden folgende gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese Regelungen sind notwendig, um mit diesen Nutzungen häufig verbundene Nutzungskonflikte auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Im Geltungsbereich werden in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen und den jeweils vorgesehenen Gebäudetypen angepasste Grundstücksausnutzungen mittels Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Dabei sind die GRZ und GFZ so gewählt, dass sie innerhalb des, im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufensters grundsätzlich realisiert werden können. Durch diese Festsetzungen wird eine der Grundstücksgröße angemessene Gebäudegröße erreicht.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Sie gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche gehören außer der Fläche des Wohnhauses gemäß § 19 (4) BauNVO grundsätzlich folgende Flächen:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen (z.B. Garten- und Gerätehäuser),
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit denen das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen).

In § 17 (1) BauNVO werden Obergrenzen für die Grundstücksausnutzung festgelegt. Ergänzend wird in § 19 (4) BauNVO definiert, dass diese Obergrenzen von den bereits erwähnten Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden dürfen. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist jedoch gedeckelt – Grundstücke dürfen nur bis zu maximal 80 % versiegelt werden. Außerdem räumt die Baunutzungsverordnung den Städte und Gemeinde die Möglichkeit ein, im Bebauungsplan abweichende Regelungen zu treffen.

WA1 Doppelhäuser

Südlich der Sammelstraße Nord und entlang der Imsterstraße sind im Bebauungsplan Doppelhäuser vorgesehen, um eine ablesbare städtebauliche Kante zu erzeugen insbesondere im Übergang zur Imsterstraße und zum geplanten Geschoswohnungsbau oberhalb der Sammelstraße Nord. Die GRZ in den Bereichen mit Doppelhäusern wird auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der eher kleineren Baugrundstücke ist diese GRZ erforderlich, um ausreichend große Wohngebäude und Nebenanlagen realisieren zu können.

WA2 Hausgruppe

Die GRZ in den Bereichen mit Hausgruppen wird auf 0,4 festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine verdichtete Kettenhausbebauung vorgesehen. Aufgrund der eher kleineren Baugrundstücke ist diese GRZ erforderlich, um Wohngebäude und Nebenanlagen realisieren zu können.

In Bereichen mit verdichteter Bebauung im Südwesten der Sammelstraße West sowie westlich der Wohnstraße 8 wird bei den straßenabgewandten Gebäuden für die Ermittlung der GRZ das Grundstück für die Garagen und Stellplätze in die Fläche des Baugrundstücks einbezogen.

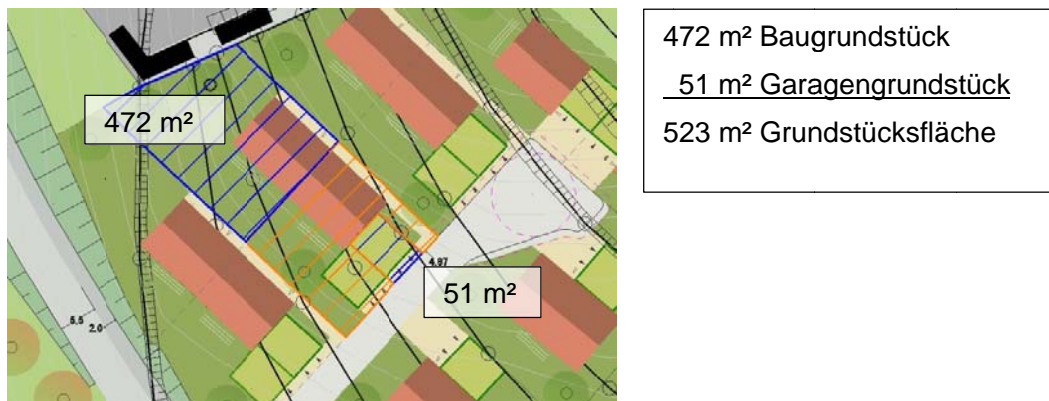


Abbildung 14: Städtebaulicher Entwurf – Ausschnitt

WA3, WA3a und WA3b Einzelhäuser

Die GRZ im Bereich der Einzelhäuser ist entsprechend der Grundstücksgrößen und der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Sie liegt im WA3 bei 0,3, im WA3a bei 0,35 und im WA3b bei 0,4. Ziel ist eine einheitliche Gebäudekörnung zu erreichen und den Bauherren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen gewissen Spielraum bei der Positionierung der Gebäude zu ermöglichen.

WA4 und WA4a Hausgruppen

In Bereichen WA4 und WA4a sind Hausgruppen in Form klassischer Reihenhäuser vorgesehen. Bei dieser Art der Bebauung besteht immer eine Differenz zwischen der Grundstücksausnutzung der Reihenendhäuser und der Reihenmittelhäuser. Bei der hier festgesetzten GRZ steht das einzelne Gebäude im Vordergrund. Somit ist für die Reihenendhäuser (WA4) mit 0,3 eine geringere GRZ festgesetzt worden als für die Reihenmittelhäuser (WA4a) mit einer GRZ von 0,4. Im Ergebnis entsteht innerhalb einer Reihe eine einheitliche Körnung der Gebäude.

WA5, WA6 und WA6a Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau

Die Mehrfamilienhäuser sind in den Quartieren WA6 und WA6a nördlich der Sammelstraße Nord angeordnet. Ein weiteres Mehrfamilienhaus kann am Quartierplatz Mitte entstehen. Dieses Baufeld wird als WA5 bezeichnet. Für die Bebauung ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Zu der Grundfläche der Gebäude werden die Flächenversiegelungen durch Nebenanlagen, Stellplätze

und Zufahrten hinzugerechnet. Da festgesetzt wird, dass die Tiefgaragen mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen sind, bleiben die Tiefgaragen bei der Ermittlung der GRZ außer Acht.

7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baugrenze und Baulinie definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen bzw. auf der Baulinie zu erreichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich so dimensioniert, dass die Bauherren den genauen Gebäudestandort innerhalb des Bereichs nach eigenen Vorstellungen bestimmen können.

Entlang der Imsterstraße ist im Bereich der Doppelhausbebauung (WA1) die Baulinie festgesetzt worden, um hier eine einheitliche klare städtebauliche Linie zu entwickeln. Die Gebäude sind auf dieser Baulinie zu platzieren.

Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist es wichtig, die Blickbezüge zur Landschaft und auch innerhalb des Baugebietes zu erhalten – eine durchgängige, geschlossene, bandartige Struktur soll vermieden werden. Mit diesem Ziel sind die überbaubaren Grundstücksflächen im den Bereichen mit der Einzelhausbebauung (WA3, WA3a, WA3b) bewusst mit Abständen zu den Nachbargrundstücken festgesetzt worden.

7.1.3 Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Baugrundstück eine Nebenanlage bis 40 m³ Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Nebenanlagen dürfen nicht im Bereich der straßenseitigen Vorgärten errichtet werden. Mit der Regelung soll sichergestellt werden, dass entlang der Wohnstraße großzügige Durchblicke bzw. Blickbeziehungen in die Kulturlandschaft erhalten bleiben.

7.1.4 Zahl der Wohnungen

In den Bereichen WA3, WA3a und WA3b, ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. In diesen Bereichen sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. In den Bereichen, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind, darf je Hauptgebäude eine Wohnung errichtet werden. Im nördlichen Bereich des Quartiers Mitte (WA6 und WA6a) sowie am Quartiersplatz Mitte (WA5) wird die Anzahl der Wohnungen nicht eingeschränkt. Dort sind Mehrfamilienhäuser zulässig und planerisch ausdrücklich gewollt. Die Beschränkung der Wohnungen hat zum Ziel, unterschiedlich intensiv genutzte Wohnbereiche innerhalb der Quartiere zu schaffen und anzubieten. Gleichzeitig stellt die Begrenzung der Zahl der Wohnungen sicher, dass der ruhende Verkehr auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden kann - auch vor dem Hintergrund der festgesetzten Straßenbäume. Bei maximal zwei Wohnungen ist der vom Plangeber gewünschte Garten in diesen Bereichen ebenfalls möglich.

7.1.5 Erschließung

Die Festsetzungen zum Themenkreis Erschließung gliedern sich in die Bereiche verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie den Umgang mit dem Niederschlagswasser.

7.1.6 Verkehrliche Erschließung einschl. der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Die verkehrliche Erschließung gliedert sich in Sammelstraßen, Wohnstraßen und Fußwege. Die Sammelstraßen werden im Bebauungsplan entsprechend ihrer Aufteilung als Verkehrsflächen, Verkehrsgrün inkl. Baumstandorte, Fußwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich und verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Wohnstraßen werden entsprechend ihrer Aufteilung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier verkehrsberuhigter Bereich und öffentliche Parkfläche -verbindlich festgesetzt. Die detaillierte Festsetzung ist möglich da parallel zum Bebauungsplan die Erschließungsplanung inkl. eines Verkehrskonzeptes entwickelt wird. Zudem hat dieses Vorgehen den Vorteil, dass die Bewohner und Angrenzer sich ein klares Bild von der Aufteilung der Flächen machen können.

Im zeichnerischen Teil sind die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dargestellt. Diese Sichtfelder liegen in den Kurven- und Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen. Innerhalb der Sichtfelder sind alle Elemente unzulässig, die die Sicht für den Verkehr nachhaltig beeinträchtigen. Die Festsetzung der Flächen ist erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sicherzustellen.

7.1.7 Garagen und Carports

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Unterbringungen für den ruhenden Verkehr in Form von Carports und Garagen innerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig ist. Mit der Regelung wird sichergestellt, dass entlang der Wohnstraßen großzügige Durchblicke bzw. Blickbeziehungen in die Kulturlandschaft erhalten bleiben, da die Vorgartenzonen von Garagen und Carports freigehalten werden.

In den Bereichen WA2, WA4 und WA4a ist es zulässig Carports direkt an der öffentlichen Straße zu errichten. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die verdichteten Bebauungsstrukturen zu ermöglichen

Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.1.8 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation muss neu geschaffen werden. Die bestehenden Netze können entsprechend erweitert und ausgebaut werden. Die notwendigen Abstimmungsgespräche mit den Versorgern werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt. Im weiteren Verfahren werden konkrete Aussagen hierzu getroffen und ergänzt werden.

Für die Stromversorgung ist eine Transformatorenstation südlich des Quartiersplatzes Mitte erforderlich, die im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung entsprechend festgesetzt ist.

7.1.9 Fläche für Bereitstellung von Abfallgefäßen

Für die Leerung der privaten Müllgefäße sind an den Einmündungen der Stichstraßen südlich der Sammelstraße Süd Flächen für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tag der Abholung vorgesehen. Die Flächen sind östlich und westlich der Einmündung vorgesehen und jeweils ca.

3,00 x 1,80 m groß. Damit können gut sechs Tonnen á 360 l Volumen aufgestellt werden (Maße HxBxT 1,10 m x 0,62 m x 0,86 m). Tonnen mit 360 l Volumen sind für einen Haushalt mit sechs Personen ausgelegt. Da jede Aufstellfläche für maximal zwei Gebäude vorgesehen ist, reicht die Fläche aus um die Tonnen für Biomüll, Restmüll, Altpapier sowie die gelben Säcke dort an einem Tag bereitzustellen.

7.1.10 Niederschlagswasser

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben wird das nicht verunreinigte Niederschlagswasser einem Trennsystem zugeführt. Dazu sind im Süden des Plangebietes entsprechende Retentionsmulden vorgesehen, die das Wasser zurückhalten und gedrosselt dem Klosterbach zuleiten. Die Mulden werden mit einer belebten Bodenzone hergestellt. Im weiteren Verfahren werden konkrete Aussagen hierzu getroffen und ergänzt werden.

7.1.11 Grünordnerische Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Fixierung des grünordnerischen Konzeptes werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Öffentliche Grünflächen und ihre Bepflanzung

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen einschließlich der wesentlichen Vorgaben für die Bepflanzung festgesetzt. Folgende Zweckbestimmungen sind vorgesehen:

1. Wiese mit Gehölzen; wohngebietsbezogene Erholung
2. Spielplätze

Mit dieser Festsetzung wird die Durchgrünung und Bepflanzung des Gebietes langfristig gesichert. Außerdem kann durch die Vorgaben zur Bepflanzung ein einheitliches und abgestimmtes Erscheinungsbild im Gebiet erreicht werden. Die Pflanzfestsetzungen nehmen Bezug auf den Naturraum und seine Besonderheiten mit dem Ziel, eine auch unter ökologischen Aspekten sinnvolle Begrünung zu erreichen.

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

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Die Maßnahmen zur Minimierung umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit nach In-Kraft-Treten verbindlich:

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen,
- Sämtliche Flachdächer und Dächer von Nebenanlagen sind zu begrünen,
- Die Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu realisieren,
- Unbeschichtete Bleche sind als Dachdeckung ausgeschlossen,
- Mutterboden ist getrennt auszubauen und wieder einzubauen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Maßnahmen zum Ausgleich umfassen alle Maßnahmen, die dazu beitragen die nachteiligen Veränderungen durch eine Bebauung bisher un bebauter Außenbereiche auszugleichen. Die im

Rahmen des Umweltberichts ausgearbeiteten Maßnahmen werden mit der Übernahme und Festsetzung in den Bebauungsplan nach dessen In-Kraft-Treten verbindlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche

Auf folgenden Flächen sollen in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil Buntbrachen angelegt werden:

K1 Anlage von Buntbrachen auf 3 Ackerflächen mit insgesamt 7.550 m²

- Flurstück Nr. 1158 im Gewann Straßenäcker auf Gemarkung Gölldorf (2.400 m²)
- Flurstück Nr. 699 im Gewann Hasengäßle auf der Gemarkung Gölldorf (2.400 m²)
- Flurstück Nr. 959 (Teilfläche) im Gewann Bläsemer Feld (2.750 m²) auf der Gemarkung Gölldorf

Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.1.13 Schalltechnische Untersuchung

Eine Schalltechnische Untersuchungen ist aktuell beauftragt, die Ergebnisse werden zum Zeitpunkt der Offenlage vorliegen und in die weitere Planung einfließen.

7.1.14 Höhenlage baulicher Anlagen

Die bewegte Topographie im Plangebiet erfordert eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Höhenlage der Gebäude, den Stützmauern und Böschungen. Ziel ist ein möglichst natürliches Einfügen von Gebäuden und Straßen in das Gelände. Es wird besonderer Wert auf eine ansprechende Gestaltung des eigentlichen Straßenraums und der angrenzenden Vorgartenzone gelegt.

Die Bezugspunkte zur Höhenlage der Wohngebäude wird über Vorgaben zur EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) für jedes Gebäude auf Meter über Normalnull (m. ü. NHN) festgesetzt. Die einzelne Festsetzung wird im weiteren Verfahren anhand der Straßenplanung sowie anhand von Schnitten getroffen. Ziel ist hier insbesondere die Schaffung einer harmonischen Entwicklung der Gebäudehöhen abgestaffelt entsprechend der natürlich vorhandenen Topographie.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Die Örtlichen Bauvorschriften geben den Rahmen für die Gestaltung der Gebäude. Neben dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Quartiere zu erreichen, sollen den Bauherren innerhalb eines gesetzten Rahmens vielfältige Gestaltungsfreiheiten eröffnet werden.

7.2.1 Dachgestaltung und Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

Im Rahmen der Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden Aussagen zur Gestaltung der Baukörper, der Dächer (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung) und zur Gestaltung von Garagen und Carports getroffen. Durch die Definition einiger wesentlicher Eckpunkte wird ein Gestaltungsrahmen gesetzt, innerhalb dessen ein vielfältiges Baugebiet entstehen kann. Insbesondere die Gestaltung der Dächer nimmt in den örtlichen Bauvorschriften einen breiten Raum ein. Es sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 8°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 9° - 18°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 36° und auch versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 36° zulässig. Diese Bandbreite an zulässigen Dachformen und Dachneigungen ist gewählt worden, um den zukünftigen Bauherren ein großes Maß an gestalterischer Freiheit zu ermöglichen. So können im Rahmen dieser Festsetzungen moderne und auch klassische Gebäudeformen realisiert werden.

Bei den Doppelhäusern und den Hausgruppen, also Ketten- und Reihenhäusern ist es wichtig, ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb der jeweiligen Hausgruppen zu schaffen. Mit dieser Zielsetzung ist festgesetzt worden, dass Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung errichtet werden müssen.

Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig. Es ist verbindlich festgesetzt, dass Dächer der Garagen und Carports mindestens extensiv begrünt werden müssen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um das Siedlungsklima zu verbessern. Zu einem Teil wird das Niederschlagswasser langsam aufgenommen, so dass ein Teil verdunsten kann und das übrige Niederschlagswasser zeitverzögert an die Niederschlagswasser Kanalisation geleitet wird. Zum anderen heizen sich die begrünten Flächen in den Sommermonaten nicht so stark auf.

7.2.2 Werbeanlagen

Die Landesbauordnung bietet die Möglichkeit auch Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen zu treffen. In dem Wohngebiet sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind regelmäßig auch Freiberufler ansässig, außerdem sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Somit ist es aus Sicht des Plangebers sinnvoll, diese Regelungen zu Werbeanlagen zu treffen.

7.2.3 Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen

Wesentlich sind hier die Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Wege, Terrassen und Stellplätze und die Bepflanzungsfestsetzung. Ziel ist die Stärkung des Wasserkreislaufs durch die Versickerung von unbelasteten Niederschlägen.

7.2.4 Einfriedungen

Die Gestaltung von Einfriedungen kann deutlich zum Erscheinungsbild von Wohngebieten beitragen. Der Plangeber wünscht entlang des öffentlichen Straßenraumes einen offenen Charakter mit Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe. Damit wird die sogenannte Vorgartenzone optisch in den Straßenraum einbezogen und für den Passanten wahrnehmbar. Außerdem können höhere Einfriedungen im Bereich von Einmündungen Auswirkungen auf die Leichtigkeit des Verkehrs haben. Besonderes Augenmerk wird auch auf die Grundstücksgestaltung zur unbebauten Landschaft gelegt. Um den Übergang in die Landschaft zu optimieren, sind nur freiwachsende Hecken mit einem hohen Anteil an heimischen Gehölzen zulässig.

7.2.5 Abfall

Die Regelungen zur Gestaltung der Mülltonnenstandplätze sind aus Sicht des Plangebers erforderlich, um eine ansprechende Gestaltung zu erreichen und die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

7.2.6 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich nur einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber die Möglichkeit ein, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird hier aufgrund der Erfahrungen in ähnlichen Wohngebieten Gebrauch gemacht. Es hat sich gezeigt, dass der durchschnittliche Familienhaushalt i.d.R. über zwei Pkw verfügt. Die hier getroffene Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße stellt sicher, dass der ruhende Verkehr auf den jeweiligen privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

7.2.7 Stützmauern und Böschungen

Die zulässige Höhe von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen wird mit diesem Ziel auf 0,8 m begrenzt. Anhand von beispielhaften Schnitten ist nachgewiesen, dass diese Höhe grundsätzlich ausreichend ist. Zusätzlich erforderliche Geländeanpassungen können ggf. mit einer Neigung von maximal 1:2 angeböschet werden.

7.2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser

Mit dem Ziel, das Niederschlagswasser verzögert dem Vorfluter, dem Klosterbach, zuzuleiten werden Zisternen festgesetzt. Gleichzeitig wird empfohlen, das Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen, um zu vermeiden, dass Trinkwasser für diese Zwecke genutzt wird.

Zur Entlastung der Schmutzwasserkanalisation dürfen Drainagen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Im weiteren Verfahren werden konkrete Aussagen hierzu getroffen und ergänzt werden.

8. Bodenordnung

Die Stadt Rottweil ist teilweise im Eigentum der Flächen. Weitere Grunderwerbsverhandlungen werden geführt.

9. Flächenbilanz

Die geplanten Nutzungen werden in untenstehender Übersicht zusammengestellt:

Flächenbilanz (Stand: Oktober 2015)		
	In ha	In %
Allgemeines Wohngebiet	10,8	55,1
Verkehrsflächen inkl. Fußwege, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Verkehrsgrün und öffentliche Stellplätze	3,5	17,9
davon Verkehrsgrün	0,2	
Öffentliche Grünflächen (inklusive Spielplatz)	5,3	27,0
davon Retentionsflächen	1,8	
Summen	19,6	100

Tabelle 3: Flächenbilanzierung gemäß den Ausweisungen im Bebauungsplan

Ausgefertigt:

Rottweil, den ____.

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ und die Örtlichen Bauvorschriften am ____.

Rottweil, den ____.

Ralf Broß
Oberbürgermeister