

Stadt Rottweil

Bebauungsplan
„Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“

Beb.-Plan Nr. Rw 310/13

Begründung Teil I Städtebau



SATZUNGSBESCHLUSS

Änderungen in blauer Schrift

Stand 10.03.2017

STADT ROTTWEIL

Begründung

zum Bebauungsplan Rw 310/13 „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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
2.	Lage des Plangebiets	4
3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	6
4.	Einordnung in die Bauleitplanung	7
4.1	Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	9
4.4	Bestehende Bebauungspläne in der Nachbarschaft	11
4.5	Bebauungsplanverfahren.....	11
5.	Bestand	11
5.1	Nutzung und Topografie	11
5.2	Verkehrssituation	13
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.....	18
6.5	Niederschlagswasserkonzept.....	23
6.6	Energiekonzept	26
7.	Planung	26
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	29
7.2	Örtliche Bauvorschriften	47
8.	Bodenordnung	50
9.	Flächenbilanz	51
10.	Anlagen	51

1. Vorbemerkung

Das neue Wohnbaugebiet „Spitalhöhe“ am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Rottweil ist insgesamt ca. 26 ha groß. Erschließungsstruktur und Baukonzeption 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 ha 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 (konkret: 195.760 m²).

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet bildet den organischen Abschluss der Wohnbebauung der Kernstadt in äußerster südwestlicher Richtung. Im Norden grenzen die Charlottenhöhe mit Kleingartenanlagen sowie das Charlottenwäldle mit Wasserturm an. Im Westen des Plangebiets liegt der Weiler „Obere Ziegelhütte“. Nördlich davon hat das Plangebiet über den bestehenden Kreisverkehr Anschluss an die Hausener Straße (L423). Im Osten schließt die Imster Straße 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 Plangebiets (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:

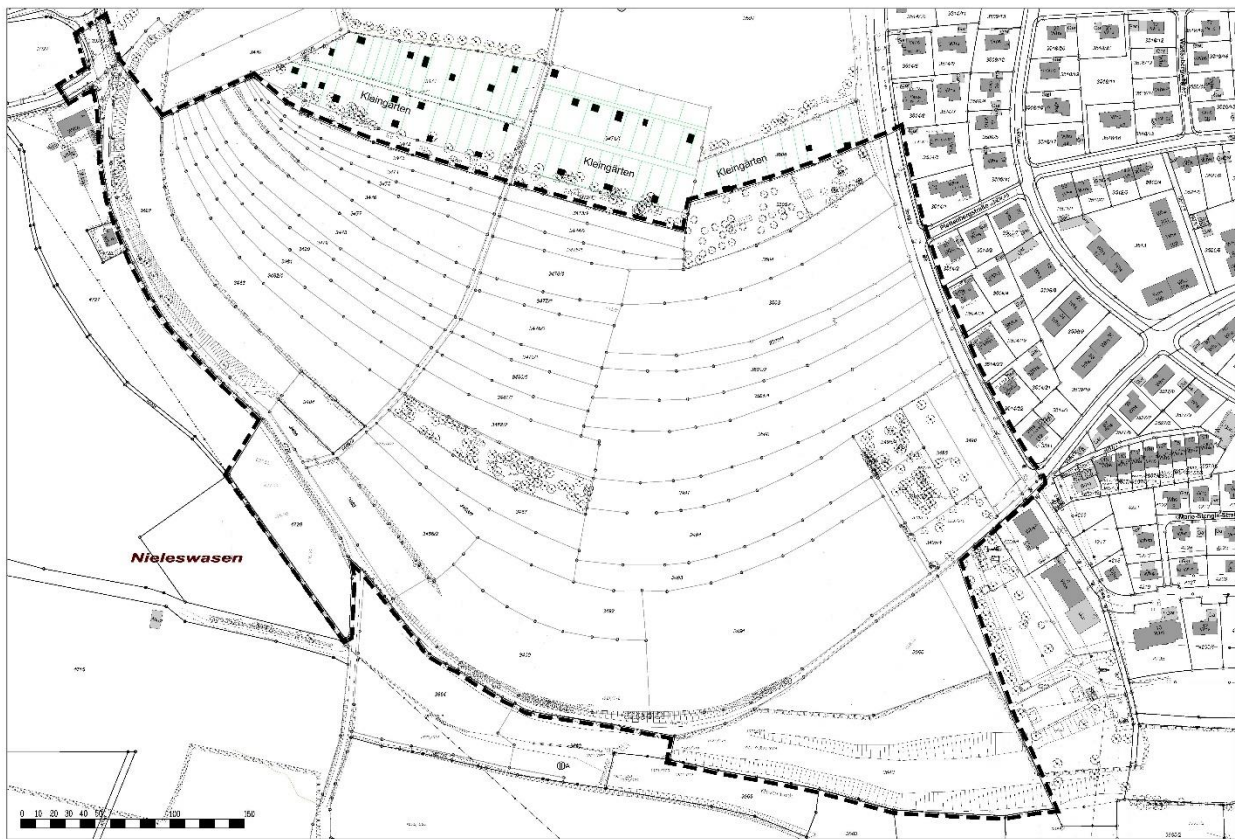


Abbildung 2: Geltungsbereich, Stand Dezember 2016

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 entwickelt und entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen modifiziert. Ziel der Planung für die „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ ist die Schaffung eines Wohngebiets 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. 145 Bauinteressenten (Stand Juni 2016, Abteilung Liegenschaften) für die weiteren Bauabschnitte des geplanten Wohngebiets „Spitalhöhe“, mit stetig steigender Tendenz. Die Stadt Rottweil ist als wachsendes Mittelzentrum und als 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
- Sicherung eines Standortes für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte
- Schaffung von ortsangepassten Rahmenvorgaben für die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen und Bauformen
- Integration eines durchgängigen Freiflächen- und Grünordnungskonzepts zur Sicherung und Gestaltung von Plätzen, Freiräumen und Blickbeziehungen
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Altersgruppen
- Festsetzung ortsnaher öffentlicher Grünflächen, 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, Stand März 2017

4. Einordnung in die Bauleitplanung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands 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, im südwestlichen Plangebiet und südlich des Klosterbachtals schließen sich „Vorrangfluren“ für die Landwirtschaft an. Ebenfalls im Klosterbachtal und südlich dessen liegt das Wasserschutzgebiet „Rottenmünster“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „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“ überwiegend nicht für eine Wohnnutzung, sondern zur planerischen Sicherung einer dauerhaften und naturnahen Ortsrandeingrünung sowie zur Niederschlagswasserretention in den Geltungsbereich aufgenommen sind. Die Flächen innerhalb des Wasserschutzgebiets dienen ausschließlich der Ortsrandeingrünung und der Retention.

Bei der Überlagerung der Raumnutzungskarte mit dem Bebauungsplan wird deutlich, dass es im südwestlichen Plangebiet zu Überlagerungen kommt. Teilweise ist hier eine bauliche Nutzung

vorgesehen. Ein großer Teil der als Vorrangflur im Regionalplan dargestellten Bereiche ist im Bebauungsplan-Entwurf als Grünfläche vorgesehen. Hier bleiben die Bodenfunktionen und die Grünlandnutzung weitgehend erhalten.

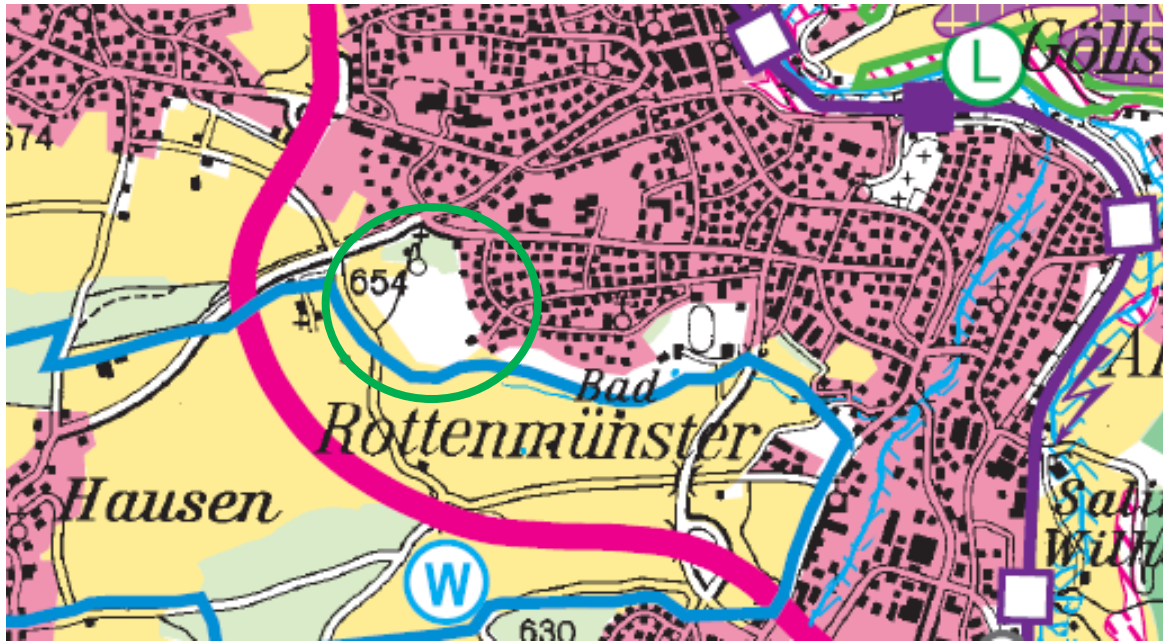


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (2003) - Plangebiet grün umrandet (Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Spitalhöhe ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil mit 2. Änderung und der Wirksamkeit vom 10.01.2006 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 sicherstellen 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 Geltungsbereich aufgenommen worden, um die Niederschlagswasserretention sicherzustellen, andererseits soll über öffentliche Grünflächen die Einbindung und Vernetzung des Wohngebiets 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.

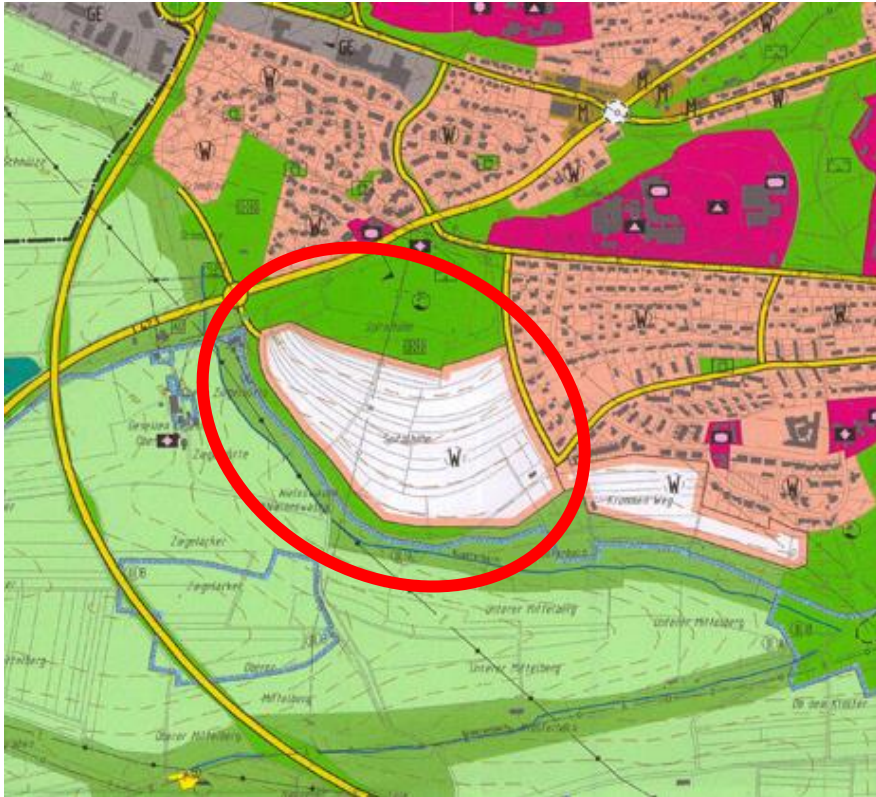


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil - Plangebiet rot umrandet

4.3 Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei ist auch auf die Verfügbarkeit bzw. Nutzbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen 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 Nachverdichtungspotenziale 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. Inzwischen wurden alle Ortsteile in die Baulückenaktivierung eingebunden. Anfang 2017 ist es vorgesehen, in der Kernstadt 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 Innenentwicklungspotenzial 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 Potenzialflächen für Innenentwicklung verfügbar.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit dem Ziel, die Stadtmitte als Wohnstandort zu erhalten und die zum Teil erheblichen Wohnungsleerstände zu bekämpfen ist das Sanierungsgebiet Stadtmitte beschlossen worden. Hier fördern Stadt und Land die Instandsetzung und Anpassung von Gebäuden der Innenstadt an zeitgemäße Wohnbedürfnisse. Unabhängig davon bleibt festzustellen, dass nur ein kleiner Teil der Bevölkerung bereit ist, die mit dem Wohnen in der Innenstadt verbundenen Bindungen wie kleinere Wohnungen, fehlende Gärten und Parkplätze sowie ggf. nächtliche Ruhestörungen durch Gaststättenbesucher in Kauf zu nehmen. Will Rottweil diese Einwohner nicht verlieren, muß es ihnen adäquate Wohnangebote an anderer Stelle in der Stadt bieten.

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.

Außer den geplanten Wohnbauflächen „Spitalhöhe“ und „Krummer Weg“ ist im Flächennutzungsplan bezogen auf die Kernstadt nur die geplante Wohnbaufläche „Engelshalde“ mit 3,3 ha Bruttobaufläche dargestellt. Aufgrund des bestehenden Siedlungsdrucks ist diese Fläche zu klein, um den Bedarf allein zu decken. Außerdem ist die Fläche „Engelshalde“ in Privatbesitz. Die Innenentwicklung und die Baulückenaktivierung ist von der Stadt in den vergangenen Jahren bereits aktiv betrieben worden, so dass hier keine nennenswerten Wohnbauflächenreserven bestehen.

Die Stadt hat sich nach intensiver Diskussion dazu entschieden, den gesamten im Flächennutzungsplan 2012 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 Erschließungssituation. Eine Erschließung über zwei Verkehrsknotenpunkte, die voneinander unabhängig bleiben, entlasten die Anwohner der bestehenden Quartiere (Imster Straße) 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 Bestehende Bebauungspläne in der Nachbarschaft

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ Rw 310/10 werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne in Teilbereichen überplant und in sämtlichen Festsetzungen ersetzt:

- 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 Imster Straße)

4.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB entwickelt und im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt. Der Begründung ist ein Umweltbericht beigelegt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 (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 Topografie

Das Plangebiet selbst ist überwiegend von Acker- und Grünlandflächen geprägt. Innerhalb des Plangebiets 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 Albrauf am Horizont.

Nördlich des Plangebiets 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 Klosterbachs 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. Im Plangebiet selbst sind keine Quelfassungen bekannt. Sollten bisher ungefasste Quellen angetroffen werden, werden diese gefasst und über einen Regenwasserkanal ordnungsgemäß abgeleitet.



Abbildung 6: Blick vom Plangebiet nach Osten zur Imster Straße; Blick vom östlichen Plangebiet Richtung Kleingärten und Charlottenwäldle



Abbildung 7: Blick Richtung Streuobstgarten im Plangebiet; Blick auf die Böschung an der Oberen Ziegelhütte

5.2 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Imster Straße im Osten und die Hausener Straße (L423) bzw. den Kreisverkehrsplatz an der Hausener Straße im Bereich des Weilers „Obere Ziegelhütte“ über den gleichnamigen vorrangig landwirtschaftlich genutzten Weg von Westen erschlossen.

Das städtische Busnetz unterhält zwei Linien, die zurzeit östlich und nördlich des Gebiets 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 Plangebiets. Die nächste Haltestelle dieser Linie ist die Haltestelle Hausener Straße in ca. 250 m Entfernung von der nördlichen Plangebietsgrenze. Eine Einbindung des Plangebiets in das städtische Busnetz ist vorgesehen.

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 Plangebiets 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

Bei der Baugrunduntersuchung (GeoTech Kaiser, 2015) „wurden unter der Oberbodenbedeckung bzw. bis max. 0.90 m mächtigen oberbodenähnlichen Auffüllungen zunächst Deckschichten aus Verwitterungslehmen (hauptsächlich des unteren Keupers) erkundet. [...] Daneben tritt in der Deckschicht ein zu Stein - Kieskorngroße entfestigter Dolomitstein auf. [...] Die Ablagerungen der Deckschicht sind als stark witterungs- und frostempfindlich (Klasse F3) einzustufen.

Unter der Deckschicht folgt eine Abfolge von gebanktem Dolomitstein, Kalkstein, Tonstein, Mergelstein und Sandstein des Unterkeupers. Dabei bilden Dolomitstein und Kalkstein harte Felsbänke mit bis zu 0,50 m Mächtigkeit. [...]

Wasserezutritte zu den Schürfen wurden nicht festgestellt. Jedoch deuten vernässte Schurfabschnitte und rostig-ockerfarbige Beläge auf Klüften auf eine temporäre Wasserführung in den betreffenden Horizonten hin.“

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- und Reihenhäuser geprägt. Im Baugebiet ist an zentraler Stelle eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Plätze zwischen dem Quartier Mitte und West sowie zwischen dem Quartier Mitte und dem Gebiet „Spitalhöhe Ost - Krummer Weg“ sollen durch Nutzungen wie Bäckerei mit Café zur Belebung des Wohngebiets beitragen.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf mit geplanten Bauabschnitten, März 2017

6.2 Bebauungsstruktur

Im Quartier Mitte sind nördlich zwischen der Sammelstraße Nord und dem Charlottenwäldle sowie westlich der Sammelstraße Mitte Bereiche 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 Sammelstraße Nord sind kleinteilige Strukturen mit Einzelhäusern, sowie Doppel- und angeordnet. Den Schwerpunkt der Gebäudetypen bilden die Einzelhäuser. Als südlicher Abschluss des Gebiets sind Einzelhäuser vorgesehen, die sich um Wendenanlagen gruppieren und kleine Nachbarschaften bilden. Im Quartier West überwiegen die Einzelhäuser. Diese werden ganz im Westen am Kreisverkehrsplatz Hausener Straße und im östlichen Bereich in der Nähe des Quartiersplatzes West von Reihenhäusern eingerahmt.

Im Quartier Mitte sind aktuell 116 Wohnbaugrundstücke geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten ist überschlägig ermittelt worden. Aufgeteilt auf die unterschiedlichen Gebäudetypen ergibt sich vorläufig folgendes Bild:

	Einzelhäuser WA3, WA3a, WA3b	Doppelhäuser, Reihenhäuser WA1, WA2, WA4a	Mehrfamilienhäuser WA5, WA6, WA6a, WA6b
Max. zulässige Wohneinheiten (WE)	2 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	--
Rechnerische Annahme	1,5 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	Ø 18 WE pro Baufeld
Anzahl der Gebäude / Baufelder (einschl. Baufeld Kita)	77	30	9
Summe der Wohneinheiten	115	30	162

Tabelle 1: Beispielberechnung der Anzahl von Wohneinheiten im Quartier Mitte, Stand Dezember 2016

Im Quartier West sind aktuell 34 Wohnbaugrundstücke geplant. Das Quartier West wird von Einzelhäusern geprägt. Lediglich als westlicher Abschluss sind verdichtete Gebäudetypen wie Reihenhäuser vorgesehen. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht geplant. Im Quartier West ist die Zahl der Wohnungen ebenfalls überschlägig ermittelt worden. Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten in Bezug auf die Haustypen dar.

	Einzelhäuser WA3, WA3a, WA3b	Reihenhäuser WA4, WA4a	Mehrfamilienhäuser --
Max. zulässige Wohneinheiten (WE)	2 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	--
Rechnerische Annahme	1,5 WE pro Gebäude	1 WE pro Gebäude	--
Anzahl der Gebäude / Baufelder	30	4	--
Summe der Wohneinheiten	45	4	--

Tabelle 2: Beispielberechnung der Anzahl von Wohneinheiten im Quartier West, Stand Dezember 2016

6.3 Grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet befindet sich im Übergang zur un bebauten 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 Wohngebiets zwischen den Quartieren „Krummer Weg - Quartier Ost“ sowie „Quartier Mitte“ und „Quartier West“ sich nach Süden öffnende öffentliche Grünflächen die sogenannten „Grünen Finger“ eingeschoben. [Die Vernetzung des neuen Baugebietes mit der Umgebung wird durch den Fußweg in Verlängerung der Wohnstraße 7 nach Norden und den Fußgängerbereich anstelle der bisherigen Wohnstraße 5 weiter gestärkt.](#)

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 Quartiersplatz 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 topografische Senke aufgegriffen und eingebunden. Das Wohngebiet wird über einen Geh- und Radweg innerhalb dieses Grünbereichs an die südlich liegende unbebaute Kulturlandschaft angeschlossen. Damit wird das Grün ganz selbstverständlich weit ins Wohngebiet geführt. Auch dieser „Grüne Finger“ mündet in einen Quartiersplatz, dem Quartiersplatz West. 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 Wohngebiets 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 Grün-elementen wie Spielplätzen und einer Obstwiese gegliedert. Die öffentlichen Freiflächen sind durch Fußwege miteinander verbunden. Die bereits bestehende Obstwiese auf Flurstück 3486 wird als Gestaltungselement zur Naherholung in das grünordnerische Konzept eingebunden.

Die dritte Ost-West orientierte Grünachse dient der Ortsrandeingrünung. Sie ist südlich der Bebauung und nördlich des Weges „Obere Ziegelhütte“ im Übergang zur unbebauten Kulturlandschaft vorgesehen. Es sind öffentliche Grünflächen als artenreiche Wiesen mit Bäumen und Baumgruppen festgesetzt. Bestehende Bäume und Böschungsf Flächen werden nach Möglichkeit einbezogen und erhalten. Diese grüne Achse leistet einen wichtigen Beitrag zur wohnortbezogenen Naherholung und zur Minderung des Eingriffs auf das Schutzgut Landschaftsbild. Wichtig ist hier insbesondere, dass die viel genutzte Wegebeziehung vom Wohngebiet an der Imster Straße in Richtung Weiler „Obere Ziegelhütte“ über eine neue Fußwegeverbindung erhalten bleibt. Der Weg „Obere Ziegelhütte“ soll über barrierearme Serpentin oder Treppenwege an zwei Stellen an die Stichwege südlich der Sammelstraße Süd angebunden werden. Das Wohngebiet wird außerdem über einen Geh- und Radweg innerhalb dieses Grünbereichs an die südlich liegende unbebaute Kulturlandschaft angeschlossen. Im weiteren Verlauf Richtung Imster Straße wird der Weg „Obere Ziegelhütte“ leicht nach Süden verlegt und auf Höhe des Bolzplatzes an die bestehenden Fußwege Richtung „Quartier Ost“ angeschlossen.

Südlich des Weges „Obere Ziegelhütte“ sind lediglich die Retentionsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Diese dienen nicht der Ortsrandeingrünung. Eine Bepflanzung mit Bäumen findet hier nicht statt. Eine Verbreiterung der Ortsrandeingrünung, in dem Sinne, dass südlich des Weges „Obere Ziegelhütte“ durchgängig Flächen einbezogen werden ist bewusst nicht vorgesehen, um der Landwirtschaft keine weiteren Nutzflächen zu entziehen.

Die Retentionsflächen südlich des Weges „Obere Ziegelhütte“ werden naturnah gestaltet, erfahren damit eine ökologische Aufwertung und können somit als Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sowie als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG angerechnet werden. Dabei ist die westliche Fläche für den Ausgleich des Bebauungsplanes „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“, Rw 275/05 festgesetzt und kann weiterhin für den Ausgleich für den genannten Bebauungsplan herangezogen werden. Die östliche Fläche dient als Ausgleich für den Bebauungsplan „Spitalhöhe Quartier Mitte und Quartier West“, Rw 310/13.

Die Planung nimmt, wo möglich, auf bestehende und erhaltenswerte Grünstrukturen Rücksicht und integriert diese. So sind die Obstwiese auf Flurstück 3486, Böschungsf Flächen und Biotope in das grünordnerische Konzept aufgenommen worden. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 7817-325-0173, eine Schlehen-Hecke, ist im Bebauungsplan als Biotop dargestellt.

Es liegt innerhalb der öffentlichen Grünflächen und ist zu erhalten. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Biotops.

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 Imster Straße 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 Parkplatzstreifen 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 Gebiets werden über Wohnstraßen in Form von Stichstraßen erschlossen. Die Wohnbereiche im Quartier West werden durch einen Wohnstraßenring (Wohnstraße 7) und zwei Wohnstraßen als Stichstraßen (Wohnstraße 6 und 8) erschlossen. Alle Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehrsflächen geplant. Der Regelquerschnitt von 6,75 m gliedert sich in 2,0 m Parkplatzstreifen mit Bäumen und 4,75 m Fahrbahn. An den Stichstraßen, südlich der Sammelstraße Süd, sowie im Quartier West an den Wohnstraßen 6 und 8 ist auf einen ausgewiesenen Parkplatzstreifen verzichtet worden. [An der Einmündung Wohnstraße 8 / Sammelstraße West befindet sich eine Sammelstellplatzanlage. An der Wohnstraße 6 befindet sich westlich der Kindertagesstätte ebenfalls eine Sammelstellplatzanlage. Aufgrund dieser beiden Stellplatzanlagen ist die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen auch ohne weitere Längsparkstände im Straßenraum sichergestellt.](#) Die an den Stichstraßen erforderlichen Wendeanlagen sind je nach Länge und Anzahl der erschlossenen Grundstücke als Wendeanlage für 2- bzw. 3-achsige Müllfahrzeuge oder als Wendeanlage für Pkw ausgebildet. Die kleineren pkw-tauglichen Wendeanlagen sind an den Stichwegen der Wohnstraße 2, 3 und 4 vorgesehen. Zur Sicherstellung der Müllentsorgung sind hier an den Einmündungen in die Sammelstraße Süd Flächen für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tage der Abholung festgesetzt.

Die Kleingartenanlage kann mit Pkw zukünftig über die Wohnstraße 6 angefahren werden. Die Wohnstraße 6 ist mit einer 4,75 m breiten Fahrbahn als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die Wohnstraße 6 erhält zudem einen straßenbegleitenden 10 m breiten Grünstreifen mit Baumreihe.

Als zulässige Geschwindigkeit für alle Wohnstraßen wird 7 km/h vorgeschlagen, da in der Wohnstraße die Funktionen Erschließung und Aufenthalt aus Sicht der Planung gleichrangig sind.

Das aktuelle Verkehrskonzept sieht vor, dass die [ehemalige Wohnstraße 5 lediglich als Fußgängerbereich](#) zur Verfügung steht. [Aus diesem Grund ist die Verkehrsfläche mit einer Breite](#)

von 3,00 m dargestellt. Die Wohnstraße 6 soll dementsprechend im Zweirichtungsverkehr genutzt werden. Daraus ergibt sich eine Verlagerung der Kfz-Verkehre aus der ehemaligen Wohnstraße 5 in die Wohnstraße 6. Außerdem ist eine Wendemöglichkeit am Ende der Wohnstraße 6 erforderlich. Diese ist durch eine Aufweitung der Einmündung des Erschließungswegs zur Kleingartenanlage geschaffen worden. Diese wird so hergestellt, dass dein 3-achsiges Müllfahrzeug hier wenden kann.

Im Bereich der Kindertagesstätte (Kita) sind von der Wohnstraße 6 aus 16 Stellplätze in Schrägaufstellung anfahrbar, davon einer behindertengerecht. Damit ist gewährleistet, dass die Hol- und Bringverkehre abgewickelt werden können. Grundsätzlich ist im Straßenverkehr, und insbesondere in der Umgebung von Kindergärten / Kindertagesstätten und Grundschulen, die gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Um die Sicherheit der Fußgänger zu gewährleisten ist die Fahrgasse des Parkplatzes auf 5,70 m aufgeweitet worden. So ist ein gefahrloses Ausparken möglich.

Nach heutigem Kenntnisstand ist eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen vorgesehen, das bedeutet ca. 50 Kinder und ca. 7 – 10 Betreuungskräfte. Laut Anlage zur Stellplatzverordnung BW ist ein Stellplatz je 20 – 30 Kinder erforderlich. Aufgrund der hier geplanten zwei Gruppen, wären damit zwei - drei Stellplätze erforderlich. Die hier vorgesehenen 16 Stellplätze sind damit mehr als ausreichend.

Die Auswirkungen dieser neuen Nutzung der ehemaligen Wohnstraße 5, als Fußgängerbereich sind vom Verkehrsgutachter untersucht worden. Die dadurch entstehende Umwegigkeit für den Kfz-Verkehr wird vom Verkehrsgutachter als gering angesehen. Auch für die Erreichbarkeit besteht aus Sicht des Gutachters keine Beeinträchtigung. Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Kfz-Verkehr in der Wohnstraße 6 eine Zunahme im Vergleich zu früheren Varianten erfährt. Diese ergibt sich aus der "Sperrung" der ehemaligen Wohnstraße 5 für den Kfz-Verkehr und dem damit verbundenen Zweirichtungsverkehr der Wohnstraße 6 sowie den Hol- und Bringverkehren der Kita. Sämtliche Fahrten zur Kleingärtnersiedlung werden über Wohnstraße 6 abgewickelt. Trotzdem wird die Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich als möglich erachtet. Grundsätzlich bewertet der Verkehrsgutachter eine Kfz-freie Verbindung entlang der Kindertagesstätte (Kita) verkehrssicherheitstechnisch als positiv.

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. Mit dem Ziel einer einheitlichen und ruhigen Gestaltung des Straßenraums und der Erhaltung von Blickbezügen sind die Baumquartiere und Stellplatzflächen einheitlich auf einer Straßenseite angeordnet, i.d.R. sind sie auf der westlichen Seite angeordnet um Verschattungen der Wohngebäude zu minimieren.

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

Auf Anregung des Kreis-Nahverkehrsamtes hat die Stadtverwaltung drei Varianten zur Busbedienung des Gebietes untersucht und mit der Unteren Verkehrsbehörde, der Polizei und dem Betreiber des Stadtbus Rottweil abgestimmt. Es ist vorgesehen eine Stadtbuslinie von Hausen kommend werktags im 30-Minutentakt über die Sammelstraßen West, Mitte und Nord und weiter zur Imster Straße durch das Gebiet fahren zu lassen. Der vorgesehene 2-Richtungsbusverkehr über die Erschließungsstraßen West und Nord mit richtungsbezogenen Haltestellen am Quartiersplatz West ermöglicht unter Berücksichtigung der geplanten Siedlungsstruktur und der künftigen Bewohnerdichte kurze Zugangswege zu den Haltestellen für einen Großteil der Bewohner, außerdem trägt der Standort zu einer Belebung des Platzes bei. Im Bereich der Haltestelle sind Bushaltestellen-Wartehäuschen als Wetterschutz sowie Fahrradabstellplätze zulässig um den Fahrgästen einen zeitgemäßen Komfort zu bieten.

Die Einbindung in das Busnetz ist im Verkehrsgutachten und in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Außerdem ist geprüft worden, ob die vorgesehenen Fahrbahnbreiten in Bezug auf die Einbindung in das Busnetz ausreichen. Da die Umlaufzeiten der Linien keinen Begegnungsverkehr erwarten lassen, sind die vorgesehenen Fahrbahnbreiten der Sammelstraßen von 5,50 m ausreichend. Gegebenenfalls können anzuordnende Halteverbote Behinderungen unterbinden.

6.4.2 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. Carports möglich sind. Im Bereich mit Mehrfamilienhäusern werden die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner in Tiefgaragen untergebracht. Dies bietet sich aufgrund der nach Norden ansteigenden Topografie und der Süderschließung an. Ergänzend zur Tiefgarage sind ebenerdige Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorzusehen.

Im öffentlichen Straßenraum sind entlang der Sammelstraßen und der Wohnstraßen öffentliche Stellplätze in Form von Längsparkern vorgesehen. Im Quartier Mitte sind entlang der Sammelstraßen Nord, Mitte, Süd und dem östlichen Teil der Sammelstraße West 56 öffentliche Stellplätze und entlang der Wohnstraßen 1 bis 4 zusätzliche 33 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Ergänzt werden diese durch 25 öffentliche Stellplätze an der Imster Straße Ecke Sammelstraße Nord, 4 öffentliche Stellplätze an der Imster Straße zwischen Sammelstraße Nord und Süd sowie 10 öffentliche Stellplätze auf dem Quartiersplatz Mitte.

Im Quartier West sind entlang der Sammelstraße West (westlicher Teil) 6 öffentliche Stellplätze und entlang der Wohnstraßen 7 zusätzlich 7 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Ergänzt werden diese Stellplätze durch einen Sammelstellplatz an der Wohnstraße 8 mit 19 öffentlichen Stellplätzen. Eine weitere Stellplatzanlage ist bei dem geplanten Kindertagesstätten-Standort mit 16 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Die Lage der Sammelstellplätze ist so gewählt, dass in den Bereichen mit höherem Nutzungsdruck, wie verdichtete Bebauung (Geschosswohnungsbau

und Reihenhäuser), Kindertagesstätte und öffentlicher Platz, ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

6.4.3 Fußwegenetz

Wie bereits bei der Beschreibung des grünordnerischen Konzepts 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 zu und 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 Bestandsgebiet und der Kulturlandschaft, die der Naherholung dient. Das Wohngebiet wird außerdem über einen Geh- und Radweg innerhalb dieses Grünbereichs an die südlich liegende unbebaute Kulturlandschaft angeschlossen.

6.4.4 Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung des Verkehrskonzeptes

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baugebietes ist von der Stadt Rottweil ein „Verkehrskonzept zur Erschließungsplanung „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West““ in Auftrag gegeben worden. Das Gutachten hat das IB Fichtner Water & Transportation, Stuttgart erarbeitet.

Im Rahmen der Beurteilung des Verkehrskonzeptes hat der Gutachter einerseits die verkehrlichen Auswirkungen der Realisierung des Neubaugebietes auf die bestehende Bebauung und die Verkehrsknotenpunkte in der Nähe ermittelt und bewertet, sowie andererseits fachliche Vorschläge und Empfehlungen zur leistungsfähigen und verkehrssicheren Erschließung aller Verkehrsteilnehmer erarbeitet. Außerdem sind Hinweise und Aussagen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs erstellt worden.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Verknüpfung der Planung mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (Imster Straße/Heerstraße/Hausener Straße (L 423) sowie dem Kreisverkehrsplatz L 423) und den daraus resultierenden Auswirkungen gelegt worden. Der Untersuchungsumfang umfasst dabei auch die folgenden Anschlusspunkte an die bestehende Infrastruktur:

- Einmündung Imster Straße/Heerstraße
- Kreisverkehrsplatz L 423 (Hausener Straße/In der Schmälze/Obere Ziegelei)
- Lichtsignalisierter Knotenpunkt (Hausener Straße/Feldbergstraße/Heerstraße).

Basierend auf der vorhandenen Datengrundlage sowie der Bestandsanalyse hat der Gutachter zunächst die voraussichtlichen Verkehrsmengen ermittelt sowie eine Umlegung der zukünftig anfallenden neuen Verkehre auf das geplante Straßennetz vorgenommen. Dabei wurden zusätzliche Verkehre von etwa 2.100 Kfz-Fahrten/24h (je 1.050 Quell und Zielverkehr) ermittelt. Dabei wird eine nahezu gleiche Verteilung der Verkehrsströme zwischen der Imster Str. (60%) und der Hausener Str. (40%) zugrunde gelegt.

Diese Verteilung (60 %/40 %) ergibt sich aus der Lage der Wohngebäude des geplanten Wohngebietes und deren direkter Anbindung an das umliegende Hauptverkehrsnetz.

Im Rahmen der Offenlage ist von einem Bürger angeregt worden die Verkehre so umzuverteilen, dass 40% durch die Imster Straße und 60% durch die Hausener Straße abgewickelt werden. Um eine Umverteilung entsprechend der Anregung zu erreichen, müssten Verkehrsverbin-

dungen innerhalb des Gebietes gekappt werden. Diese Unterbrechung müsste durch eine bauliche Trennung (z. B. Pfosten) erzwungen werden.

Eine Unterbindung der Durchgängigkeit für den Kfz-Verkehr kann jedoch im Zuge der Erreichbarkeit nicht als sinnvoll angesehen werden. Des Weiteren soll zukünftig eine Stadtbuslinie durch das Wohngebiet fahren. Eine bauliche Trennung würde dies nicht zulassen.

Um eine Umverteilung der Verkehre auf anderem Wege zu erreichen, muss eine Strecke attraktiver bzw. die andere Strecke unattraktiver werden. Der entscheidende Widerstand ist dabei die Fahrzeit. Sollte der Weg über die Imster Straße für einen Großteil der Anwohner des geplanten Wohngebietes länger dauern als über den Kreisverkehr, ergibt sich ein Verlagerungseffekt hin zum Kreisverkehr. Da das gesamte Wohngebiet in einer Tempo 30-Zone liegt, sind die Möglichkeiten zur weiteren Beschränkung der Geschwindigkeit begrenzt. Eine prinzipielle Möglichkeit der weiteren Reduzierung der Geschwindigkeit bildet der verkehrsberuhigte Bereich. In diesen Bereichen darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Des Weiteren bestehen nur Parkmöglichkeiten in dafür markierten Bereichen. Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern und müssen, wenn nötig, warten. Die Fußgänger dürfen jedoch auch den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern, auch wenn sie die gesamte Straßenbreite nutzen dürfen. Eine bauliche Separation besteht zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern nicht. Verkehrsberuhigte Bereiche als Maßnahme zu verwenden, um eine Verteilung der Verkehrsströme durch die Erhöhung des Widerstandes (Zeit) zu erreichen, ist jedoch nicht der eigentliche Sinn eines verkehrsberuhigten Bereichs. Auch müssen verkehrsberuhigte Bereiche entsprechend baulich ausgeführt werden und als solche erkennbar sein. Die Straßen mit Sammelfunktion des Wohngebietes als verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden (auch partiell) um den Widerstand zu erhöhen, kann daher nicht als sinnvoll angesehen werden.

Als weitere Möglichkeit zur Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Imster Straße kann die Trennung der Sammelstraße Süd an die Anbindung Imster Straße/Bruggerstraße in Betracht gezogen werden. Die dadurch entstehenden Entlastungen in der Imster Straße sind jedoch als gering zu erachten. Verkehrsteilnehmer die die Einmündung Imster Straße/Heerstraße nutzen wollen, werden dann über die Sammelstraße Nord der Imster Straße zufahren. Es werden eine Erhöhung der Verkehrsbelastungen in den Wohnstraßen (Schleichverkehre) sowie unnötige Umwegefahrten erwartet.

Als lenkende Maßnahme kann eine Beschilderung erfolgen, die den Verkehr aus den Wohnstraßen in Richtung des Kreisverkehrs führt. Eine generelle Anordnung per Beschilderung für alle oder einen überwiegenden Teil der Wohnstraßen in Richtung des Kreisverkehrs beeinflusst die Erreichbarkeit von Zielen außerhalb aber auch innerhalb des Wohngebietes negativ. Erfahrungswerte zeigen jedoch, dass die Befolgung einer solchen Beschilderung ohne regelmäßige Kontrollen eher dürftig ausfallen. Beschilderungen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Über eine solche Maßnahme kann nach Satzungsbeschluss und Umsetzung der Erschließung entschieden werden, wenn erste reale Erfahrungen bezüglich der Verkehrsbelastung vorliegen.

Im Rahmen der durchgeführten Überprüfung der angrenzenden Knotenpunkte (Bestandssituation und zukünftige Situation nach Realisierung des Plangebiets) konnte nachgewiesen werden, dass diese Knotenpunkte den Verkehr aufnehmen können und auch zukünftig leistungsfähig bleiben. Bei der Einmündung Imster Straße/Heerstraße entsteht zwar eine Verschlechterung der

Qualitätsstufe nach dem Berechnungsverfahren, allerdings wird davon ausgegangen, dass der Verkehrszustand stabil bleibt und die neu erzeugten Verkehre ohne beeinträchtigende Zeitverluste von dem Verkehrsknoten aufgenommen werden können. Konkret ergaben die Berechnungen für die Einmündung Imster Straße/Heerstraße folgendes Bild. Die in der Leistungsfähigkeitsüberprüfung der Einmündung erreichte Qualitätsstufe liegt für den Planfall insgesamt bei D (ausreichend). Somit ist der Knotenpunkt in der Lage die Verkehre leistungsfähig abzuwickeln. Die mittlere Wartezeit beträgt nach den Berechnungen in etwa 32 Sekunden, bei einer 95 %-Rückstaulänge von 4 Kfz. Für die maximale Rückstaulänge wurden 11 Kfz ermittelt. Es gilt zu beachten, dass dies ein rechnerisches Einzelergebnis darstellt und sich die Lage in der Realität häufig besser einstellt.

Bezüglich der Erschließung der Kleingartensiedlung durch den verkehrsberuhigten Bereich kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass dies prinzipiell möglich ist, auch wenn sämtliche Fahrten zu den Kleingärten über die Wohnstraße 6 abgewickelt werden. Sollte sich nach einer Probephase herausstellen, dass die Randbedingungen für den verkehrsberuhigten Bereich nicht gewährleistet werden können, wird als Alternative empfohlen, entweder eine zusätzliche verkehrliche Anbindung der Kleingartenanlage von Norden herzustellen oder auf den Verkehrsberuhigten Bereich zu verzichten.

Anhand von allgemeinen Planungszielen für Neubaugebiete hat der Gutachter den aktuellen städtebaulichen Planungsstand betrachtet und folgende Empfehlungen bzw. Einschätzungen gemäß den Richtlinien und Regelwerken gegeben. Wesentlich aus gutachterlicher Sicht waren dabei die sicherheitsrelevanten Aspekte für sämtliche Verkehrsteilnehmer. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass das geplante Erschließungskonzept den aktuellen Regelwerken und Richtlinien entspricht und sich keine für die Verkehrsteilnehmer ungünstigen Situationen im Verkehrsraum ergeben.

Aufgrund der Nachfrage der Gemeinde Zimmern o.R. zu möglichen Auswirkungen des Baugebietes, auf das Verkehrsaufkommen in der Ortsmitte der Gemeinde Zimmern o.R. hat die Stadt Rottweil den Verkehrsgutachter, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, in Ergänzung zum „Verkehrskonzept zur Erschließungsplanung „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West““, mit einer Abschätzung der zu erwartenden Situation beauftragt. Im Ergebnis sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen der Ortsmitte Zimmerns zu erwarten. Auf das Gutachten „Addendum zum Verkehrskonzept zur Erschließungsplanung „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ – Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen auf die Gemeinde Zimmern o.R.“ im Anhang wird verwiesen.

6.5 Niederschlagswasserkonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein hydrogeologisches Gutachten (Büro Geosond Dr. König GmbH, Singen vom 17.02.2016, aktualisiert bez. des Lageplans 11.11.2016 Planstatt Senner) und ein Baugrundgutachten (Büro GeoTech Kaiser, Rottweil vom 09.11.2015, aktualisiert bez. des Lageplans 11.11.2016 Planstatt Senner) erstellt. Beide Gutachten besagen, dass keine Versickerung im Plangebiet möglich ist.

Im städtebaulichen Entwurf von 2005 war die Retention auf Teilen des Flurstücks 3364 angedacht. Die intensive Bearbeitung des Themas durch den Fachplaner, im Rahmen der Erarbei-

Die Untersuchung des Entwässerungsplans, hat ergeben, dass diese Fläche bei weitem zu klein dargestellt war. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann in dieser Teilfläche nicht zur Verfügung gestellt werden. Man benötigt weitere Flächen. Die dargestellte Fläche war als „Platzhalter“ zu verstehen. Es fand zum Zeitpunkt des städtebaulichen Entwurfs (2005) kein Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens für die Quartiere Mitte und West statt.

Am 28.07.2015 fanden Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Rottweil statt, in denen mögliche Entwässerungsvarianten durchgesprochen wurden. Im Rahmen dieses Gesprächs hat das Landratsamt angeregt das Flurstück 4726 aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aufgrund der topographischen Gegebenheiten, in Bezug auf das Niederschlagswasserkonzept ebenfalls zu untersuchen.

Die Variante 1 sah die Retentionsflächen auf den Grundstücken 4726 und 3643 vor.

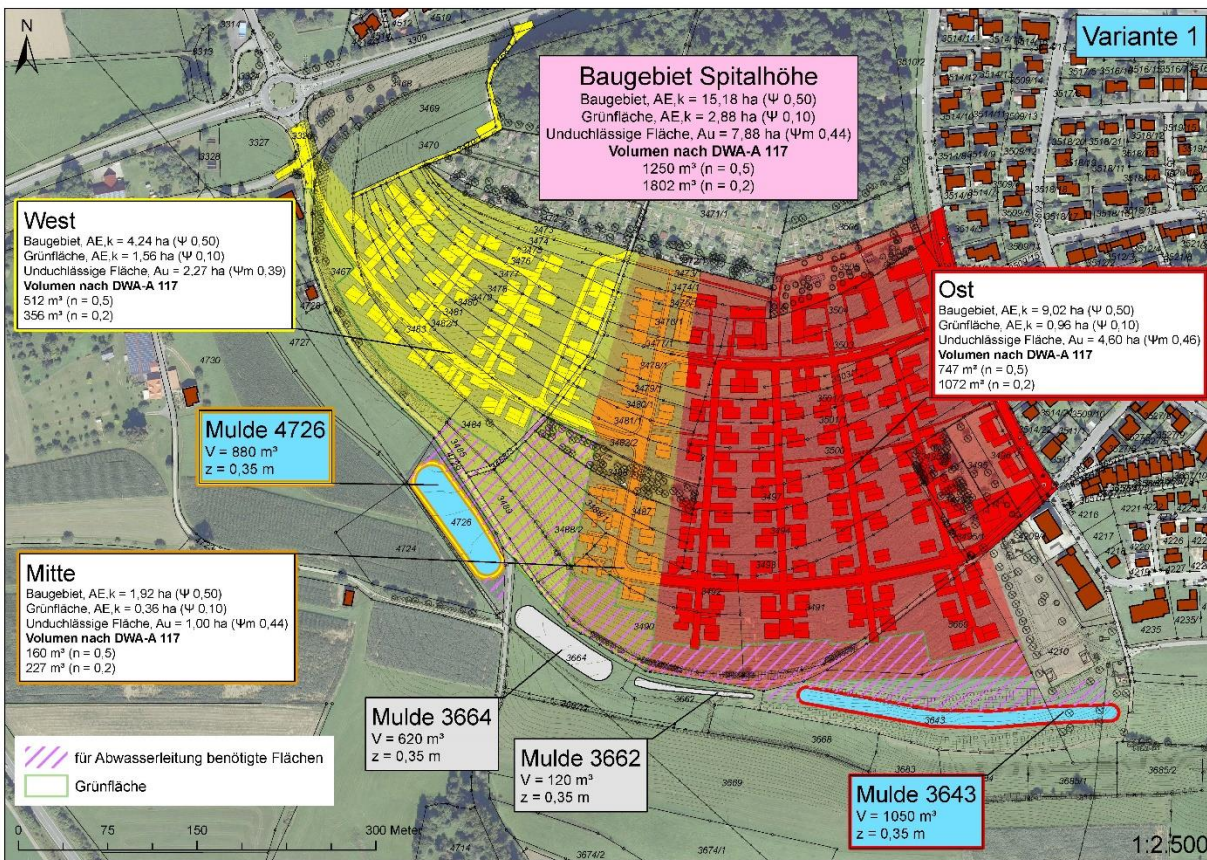


Abbildung 9: Variantenuntersuchung zur Niederschlagswasser Entwässerung, Variante 1, IB Pirker & Pfeiffer, o.M.

Bei Variante 2 wurden die Retentionsflächen auf den Flurstücken 3664, 3662 und 3643 untersucht.

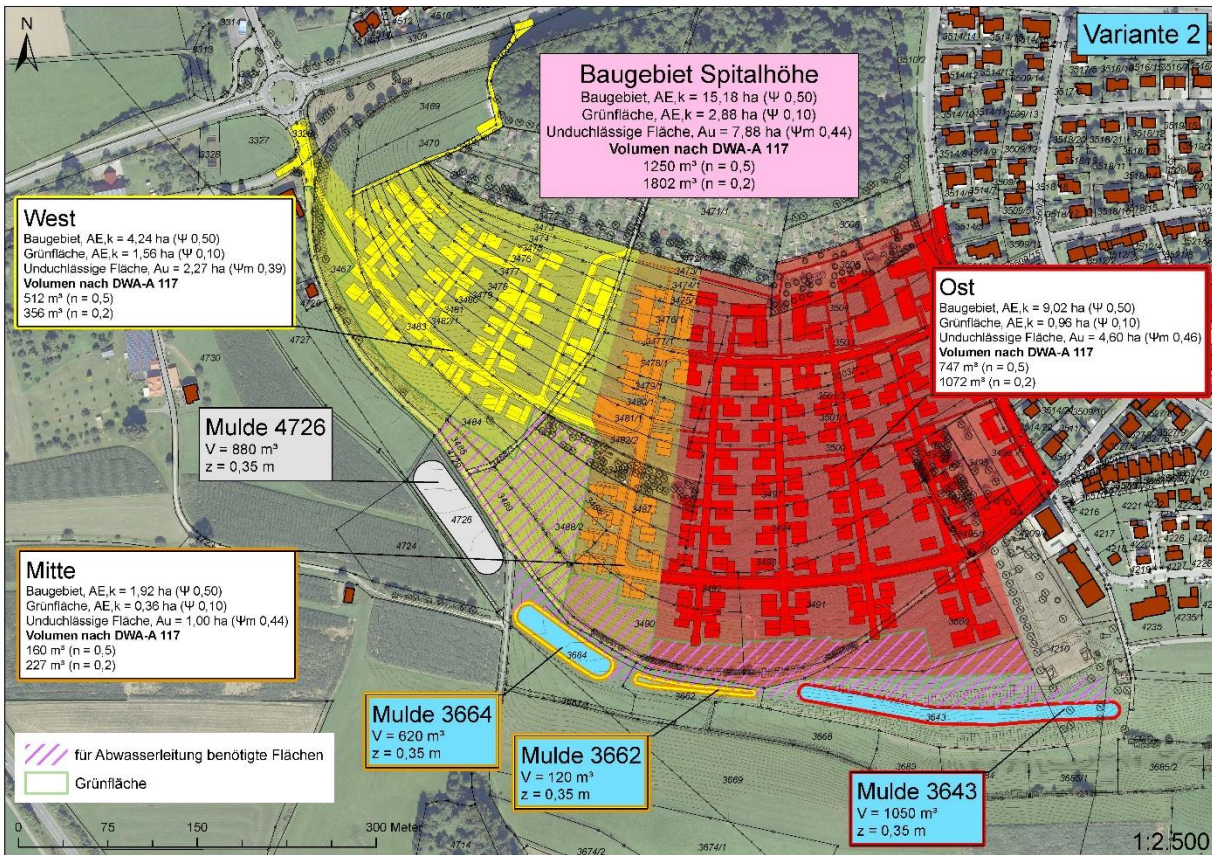


Abbildung 10: Variantenuntersuchung zur Niederschlagswasser Entwässerung, Variante 2, IB Pirker & Pfeiffer, o.M.

Die Variante 1 hat gegenüber der Variante 2 folgende Vorteile:

- es steht mehr Rückhaltefläche zur Verfügung. Es können gegenüber der Variante 2 ca. 140 cbm mehr Rückhaltevolumen zur Verfügung gestellt werden,
- das Flurstück 4726 ist aufgrund des flacheren und breiteren Zuschnittes topografisch wesentlich günstiger zu bewerten, als die Flurstücke 3664 und 3662. Die Einschnitte in das bestehende Gelände sind wesentlich geringer,
- das Grundstück ist bereits in städtischen Besitz und als Ausgleichsfläche für das Quartier Ost ausgewiesen. Durch die zusätzliche Nutzung als Retentionsfläche für die Quartiere Mitte und West kann eine Mehrfachnutzung des Grundstückes erfolgen. Es ist kein zusätzlicher Grunderwerb der Flurstücke 3662 und 3664 erforderlich,
- im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde an o.g. 4 Grundstücken jeweils ein Schurf angeordnet, um umfassende Ergebnisse im Bereich der möglichen Retentionsflächen zu erhalten. Diese Untersuchungsergebnisse sind in die Auswertung der Stellungnahmen eingeflossen. Der Bericht zur Baugrunduntersuchung wurde am 09.11.2015 erstellt. Die Ergebnisse lagen schon früher vor. Die GR-Sitzung zum Bebauungsplan Rw 310/13 „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ – Beschluss zur frühzeitigen Öffentlich-

- keits- und Behördenbeteiligung fand am 18.11.2015 statt. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens wurden bei der vorgestellten Variantenuntersuchung berücksichtigt,
- im Bereich des Flurstückes 3643 wurde eine Durchlässigkeitsprüfung durchgeführt. Diese ergab einen sehr geringen Durchlässigkeitsbeiwert. In den Tonböden wie bei Schurf 9 (Flst. 3664) sind noch geringere Durchlässigkeiten zu erwarten. Diese Werte liegen deutlich unter den in der DWA-A138 genannten Bereiche und eignen sich somit nicht für eine Versickerung von Oberflächenwasser,
 - es sind reine Rückhaltemulden vorzusehen, keine Versickermulden. Dies ist bei beiden vorgestellten Entwässerungsvarianten gleich,
 - in der Gemeinderatssitzung am 18.11.2015 wurde beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im südlichen Bereich um die im städtebaulichen Entwurf (Stand 2005) für Retention vorgesehene Fläche zu reduzieren. Gleichzeitig werden zwei größere Flächen für die Nutzung als Retentionsflächen im südwestlichen und südöstlichen Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Gesamtfläche des Plangebietes wird damit von ca. 18,2 ha auf ca. 19,6 ha erweitert,
 - diese Erweiterung des Geltungsbereiches ist erforderlich um das erforderliche Gesamtrückhaltevolumen bereit stellen zu können.

Weitere Ausführungen können dem Niederschlagswasserkonzept (Anlage 19 der Unterlagen) entnommen werden.

6.6 Energiekonzept

Die Mehrfamilienhäuser an den Sammelstraßen Nord und Mitte können grundsätzlich an das bestehende Fernwärmenetz der ENRW angeschlossen werden. Um dies sicherstellen zu können sind entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan vorgesehen. Die tatsächliche Erweiterung des Fernwärmenetzes ist zum einen abhängig von den Wünschen der Bauträger und zum anderen davon ob die Erweiterung für den Netzbetreiber wirtschaftlich darstellbar ist.

Die Erschließung des gesamten Baugebietes Spitalhöhe Quartier Mitte und Quartier West mit Fernwärme ist von der ENRW nicht geplant. Da die für das komplette Baugebiet Spitalhöhe benötigte Wärmemenge nicht über das bestehende Fernwärmenetz „Aquasol“ übertragen werden kann. Um dies sicherstellen zu können wären vorab umfangreiche Aufdimensionierungen der Leitungen in den Straßen „Krummer Weg“ und „Charlottenwäldle“ erforderlich.

Entsprechend dem Ausbaukonzept der ENRW wird eine Gasleitung durch das Baugebiet verlegt, um die Gasversorgung in Zimmern und Teilen von Rottweil dauerhaft sicherzustellen. Somit besteht die Möglichkeit, dass die zukünftigen Bauherren im Baugebiet nahezu flächendeckend Zugang zum Energieträger Gas bekommen.

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 Baugesetzbuchs (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 Geltungsbereichs 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 (Wh) von 6,50 m und einer Firsthöhe (Fh) von 8,50 m.

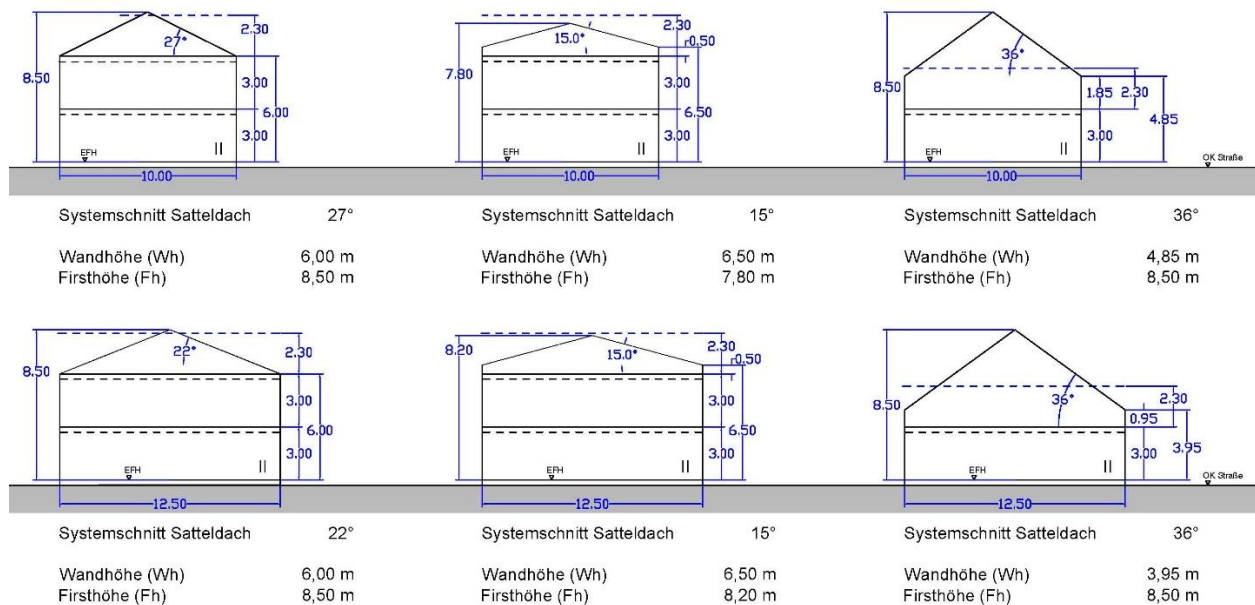


Abbildung 11: Systemschnitte Gebäude mit Satteldach, (Fh 8,50 m, Wh 6,50 m, DN 15°-36°), Stand 21.08.2015, ohne Maßstab

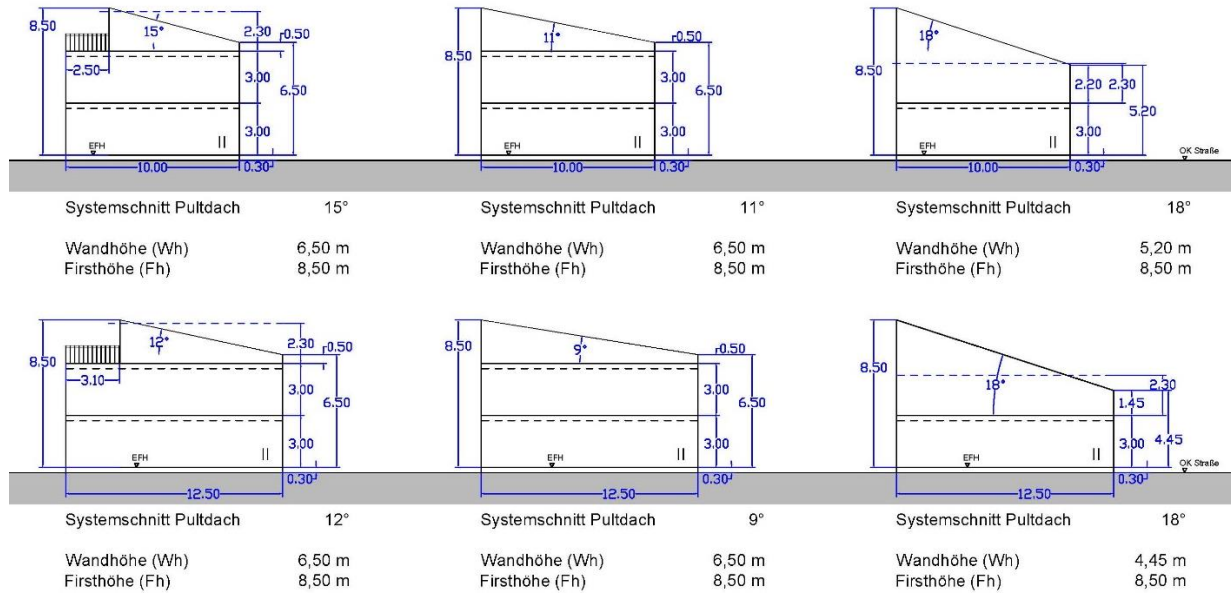


Abbildung 12: Systemschnitte Gebäude mit Pulldach (Fh 8,50 m, Wh 6,50 m, DN 8°-18°), Stand 21.08.2015, ohne Maßstab

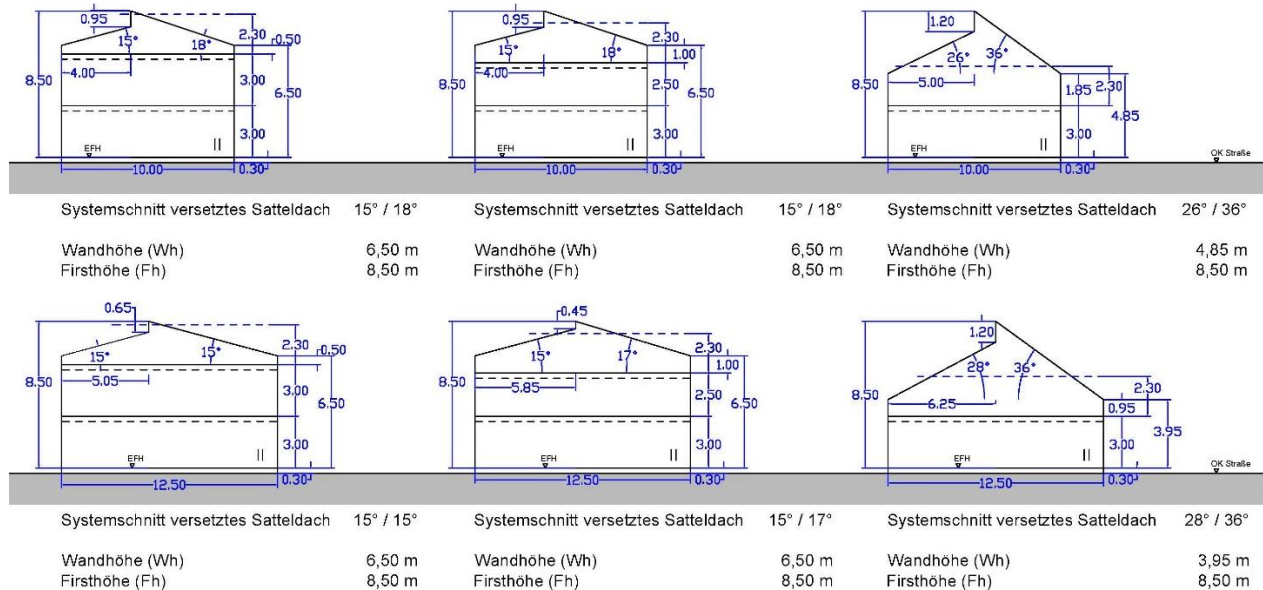


Abbildung 13: Systemschnitte, Gebäude mit versetztem Satteldach (Fh 8,50 m, Wh 6,50 m, DN 15°-36°), Stand 21.08.2015, ohne Maßstab

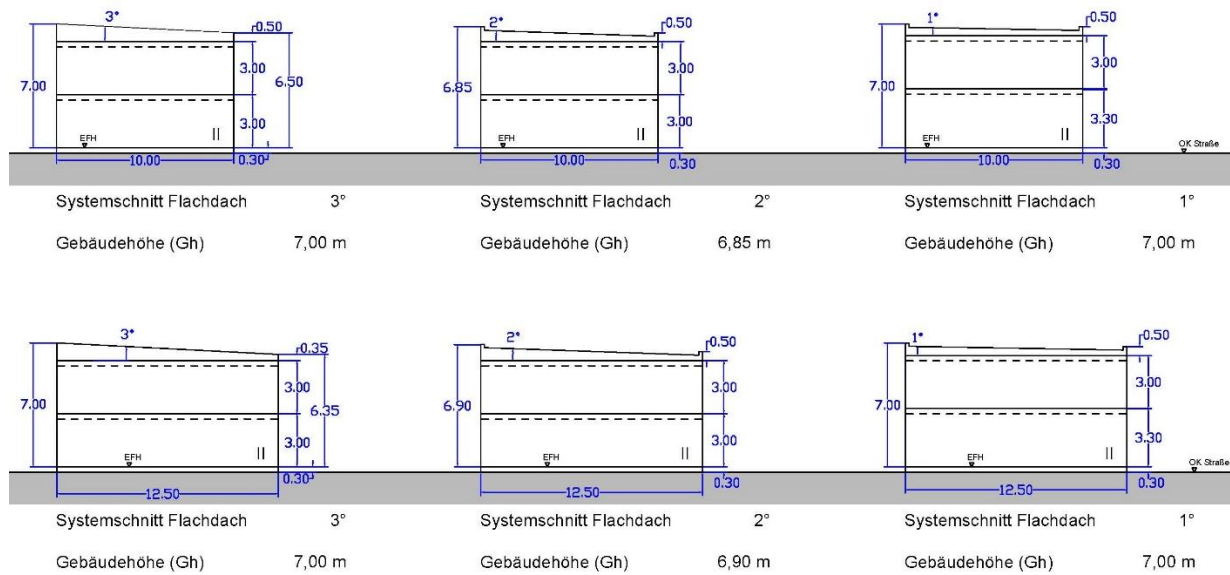


Abbildung 14: Systemschnitte Gebäude mit Flachdach (Gh 7,0 m, DN 0°-8°), Stand 17.08.2015, ohne Maßstab

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- 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 Einrichtungen für die Betreuung von Kindern aber auch Angebote der Nahversorgung wie Bäcker, Friseur oder ein Café ansiedeln können. Im städtebaulichen Entwurf ist unverbindlich beispielsweise am Quartiersplatz Osten für diese optionalen Nutzungen ein Gebäude vorgesehen.

Ein Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte ist im nördlichen Plangebiet zwischen der **ehemaligen Wohnstraße 5 – jetzt Fußgängerbereich** – und Wohnstraße 6 vorgesehen. Dabei sollen EG und evtl. OG für die Betreuung der Kinder genutzt werden. In den darüber liegenden Geschossen soll eine Wohnnutzung möglich sein. Eine solche Einrichtung ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Auf die bisher vorgesehene Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zulässigkeit von Wohnen in den Obergeschossen, kann deshalb verzichtet werden. Die jetzt vor-

gesehene Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vom Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung formulierten Zulässigkeits-Systematik für Allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet schafft mehr Rechtssicherheit, insbesondere in Bezug auf die in den Obergeschossen beabsichtigte Wohnnutzung.

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 Wohngebiets 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 / Geschossflächenzahl / Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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)
- Bauliche 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

gedeckt - Grundstücke dürfen nur bis zu maximal 80 % versiegelt werden. Außerdem räumt die Baunutzungsverordnung den Städten und Gemeinden die Möglichkeit ein, im Bebauungsplan abweichende Regelungen zu treffen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in § 20 BauN-VO definiert. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Aufenthaltsräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschoss gelten (z.B. Dachgeschosse, Hanggeschosse) unberücksichtigt. Die Flächen von Nebenanlagen werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen für jedes Quartier erläutert.

WA1 Doppelhäuser

Südlich der Sammelstraße Nord und entlang der Imster Straße sind im Bebauungsplan Doppelhäuser vorgesehen, um eine ablesbare städtebauliche Kante zu erzeugen, insbesondere im Übergang zur Imster Straße und zum geplanten Geschosswohnungsbau 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.

Die Doppelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen zulässig, um den zukünftigen Bauherren ausreichend Wohnfläche und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Aus der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der GRZ von 0,4 ergibt sich die GFZ von 0,8.

Entlang der Imster Straße ist im Bereich der Doppelhausbebauung eine Baulinie festgesetzt worden, um hier eine einheitliche klare städtebauliche Linie zu entwickeln. Die Gebäude sind auf dieser Baulinie zu platzieren. Im Übrigen wird eine Baugrenze festgesetzt um den Bereich zu definieren, in dem der Hauptbaukörper errichtet werden darf.

Im Rahmen der Definition der Örtlichen Bauvorschriften ist ergänzend geregelt, dass Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen sind. Die Regelung ist getroffen worden um ein einheitliches Erscheinungsbild sicher zu stellen (siehe auch Ziffer 7.2.1 der Begründung).

WA2 Doppelhäuser

Südwestlich der Sammelstraße Mitte sind acht Doppelhäuser geplant. Die GRZ im WA2 wird auf 0,4 festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine verdichtete Doppelhausbebauung vorgesehen. Aufgrund der eher kleineren Baugrundstücke ist diese GRZ erforderlich, um Wohngebäude und Nebenanlagen realisieren zu können.

Für die Berechnung der GRZ wird bei den straßenabgewandten Gebäuden das Grundstück für die Garagen und Stellplätze in die Fläche des Baugrundstücks einbezogen.



<p>311 m² Baugrundstück</p> <p><u>42 m² Garagengrundstück</u></p> <p>353 m² Grundstücksfläche</p>
--

Abbildung 15: Städtebaulicher Entwurf - Ausschnitt

Die Doppelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen für das Hauptgebäude zulässig, um den zukünftigen Bauherren ausreichend Wohnfläche und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Aus der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der GRZ von 0,4 ergibt sich die GFZ von 0,8.

Der Bebauungsplan sieht sogenannte Baufenster vor, die aus Baugrenzen bestehen. Sie begrenzen den Bereich, in dem das Gebäude errichtet werden darf. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs.

In Ergänzung zu den Hauptgebäuden sind sogenannte „Gartenfinger“ als eingeschossige Anbauten zulässig. Diese Anbauten sind im Baufenster enthalten und in der max. zulässigen Höhe entsprechend reduziert. Die „Gartenfinger“ geben den künftigen Bauherren die Möglichkeit, je nach Bedarf, das Gebäude erweitern zu können.

Im Rahmen der Definition der Örtlichen Bauvorschriften ist ergänzend geregelt, dass Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen sind. Die Regelung ist getroffen worden um ein einheitliches Erscheinungsbild sicher zu stellen (siehe auch Ziffer 7.2.1 der Begründung).

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.

Die Einzelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen zulässig, um den zukünftigen Bauherren ausreichend Wohnfläche und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Aus der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der GRZ von 0,3 (WA3), 0,35 (WA3a) und 0,4 (WA3b) ergibt sich die jeweilige GFZ von 0,6 (WA3), 0,7 (WA3a) und 0,8 (WA3b).

Der Bebauungsplan sieht sogenannte Baufenster vor die aus Baugrenzen bestehen. Sie begrenzen den Bereich, in dem das Gebäude errichtet werden darf. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs. Für die Positionierung der Baufenster war es wichtig, möglichst nach Süden orientierte Gartenbereiche zu schaffen, dazu sind die Garagen überwiegend auf der Nordseite der Wohngebäude angeordnet.

WA4 und WA4a Hausgruppen

In den 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 Reihemittelhäuser. 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 Reihemittelhäuser (WA4a) mit einer GRZ von 0,4. Im Ergebnis entsteht innerhalb einer Reihe eine einheitliche Körnung der Gebäude.

Die Hausgruppen sind mit zwei Vollgeschossen, für das Hauptgebäude, zulässig, um den zukünftigen Bauherren ausreichend Wohnfläche und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Aus der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der GRZ von 0,3 bzw. 0,4 ergibt sich die GFZ von 0,6 bzw. 0,8.

Der Bebauungsplan sieht sogenannte Baufenster vor die aus Baugrenzen bestehen. Sie begrenzen den Bereich, in dem das Gebäude errichtet werden darf. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs.

In Ergänzung zu den Hauptgebäuden sind sogenannte „Gartenfinger“ als eingeschossige Anbauten zulässig. Diese Anbauten sind im Baufenster enthalten und in der max. zulässigen Höhe entsprechend reduziert. Die „Gartenfinger“ geben den künftigen Bauherren die Möglichkeit, je nach Bedarf, das Gebäude erweitern zu können.

Im Rahmen der Definition der Örtlichen Bauvorschriften ist ergänzend geregelt, dass Reihenhäuser mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen sind. Die Regelung ist getroffen worden um ein einheitliches Erscheinungsbild sicher zu stellen (siehe auch Ziffer 7.2.1 der Begründung).

WA5, WA6, WA6a und WA6b Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau

Mehrfamilienhäuser /Geschosswohnungsbau sind in den Quartieren WA6, WA6a und WA6b nördlich der Sammelstraße Nord und westlich der Sammelstraße Mitte angeordnet. Ein weiteres Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau kann am Quartiersplatz Mitte entstehen. Dieses Baufeld wird als WA5 bezeichnet. Für die bauliche Ausnutzung der Quartiere ist jeweils 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.

Der Bebauungsplan sieht sogenannte Baufenster vor die aus Baugrenzen bestehen. Sie begrenzen den Bereich, in dem die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs. Die Stadt Rottweil beabsichtigt eine hohe Qualität für die Bebauung der Mehrfamilienhausquartier. Um dieses Ziel zu erreichen ist ein Wettbewerb zwischen den Bauinteressenten / Bauträgern z.B. in Form von Mehrfachbeauftragungen beabsichtigt.

Die Quartiere WA6, WA6a und WA6b unterscheiden sich hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die Quartiere mit der Bezeichnung WA6 liegen westlich der Sammelstraße Mitte sowie angrenzend an die Imster Straße Mit dem Ziel einer angemessenen Höhenabstaffelung in Bezug auf die benachbarte geplante bzw. bestehende Bebauung sind mit WA6 zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. Die benachbarte geplante bzw. bestehende Bebauung der Quartiere WA6 wird von einer Einzelhausbebauung geprägt. Mit der Höhenfestsetzung ist ein städtebaulich harmonisches Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und Einzel- bzw. Doppelhausbebauung beabsichtigt. Im WA6a hingegen sind zwingend drei Vollgeschosse zu realisieren. Die Quartiere mit der Bezeichnung WA6a liegen nördlich der Sammelstraße Nord. Sie bilden einen homogenen Bereich. Hier steht der Geschosswohnungsbau im Fokus - eine dichtere Bebauung als in den Bereichen der Quartiere WA6 ist beabsichtigt. Im Quartier WA6b sind drei Vollgeschosse zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt. Dieses Quartier ist gemäß städtebaulichem Entwurf für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Diese soll, nach Möglichkeit im Erdgeschoss und evtl. im ersten Oberschoss untergebracht werden. In den weiteren Obergeschossen soll Wohnen möglich sein. Um auch offen für andere Konzepte zu sein, ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht zwingend umzusetzen. Da Betreuungseinrichtungen für Kinder im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, ist die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich.

Das Quartier mit der Bezeichnung WA5 stellt einen Sonderbaustein dar. Es grenzt an der Quartiersplatz Mitte und soll mit entsprechenden Nutzungen wie Café, Kiosk etc. auch den Quartiersplatz beleben. Die städtebauliche Bedeutung spiegelt sich auch in der zulässigen Gebäudekubatur - das Gebäude ist, im Gegensatz zur Umgebungsbebauung, mit drei Vollgeschossen zulässig.

In Abhängigkeit der GRZ und der max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist die GFZ auf 1,2 (Quartiere WA5, WA6a und WA6b) bzw. 0,8 (WA6) festgesetzt worden.

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.

Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist es wichtig, die Blickbezüge zur Landschaft und auch innerhalb des Baugebiets zu erhalten - eine durchgängige, geschlossene, bandartige Struktur soll vermieden werden. Mit diesem Ziel sind die überbaubaren Grundstücksflächen in 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 oder mehrere Nebenanlagen bis zu einer Summe von max. 40 m³ Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. 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 mit Einzelhäusern (WA3, WA3a und WA3b), Doppelhäusern bzw. Hausgruppen (WA1, WA2, WA4 und WA4a) ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. In den Bereichen mit Einzelhäusern (WA3, WA3a und WA3b) sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. In den Bereichen, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (WA1, WA2, WA4 und WA4a) zulässig sind, darf je Hauptgebäude eine Wohnung errichtet werden. Im nördlichen Bereich des Quartiers Mitte (WA6, WA6a und WA6b) 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 Mitte und West 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 Umgang mit dem Niederschlagswasser.

7.1.6 Verkehrliche Erschließung einschließlich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die verkehrliche Erschließung gliedert sich in Sammelstraßen, Wohnstraßen, Fußgängerbereiche, öffentliche Parkflächen sowie Fuß- und Radwege. Grundsätzlich sind die Aufteilungen aller Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte nicht verbindlich festgesetzt. diese Ein-

schränkung ist sinnvoll um auf Gegebenheiten reagieren zu können, die Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans – trotz aller planerischer Voraussicht – nicht erkennbar waren. Grundsätzlich wird an der geplanten Straßengestaltung festgehalten

Die Sammelstraßen werden im Bebauungsplan entsprechend ihrer Aufteilung als Verkehrsflächen, Verkehrsgrün inkl. Baumstandorte, Fußwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier öffentliche Parkplatzfläche / Längsparker - festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufteilungen innerhalb der Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte nicht verbindlich festgesetzt sind. Das hat den Vorteil im Rahmen der Ausführung noch flexibel auf örtliche Gegebenheiten reagieren zu können, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt waren. Wie im Bebauungsplan dargestellt sind die öffentlichen Parkplatzflächen jeweils durchgängig auf der nördlichen oder der südlichen Straßenseite der Sammelstraßen vorgesehen, gegliedert durch Verkehrsgrün mit Baumstandorten. Im Rahmen des Abstimmungstermins am 16.03.2016 mit dem Polizeipräsidium Tuttlingen, der Unteren Verkehrsbehörde der Stadt Rottweil und den beteiligten Planern ist einvernehmlich festgelegt worden, dass vorliegende Gestaltung der Sammelstraßen beibehalten wird. Die Vorteile der Straßenplanung sind die klare Verkehrsführung, die strukturierten und eingegrünten Parkplätze, die einfache Linienführung für den Linienverkehr, die einfache Leitungsführung, der vergleichsweise geringe Platzbedarf und die Vermeidung von Sichtbehinderungen durch parkende Fahrzeuge.

Die Wohnstraßen werden entsprechend ihrer Aufteilung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier verkehrsberuhigter Bereich und öffentliche Parkplatzfläche / Längsparker - und Verkehrsgrün inkl. Baumstandorte festgesetzt. Auch hier gilt, dass die Aufteilungen innerhalb der Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte nicht verbindlich festgesetzt sind. Wie bereits erläutert ist diese Einschränkung sinnvoll um auf Gegebenheiten reagieren zu können, die Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans – trotz aller planerischer Voraussicht – nicht erkennbar waren. Die Verkehrsfläche im Verkehrsberuhigten Bereichen ist mit 6,75 m vorgesehen. Dabei ist die Fahrbahn 4,75 m breit, die Längsparker sind 2,00 m breit. Um den Verkehrsteilnehmern zu signalisieren, dass die Wohnstraßen verkehrsberuhigte Bereiche sind, werden in den Einmündungsbereichen Niveau- und Belagsunterschiede vorgesehen. Sofern in den Wohnstraßen öffentliche Parkplatzflächen vorgesehen sind, werden diese jeweils auf der westlichen Straßenseite vorgesehen. Es geht zum einen darum, dass die zur Begrünung der Stellplätze vorgesehenen Bäume die Wohngebäude nicht übermäßig verschatten, zum anderen ist es aus städtebaulicher Sicht gewollt, die Blickbeziehungen und die Fernsicht entlang der Straßenachsen zu erhalten. Die einseitige Anordnung der Stellplätze erleichtert den Winterdienst und die Leitungsführung. Durch die im Bebauungsplan festgelegten Standorte für Garagen und Carports würde eine andere Anordnung der öffentlichen Stellplätze zu einem Verlust von öffentlichen Stellplätzen führen. In Einzelfällen sind gegenüber von Längsparkern die Carports / Garagen der Wohnhäuser festgesetzt. Da die Carports / Garagen 3 m Abstand zur Fahrbahn einhalten müssen und ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, ist in langsamer Fahrweise ein Ausparken möglich.

Als Fußgängerbereiche sind der Quartiersplatz Mitte und der Quartiersplatz West festgesetzt. Um eine vielfältige Nutzung zu ermöglichen, ist das Befahren der Plätze an Markttagen und bei Veranstaltungen ausdrücklich zulässig. Die Plätze sollen durch eine vielfältige Nutzung wie Markttag oder Nutzung zur Außenbewirtung eines Cafés zu einem attraktiven Wohnumfeld

beitragen. Mit dem Ziel den Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildungsrate zu stärken, sind die Quartiersplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Öffentliche Stellplätze befinden sich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Sammel- und Wohnstraßen. Aufgrund der bereits vorliegenden Straßenbauplanung werden die Straßenverkehrsflächen einschließlich der straßenbegleitenden Stellplätze, des Verkehrsgrüns und der Gehwege verbindlich festgesetzt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs sind öffentliche Stellplatzflächen in Form von Sammelstellplatzanlagen an verschiedenen Stellen im Plangebiet angeordnet worden. Ziel ist, dass in Bereichen mit höherem Nutzungsdruck wie der verdichteten Bebauung (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser), der geplanten Kindertagesstätte und den öffentlichen Plätzen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Gegensatz zum verbindlich festgesetzten Straßenraum mit der je nach Straßentyp differenziert ausgearbeiteten Aufteilung und Gestaltung wird die Gestaltung der öffentlichen Stellplatzflächen im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. Dabei gilt die Festsetzung, dass je fünf Stellplätzen ein groß- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist. Diese Festsetzung stellt die Begrünung sicher. Mit dem Ziel den Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildungsrate zu stärken, sind die öffentlichen Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Der Fuß- und Radweg vom Quartiersplatz West zum Weg Obere Ziegelhütte ist im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs ergänzt worden. Er verbindet das Wohngebiet auf kurzem Weg mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum. Dabei ist darauf geachtet worden, dass die Steigung des Radwegs moderat ausfällt und der erhaltenswerte Streuobstbestand geschont wird. Die Ausführung des Fuß- und Radweg ist wasserundurchlässigen Materialien ist zulässig um eine gute Befahrbarkeit in der Hangsituation zu gewährleisten.

Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme des bereits beschriebenen Fuß- und Radweges, sind in der Planzeichnung und im städtebaulichen Entwurf beispielhaft dargestellt. Sie können somit in ihrer Lage den jeweiligen Gegebenheiten noch angepasst werden. Sie sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen um den Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildungsrate zu stärken.

Mit dem Ziel, die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen und Einfriedungen vor Beschädigungen zu schützen, wird entlang der Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen und entlang der Fußwege ein 0,25 m breiter Sicherheitsstreifen festgesetzt. Entlang der Wendeanlage ist dieser Sicherheitsstreifen 1,00 m breit festgesetzt. Die Sicherheitsstreifen müssen dem Straßenniveau angepasst werden. Zur Sicherstellung der Straßenentwässerung und zur Trennung der Straßenentwässerung und der Entwässerung der privaten Grundstücke ist die Randeinfassung 3 – 4 cm über der Straßenoberfläche geplant.

Die kleinteilige und verbindliche Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist möglich, da parallel zum Bebauungsplan die Erschließungsplanung inkl. eines Verkehrskonzepts entwickelt worden ist. Zudem hat dieses Vorgehen den Vorteil, dass sich die Bewohner und Angrenzer ein klares Bild von der Aufteilung der Flächen machen können.

Im zeichnerischen Teil sind die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dargestellt. Diese Sichtfelder liegen in den Kurven- und Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen. Inner-

halb 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, Carports und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Unterbringungen für den ruhenden Verkehr in Form von Carports und / oder Garagen innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Mit dieser 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. Ausnahmen sind die Bereiche WA2, WA4 und WA4a. Hier 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 und damit auch in der Vorgartenzone entlang der Wohnstraßen. Die Besucherstellplätze in Bereichen des Geschosswohnungsbaus bzw. Mehrfamilienhäuser sind auf den privaten Baugrundstücken ebenerdig anzulegen, damit sie von den Besuchern angenommen werden.

Tiefgaragen sind in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern (WA 5, WA6, WA6a und WA6b) festgesetzt. Sie sind mit mindestens 0,50 m Oberboden zu bedecken und zu begrünen. Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind zu beachten. Für die Bereich mit Mehrfamilienhäusern sind Tiefgaragen vorgesehen, um den ruhenden Verkehr unterirdisch abzuwickeln und damit eine Durchgrünung der Baufelder und ein attraktives Wohnumfeld sicherzustellen.

7.1.8 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation und Wärme muss neu geschaffen werden. Die bestehenden Netze können entsprechend erweitert und ausgebaut werden. Die notwendigen Abstimmungsgespräche mit den Versorgern wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt. Siehe auch Kapitel 6.5 – Energiekonzept.

Für die Stromversorgung ist eine Transformatorenstation südlich des Quartiersplatzes Mitte erforderlich, die im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung entsprechend festgesetzt ist. Die für die Stromversorgung ebenfalls erforderlichen Verteilerkästen werden im Bereich von Gehwegen bzw. in öffentlichen Bereichen geduldet. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist nicht erforderlich. Für die Verteilerkästen im nördlichen Bereich der Wohnstraße 7 ist die Verkehrsfläche entsprechend erweitert worden. Die übrigen Standorte sowie die Anzahl der Verteilerkästen sind im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen und zu optimieren.

Aufgrund der Topografie ist die Entwässerung des Unter- bzw. Hanggeschosses im Freispiegel nicht bei allen Baugrundstücken möglich. Sollten in den Unter- bzw. Hanggeschossen Toiletten oder Waschmaschinen etc. vom jeweiligen Bauherren vorgesehen werden, ist das Abwasser ggfls. über eine Hebeanlage der Kanalisation zuzuführen.

7.1.9 Fläche für Bereitstellung von Abfallgefäßen

Am Ende der Stichstraßen in Verlängerung der Wohnstraßen 2 - 4 sind Wendeanlagen für PKW vorgesehen. Für die Müllabfuhr sind an den jeweiligen Einmündungen in die Sammelstraße Süd Abstellflächen für die Bereitstellung der Müllgefäße am Tag der Abholung vorgesehen und in der Planzeichnung eingetragen. Die Flächen sind in der Planzeichnung jeweils östlich der Einmündung dargestellt und ca. 2,00 m x 4,00 m groß. Damit können gut zehn Tonnen à 360 Liter Volumen aufgestellt werden (Maße HxBxT 1,10 m x 0,62 m x 0,86 m). Tonnen mit 360 Liter Volumen sind für einen Haushalt mit sechs Personen ausgelegt. Da jede Aufstellfläche für maximal zwei Gebäude vorgesehen ist, reicht die Fläche aus. Die Müllabholung ist damit sichergestellt. Am Ende der Stichstraße in Verlängerung der Wohnstraße 1 und am Ende der Wohnstraße 8 sind für das Müllfahrzeug ausreichend große Wendehämmer vorgesehen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus nördlich der Sammelstraße Nord und westlich der Sammelstraße Mitte sind keine öffentlichen Flächen für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tag der Abholung vorgesehen. Die Müllgefäße sind auf den privaten Grundstücken bereitzustellen. Standorte in der Nähe der jeweiligen Tiefgaragenzufahrt sind grundsätzlich geeignet, da diese vom Müllfahrzeug zur Leerung angefahren werden können.

7.1.10 Niederschlagswasser

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben und der Abstimmung mit dem Landratsamt wird das nicht verunreinigte Niederschlagswasser einem Trennsystem zugeführt. Dazu sind im Süden des Plangebiets entsprechende Retentionsmulden vorgesehen, die das Wasser zurückhalten und gedrosselt dem Klosterbach zuleiten. Die Mulden werden mit einer belebten Bodenzone hergestellt.

Eine Entwässerung privater Flächen auf öffentlichen Flächen sowie Drainagen sind nicht zulässig. Mit dem Ziel des Grundwasserschutzes ist unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen) in Zisternen (Größe 3 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche) aufzufangen. Die Überläufe der Zisternen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen, dieser entwässert in die Retentionsmulden im südlichen Plangebiet.

7.1.11 Grünordnerische Festsetzungen

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

Private Grünflächen

Spielgelände

Im Quartier WA6b ist laut städtebaulichem Entwurf eine Kita vorgesehen. Zur Sicherung der Außenspielbereiche einer Kita ist, südlich des Quartiers WA6b, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielgelände“ festgesetzt. Zulässig sind Spielplätze, Aufenthaltsbereich mit Ruhebänken etc. und auch Gerätehütten. Die Flächen sind durch mindestens fünf mittel- oder kleinkronige Bäume zu begrünen.

Öffentliche Grünflächen und ihre Bepflanzung

Mit dieser Festsetzung wird die Durchgrünung und Bepflanzung des Gebiets 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.

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
3. Retention
4. Biotopverbund

Wohngebietsbezogene Erholung

Die Flächen sollen als wohngebietsbezogene Erholungsräume genutzt werden und mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen bepflanzt werden. Dabei wird besonderer Wert auf die Erhaltung bzw. Aufwertung bestehender Grünstrukturen gelegt, beispielsweise sollen die zu pflanzenden Gehölzen so angeordnet werden, dass die südwestexponierten Böschungen nicht beschattet werden. Innerhalb der Flächen sind Wege zulässig. Eine besondere Bedeutung hat der Fuß- und Radweg von der Einmündung Sammelstraße West / Sammelstraße Mitte zum Wege „Obere Ziegelhütte“. Dieser Weg darf aufgrund der Steigung und Nutzung als Radweg wasserundurchlässig hergestellt werden. In der Planzeichnung sind weitere Fußwege beispielhaft dargestellt, diese sind wassergebunden herzustellen. In der Lage können die Fußwege von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen, das ist sinnvoll um im Rahmen der Herstellung noch auf Besonderheiten z.B. der Topographie oder bestehendem Bewuchs reagieren zu können.

Spielplätze

Die Ausweisung der öffentlichen Spielplätze auf Bebauungsplanebene stellt sicher, dass die Spielplätze bauplanungsrechtlich gesichert sind und später auch realisiert werden können.

Retention

Flächen für die Retention des Niederschlagswasser sind aufgrund der Topographie im südlichen Plangebiet vorgesehen. Innerhalb der Retentionsflächen werden Dauerstaubereiche mit natürlicher Sukzession angelegt. Die übrigen Retentionsbereiche werden mit artenreichen Wiesenmischungen naturnah gestaltet. Die Ausweisung der Retentionsflächen ist erforderlich, um die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung sicherstellen zu können.

Biotopverbund

Zur Sicherstellung des Biotopverbunds zwischen dem Charlottenwäldle und den Kleingartenflächen nördlich des Plangebietes und der öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebietes sowie der unbebauten Kulturlandschaft südlich des Plangebietes ist entlang der Wohnstraße 6 ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen vorgesehen. Insbesondere für den, im Bereich des Charlottenwäldle brütenden Grünspecht ist der Biotopverbund wichtig um den Brutstandort trotz der vorgesehenen Bebauung erhalten zu können.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Mit dem Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken pro angefangene 500 m² Baugrundstück ein kleinkroniger Baum von der Stadt Rottweil gepflanzt wird. Mit dem Vorgehen, dass die Bäume durch die Stadt gepflanzt werden sind in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht worden. Die Pflanzstandort wird in enger Abstimmung, gemeinsam mit den Bauherren ausgewählt. Bei der Auswahl der Bäume stehen Fachleute zur Seite. Die Bäume werden fachmännisch gepflanzt und wachsen daher i.d.R. auch gut an. Zur Begrünung des Quartiers ist somit ein wesentlicher Beitrag geleistet. Dabei ist der Pflanzstandort unter Beachtung des Nachbarrechts von den Grundstückseigentümern frei wählbar, um den Eigentümern bei der Gartengestaltung Entscheidungsspielraum zu lassen. Die Pflanzliste im Anhang gibt den Eigentümern einen Anhaltspunkt, welche Bäume geeignet sind.

Straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsgrün)

Aufgrund der bereits vorliegenden Straßenbauplanung sind in Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Standorte der Straßenbäume festgesetzt worden. Dabei gilt, dass die Aufteilungen innerhalb der Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte nicht verbindlich sind, um auf örtliche Gegebenheiten die im Rahmen der Ausführungsplanung erkannt werden, noch reagieren zu können. Die Straßenraumgestaltung ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Aspekte des Städtebaus wie die Schaffung von Sichtachsen und die klare Strukturierung des Straßenraums standen bei der Gestaltung des Straßenraums und bei der Anordnung der Straßenbäume im Vordergrund (siehe auch Ziffer 7.1.6 der Begründung). Im Rahmen des fortschreitenden Klimawandels ist die Beschattung von Fußwegen und Straßen zur Vermeidung bzw. Minimierung von extrem aufgeheizten Siedlungsbereichen ein wichtiger Aspekt.

Begrünung von Sammelstellplätzen / Besucher-Kfz-Stellplätzen

Die vorgesehenen öffentlichen Sammelstellplatzanlagen wie auch die Besucher-Kfz-Stellplätze im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind zu begrünen, nach jeweils fünf Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen, um auch hier die angestrebte Durchgrünung sicherstellen zu können. Im Rahmen des fortschreitenden Klimawandels ist auch die Beschattung von Stellplatzflächen zur Vermeidung bzw. Minimierung von extrem aufgeheizten Siedlungsbereichen ein wichtiger Aspekt.

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

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen, Beeinträchtigungen zu vermeiden. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit nach In-Kraft-Treten verbindlich:

- Erhalt und Pflege eines Teilbereichs der bestehenden Streuobstwiese
- Erhalt vorhandener Solitärgehölze und Gehölzstrukturen

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 bzw. örtlichen Bauvor-

schriften sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit nach In-Kraft-Treten verbindlich:

- Quartiersplätze, öffentliche Stellplatzflächen, private Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen (planungsrechtliche Festsetzung)
- Die Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu realisieren (planungsrechtliche Festsetzung)
- Unbeschichtete Bleche sind als Dachdeckung ausgeschlossen (planungsrechtliche Festsetzung)
- Sämtliche Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen (örtliche Bauvorschrift)
- Schaffung öffentlicher Grünflächen als naturnahe Naherholungs- und Aufenthaltsflächen (planungsrechtliche Festsetzung)
- Regelungen zur Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen, straßenbegleitenden Grünflächen und privaten Grundstücken (planungsrechtliche Festsetzung)

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. Die Lagepläne zu den einzelnen externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht enthalten.

Folgende Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Rottweil abgestimmt:

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

- K1a + b - Anlage von Dauerstaubereichen und Hochstaudenflächen in und um die Retention (CEF-Maßnahme)
Die Maßnahme K1a mit 4.600 m² ist allerdings im Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“, Rw 275/05, als Ausgleichsfläche A1 vorgesehen und wird weiterhin als Ausgleichsfläche für das Quartier Ost herangezogen. Gleichzeitig stellen die Anlage von Dauerstaubereichen mit natürlicher Sukzession sowie von staudenreichen Buntbrachen CEF-Maßnahmen für die vom Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ betroffenen Arten dar.
- K2 – Anbringen von mind. 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel in der zu erhaltenden Obstwiese sowie in den zu erhaltenden Solitärbäumen
- K3 – Schaffung bzw. Optimierung der Lebensräume für die Zauneidechse durch insgesamt mindestens sechs je 5 m lange und ca. 2 m breite Steinriegel auf Flurstück 3467 und 3643

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

- K4 – Anlage einer Buntbrache auf Flurstück 4724, Gemarkung Rottweil (CEF-Maßnahme)
Auf Flurstück 4724 ist eine Buntbrache mit ca. 6 m Breite (800 m²) anzulegen. Die Fläche ist ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme für das Quartier Ost noch zu extensivieren und wird weiterhin als Ausgleichsmaßnahme für das Quartier Ost herangezogen. Gleichzeitig stellen die Anlage einer Buntbrache eine CEF-Maßnahme für die vom Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ betroffenen Arten dar.

- K5 – Anlage dornenreicher Hecken und Entwicklung von Saumstreifen auf den Flurstücken 5685 und 5689, Gemarkung Rottweil (CEF-Maßnahme)
 Zur Anlage der Hecken sind Initialpflanzungen mit Weißdorn und Wildrosen vorgesehen. Die Saumstreifen sind extensiv zu bewirtschaften.
- K6a – Anlage von zwei Buntbrachen auf den Flurstücken 699 und 1158, Gemarkung Göllsdorf (CEF-Maßnahme)
- K6b – Anlage eines Ackers mit Unkrautvegetation auf einer bestehenden ackerbaulich genutzten Fläche, Flurstücke 959, 960 und 961 (Teilfläche), Gemarkung Göllsdorf (CEF-Maßnahme)
 Auf den Flächen im Norden der Gemarkung Göllsdorf wird zukünftig eine extensive Ackernutzung stattfinden. Dazu wird das Getreide mit größerem Reihenabstand ausgebracht. Auf Düngung und Pestizide wird verzichtet. Eine lange „Stoppelzeit“ ist vorzusehen.
- K7 – Maßnahmenkomplex Kläranlage In der Au 5, Flurstück 287/3, Gemarkung Rottweil
 Es sind drei Teiche mit Röhricht, Hochstauden, Gehölzen, Streuobstflächen sowie Magerwiesen um die Kläranlage sind angelegt worden.
- K8 - Teilentsiegelung Waldweg Jungbrunnen, Gemarkung Göllsdorf (Flst. Nr. 1231/5) und Feckenhausen (teilweise Flst. Nr. 759)
 Die Maßnahme wird dem Ökokonto der Stadt entnommen. Der asphaltierte Waldweg wurde zu einem Wege mit wassergebundener Decke zurückgebaut.
- K9 - Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte, Teilbereich Flurstück 333, Gemarkung Feckenhausen,
 Die Maßnahme wird dem Ökokonto der Stadt entnommen. Auf der Fläche einzelne Gehölze entnommen worden. Größere Einzelbäume und Bäume mit Totholz wurden erhalten. Die verbrachte Magerwiese wird gepflegt.
- K10 - Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte, Flurstück 184/2, Gemarkung Feckenhausen,
 Die Maßnahme wird dem Ökokonto der Stadt entnommen. Auf der Fläche einzelne Gehölze entnommen worden. Größere Einzelbäume und Bäume mit Totholz wurden erhalten. Die verbrachte Magerwiese wird gepflegt.
- K11 - Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte Flurstück 184/2 – östlicher Teilbereich, Gemarkung Feckenhausen,
 Die Maßnahme wird dem Ökokonto der Stadt entnommen. Auf der Fläche einzelne Gehölze entnommen worden. Die verbrachte Magerwiese wird gepflegt.
- K12 – Steinbruch-Komplexbiotop aus unterschiedlichen Sukzessionsstadien zu mit Ziegen beweideten halboffenen Magerrasen und Nasswiesen, Gemarkung Göllsdorf
 Flächen unterschiedlicher Sukzessionsstadien wurden zu einem mit Ziegen beweideten halboffenen Magerrasen und Nasswiesen entwickelt.
- K13a – Freistellung von Schwarzwagfels und Oberne Fels in Fridingen a.d.D.
 Durch die Entfernung standortfremder Fichtenbestände, können sich hier typische Vegetationstypen der Felsen entwickeln.
- K13b – Freistellung Sperberlochfels in Fridingen a.d.D.
 Durch die Entfernung standortfremder Fichtenbestände, können sich hier typische Vegetationstypen der Felsen entwickeln. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

- K14 – Anlage eines Tümpels, von Lesesteinhaufen und extensivem Grünland, im Bereich der Flurstücke Nr. 1505/2, 1519, 1522 und 1523 (ehem. Baumschule Auber), Gemarkung Rottweil
Es wird eine extensive Pflege durch Beweidung durchgeführt. Der vorhandene Tümpel wird durch die Neuanlage eines größeren Tümpels ergänzt. Zusätzlich werden mehrere Lesesteinhaufen angelegt. Bestehende Sträucher werden erhalten.

7.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Die Festsetzung ist differenziert für den jeweiligen Versorgungsträger sowie differenziert nach Ver- und Entsorgung festgesetzt. Es ist ebenfalls unterschieden worden ob Leitungsrechte oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich sind. Dabei ist darauf geachtet worden, dass die Eingriffe und Nutzungsbeschränkungen privater Grundstücke möglichst gering bleiben.

Im Bereich von Doppelhäusern, bei denen nur eines direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße angrenzt, ist auch für den Eigentümer des hinterliegenden Doppelhauses ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

7.1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen - Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hat die Änderung der Verkehrslärmsituation für 20 Einzelpunkte an Gebäuden in der Umgebung ermittelt. Der Untersuchungsbericht der schalltechnischen Untersuchung ist Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Darin wurden unter anderen die Änderungen der Verkehrslärmbelastungen, die durch die Verkehrserzeugung des Plangebiets und den Einfluss der neuen Baukörper (Abschirmungen und Reflexionen) hervorgerufen werden, betrachtet. Hierfür wurden die Beurteilungspegel des Prognose-Planfalls mit denen des Prognose-Nullfalls verglichen.

Nach der Rechtsprechung markiert die Schwelle der Gesundheitsgefährdung eine absolute Planungssperre. Bei einer Annäherung oder gar einem Überschreiten eines kritischen Toleranzwertes ist besonders zu prüfen, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist. Wo die Schwelle der Gesundheitsgefährdung anzusetzen ist, beurteilt sich nach der Rechtsprechung jeweils nach dem konkreten Einzelfall. Allerdings zeichnet sich eine gewisse Tendenz ab, für Wohnnutzungen die Schwelle bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags anzusetzen. Grundlage sind insoweit wissenschaftliche Erkenntnisse, nach denen Lärm bei permanenter Einwirkung eines äquivalenten Dauerschallpegels von mehr als 70 dB(A) tags zur Genese von Herz-Kreislauf-Erkrankungen beiträgt. Oberhalb von 70 dB(A) besteht ein wissenschaftlich begründeter Verdacht, dass Gesundheitsgefährdungen jedenfalls bei langfristiger Exposition nicht von der Hand zu weisen sind. Insoweit spricht die Rechtsprechung hinsichtlich der Schwelle von 70 dB(A) tags und hinsichtlich der Schwelle von 60 dB(A) nachts von den Grenzen, oberhalb derer in Wohngebieten der aus Sicht des Grundrechtsschutzes kritische Bereich beginnt. Diese Werte werden durch die vorliegende Planung in keiner Weise tangiert.

Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung

„Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Spitalhöhe“ in Rottweil sollten die Lärmeinwirkungen im Plangebiet sowie Änderungen für die Nachbarschaft ermittelt und bewertet werden. Bestandteil der Untersuchung war dabei der Verkehrslärm umgebender Straßen, Geräusche bei Veranstaltungen am Wasserturm sowie Schallimmissionen durch eine Sportanlage südöstlich des Baugebiets. Die Bewertung wurde anhand der Vorgaben der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit den Beurteilungsgrundlagen der jeweiligen Lärmart (z.B. Sportanlagenlärmschutzverordnung oder Freizeitlärmrichtlinie) vorgenommen.

Durch eine Realisierung des Bebauungsplans „Spitalhöhe“ ergeben sich je nach Lage zum Plangebiet unterschiedliche Änderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die jeweilige Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit anderen Planungsaspekten abzuwägen. An den Immissionsorten entlang der Hausener Straße und Heerstraße sind keine wahrnehmbaren Erhöhungen der Beurteilungspegel zu erwarten.

An den Immissionsorten entlang der Imster Straße und Erich-Hauser-Straße ergeben sich wahrnehmbare – oftmals auch wesentliche - Änderungen der Lärmsituation durch eine Realisierung des Plangebiets. Bei diesen Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel bereits in der Ist-Situation fast durchweg über den Orientierungswerten der DIN 18005, zum Teil auch über den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung. Nach der durch das Plangebiet hervorgerufenen Änderung der Lärmsituation werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an einigen weiteren Immissionsorten geringfügig überschritten. Als gesundheitsgefährdend geltende Verkehrslärmimmissionen von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden jedoch an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft deutlich unterschritten.

Auch an den Immissionsorten in der Oberen Ziegelhütte sind wesentliche Erhöhungen der Beurteilungspegel zu erwarten. An diesen Immissionsorten werden jedoch auch bei einer Realisierung des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten, sodass hier unverändert von einer Verträglichkeit der Lärmsituation mit der Nutzung auszugehen ist.

Lärmschutzansprüche im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden durch die neu geplanten Verkehrswege nicht hervorgerufen.

Die Ergebnisse der Verkehrslärmsituation im Plangebiet zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für den Tag und die Nacht an den geplanten Baugrenzen im Umfeld der Imster Straße und der Hausener Straße überschritten werden. Auch an den Baugrenzen im Umfeld der westlichen Sammelstraße und der nördlichen der beiden östlichen Sammelstraßen kommt es am Tag zu Überschreitungen der Orientierungswerte.

Für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen (...) vorzusehen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass an den straßenabgewandten Fassaden durch die Eigenabschirmung der Gebäude eine Einhaltung des Orientierungswertes gewährleistet ist.

Weiterhin wurden mögliche Freizeitlärmwirkungen durch Veranstaltungen am Wasserturm auf das Plangebiet untersucht. Dabei wurden drei verschiedene Arten von Veranstaltungen un-

terschieden, die im Rahmen des Rottweiler Ferienzaubers stattfinden. Es handelt sich dabei um eine abendliche Veranstaltung an Werktagen ohne ein gleichzeitig stattfindendes Musikkonzert und eine mit gleichzeitig stattfindendem Musikkonzert und ein Frühschoppen, das an Sonntagmitten tagen stattfindet. Da abendliche Musikkonzerte und das Frühschoppen nur vereinzelt während dem Rottweiler Ferienzauber vorkommen, wurden diese als seltene Ereignisse bewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchung des Freizeitlärms zeigen, dass sich für alle drei Fälle Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Plangebiet in allen Beurteilungszeiträumen ergeben. Aufgrund der Freizeitlärmwirkungen sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet abzuleiten.

Aufgrund der Sportlärmwirkungen auf das Plangebiet durch den südöstlich des Plangebiets gelegenen Bolzplatz ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, wenn die den Berechnungen zugrunde gelegten Ansätze zur Nutzungsintensität des Bolzplatzes in den verschiedenen zu bewertenden Tageszeiträumen nicht überschritten werden.

Wenn davon auszugehen ist, dass in der Realität Überschreitungen der zugrunde gelegten Nutzungsintensitäten vorliegen, kommen verschiedene Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. An der Quelle könnten die Nutzungszeiten auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten beschränkt werden. Alternativ wäre auch eine bauliche Abschirmung durch eine Lärmschutzwand denkbar, die je nach Nutzungsintensität zu dimensionieren wäre.“

(Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Fichtner Water & Transportation, November 2016).

Begründung der gewählten Lärmschutzmaßnahmen

Aus den ermittelten Verkehrslärmimmissionen ergeben sich teilweise Überschreitungen der empfohlenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Plangebiet. Auf diese Lärmkonflikte ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen zu reagieren. Je nach Sachlage bestehen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

- Planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
- Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
- Aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Grundsätzlich sind die Maßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge einzusetzen. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind.

Die Entstehung der Verkehrslärmemissionen kann im Plangebiet kaum beeinflusst werden, da es sich hier um Quell- und Zielverkehr des Wohngebietes handelt. Größere Abstände sind aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine realistische Maßnahme.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms werden durch die Imster Straße und Hausener Straße sowie teilweise durch die künftigen Sammelstraßen im Plangebiet hervorgerufen. Da die hervorgerufenen Überschreitungen nur einen kleinen Teil des Plangebiets betreffen und die Überschreitungen als vergleichs-

weise gering einzuschätzen sind, wird eine die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Imster Straße und Hausener Straße als unverhältnismäßig betrachtet. Die Vermeidung von Lärmkonflikten bezüglich des Verkehrslärms ist in erster Linie über passiven Lärmschutz an den geplanten Gebäuden sicherzustellen. Als passive Lärmschutzmaßnahme gilt die festgesetzte Grundrissorientierung. Hiernach sind lärmempfindliche Nutzungen wie Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Als passive Lärmschutzmaßnahme gelten auch die Regelungen zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile und die Regelungen zur Belüftung von Schlafräumen entlang der Imster Straße.

Bezüglich des Sportlärms müssen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn davon auszugehen ist, dass in der Realität Überschreitungen der im Gutachten genannten Nutzungsintensitäten des Bolzplatzes vorliegen. Dabei kommen verschiedene Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. An der Quelle könnten die Nutzungszeiten des Bolzplatzes auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten beschränkt werden. Alternativ wäre auch eine bauliche Abschirmung durch eine Lärmschutzwand denkbar. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden mehrere Varianten einer Lärmschutzwand am Bolzplatz geprüft, mit der Maßgabe, dass auch bei einem durchgehenden Spielbetrieb in den Ruhezeiten, eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegeben ist. Eine Lärmschutzwand lediglich an der Nordseite des Bolzplatzes würde nicht ausreichen, da die seitliche Schallabstrahlung, an der Lärmschutzwand vorbei, hoch wäre und eine Einhaltung der Richtwerte über eine Erhöhung der Wand unrealistisch wäre. Zudem wurden mehrere Varianten mit einer umknickenden Wand an der West- und Ostseite des Bolzplatzes geprüft. Je nach Länge der Wand an der West- und Ostseite des Bolzplatzes, müsste eine 5 bis 7 Meter hohe Wand errichtet werden, damit eine Einhaltung der Richtwerte in den Ruhezeiten gegeben ist. Eine solche Wand hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Ergebnis wird die Stadt Rottweil eine Beschränkung der Nutzungszeiten durch eine entsprechend Satzung vorsehen.

7.1.15 Höhenlage baulicher Anlagen

Die bewegte Topografie 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.

Für die Ermittlung der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist für jedes Baufenster der Bezugspunkte zur Höhenlage der Wohngebäude im Zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhen null festgesetzt, dabei sind Über- bzw. Unterschreitungen um max. 0,20 m zulässig. Die einzelne Festsetzung ist anhand der Straßenplanung sowie anhand von Schnitten getroffen worden. Ziel ist hier insbesondere die Schaffung einer harmonischen Entwicklung der Gebäudehöhen, abgestaffelt entsprechend der natürlich vorhandenen Topografie.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Die Örtlichen Bauvorschriften geben den Rahmen für die Gestaltung der Gebäude. Neben dem Ziel, eine städtebaulich ver-

trägliche Gestaltung der Quartiere zu erreichen, sollen den Bauherren innerhalb des gesetzten Rahmens vielfältige Gestaltungsfreiheiten eröffnet werden.

7.2.1 Dachgestaltung und Gestaltung von 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 gestalterisch 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°, einhüftige Pulldächer 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 Doppel- und Reihenhäusern, ist es der Stadt wichtig, ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb der jeweiligen Gebäudekomplexe zu schaffen. Mit dieser Zielsetzung ist festgesetzt worden, dass Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung errichtet werden müssen.

Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum grau bis schwarz sowie rot bis braun zulässig. Zur besseren Einbindung des Baugebiets in die Landschaft wird in dem weithin einsehbaren Gebiet eine weitgehend traditionelle Farbgebung der Dachlandschaft bevorzugt. Darüber hinaus ist es grundsätzlich zulässig, die Dächer zu begrünen. Dachdeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig um Schwermetalleinträge ins Niederschlagswasser zu minimieren.

Zu den Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft gehören auch Regelungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten. Diese sind auf maximal die Hälfte der Dachlänge begrenzt. Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Zwerchhäuser sind auf ein Drittel der dazugehörenden Gebäudeseite begrenzt. Die Regelungen tragen dazu bei, die Dachlandschaft trotz der unterschiedlichen Dachformen möglichst ruhig zu gestalten.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig. Wichtig ist, dass die 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. Zum einen wird das Niederschlagswasser gepuffert, so dass ein Teil verdunsten kann und das übrige Niederschlagswasser zeitverzögert an die Regenwasserkanalisation geleitet wird. Zum anderen heizen sich die begrünteren 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 störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, 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 in den Öffentlichen Grünanlagen (außer des Fuß- und Radweges), Terrassen, private Stellplätze sowie öffentliche Stellplatzflächen 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 Straßenraums 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. Im Bereich von Einmündungen ist die Höhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt um die Sicherheit des Verkehrs sicherzustellen. Einfriedungen entlang von Straßen, Wendeanlagen und Fußwegen müssen die jeweils festgesetzten Abstände einhalten, um sicherzustellen dass die Bewegungsräume der Verkehrsteilnehmer dauerhaft erhalten werden. 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. Mauern als Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie zum Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen benötigt werden. Ansonsten sind Einfriedungen als Beitrag zu Artenschutz kleintierdurchlässig zu gestalten.

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. Siehe auch Punkt 7.19.

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 Familien-

haushalt 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.

Ergänzend zu den Stellplätzen für die Bewohner sind Kfz-Stellplätze für Besucher auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Dabei ist für vier Wohnungen je ein Besucher-Kfz-Stellplatz vorzusehen. Die Regelung stellt sicher, dass in Bereichen mit erhöhtem Nutzungsdruck aufgrund der höheren Dichte bei Geschosswohnungsbau ausreichend Stellplätze auch für Besucher zur Verfügung stehen und der fließende Verkehr nicht behindert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Die Besucher-Kfz-Stellplätze sind zu begrünen, dabei ist ein Baum je fünf Stellplätze zu pflanzen.

7.2.7 Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke / Stützmauern und Böschungen

Durchzuführende Geländeanpassungen / Böschungen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken zulässig, um den öffentlichen Straßenraum bzw. die öffentlichen Grünflächen nicht einzuschränken.

Die zulässige Höhe von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 0,8 m begrenzt. Ziel ist der weitgehende Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs. 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.

Die zulässige Höhe von Stützmauern zwischen den privaten Grundstücken wird auf 1,4 m begrenzt. Auch hier ist das Ziel den natürlichen Geländeverlauf soweit wie möglich zu erhalten. 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 zur 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.

8. Bodenordnung

Die Stadt Rottweil ist im Eigentum der Flächen. Die Grunderwerbsverhandlungen sind abgeschlossen.

9. Flächenbilanz

Die geplanten Nutzungen werden in untenstehender Übersicht zusammengestellt:

Flächenbilanz	In ha	In %
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	10,6	54,4
Verkehrsflächen inkl. Fußwege, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Verkehrsgrün und öffentliche Stellplätze	3,3	16,7
davon Verkehrsgrün	0,1	0,5
Öffentliche Grünflächen (inklusive Spielplatz)	5,6	28,9
davon Retentionsflächen	1,8	9,2
Summen (Bruttobauland)	19,5	100,0

Stand Dezember 2016 geprüft März 2017

10. Anlagen

- Städtebaulicher Entwurf (Fassung vom 10.03.2017, Planstatt Senner)
- Städtebaulicher Entwurf, Schnitte AA bis FF (Fassung vom 10.03.2017, Planstatt Senner)
- Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg (November 2016)
- Addendum zur Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg (Dezember 2016)
- Verkehrskonzept zur Erschließungsplanung „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“, Erläuterungsbericht, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart (Dezember 2015)
- Addendum zum Verkehrskonzept zur Erschließungsplanung „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“, Erläuterungsbericht hier: Auswirkungen auf Zimmern, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart (Juni 2016)
- Addendum 2 zum Verkehrskonzept zur Erschließungsplanung „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“, Erläuterungsbericht hier: Stellungnahme zu Fragestellungen, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart (Oktober 2016)
- Baugrundgutachten, IB GeoTech Kaiser GmbH, Rottweil (09.11.2015) mit aktualisiertem Lageplan (11.11.2016)
- Hydrogeologische Untersuchung, IB Geosond Dr. Koenig GmbH, Singen (17.02.2016) mit aktualisiertem Lageplan (11.11.2016)
- Stellungnahme Erschließung Baugebiet Spitalhöhe in Rottweil mit Fernwärme, ENRW GmbH, Rottweil (26.04.2016)
- Niederschlagswasserkonzept, Kurzerläuterung, IB Pirker + Pfeiffer Ingenieure, Rottweil (25.08.2015 / 16.12.2016)

Ausgefertigt:

Rottweil, den __.__.____

gez. Ralf Broß
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Rw 310/13 „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ und die Örtlichen Bauvorschriften am __.__.____ in Kraft.

Rottweil, den __.__.____

gez. Ralf Broß
Oberbürgermeister