Anlage 3 zur Vorlage 117/2011

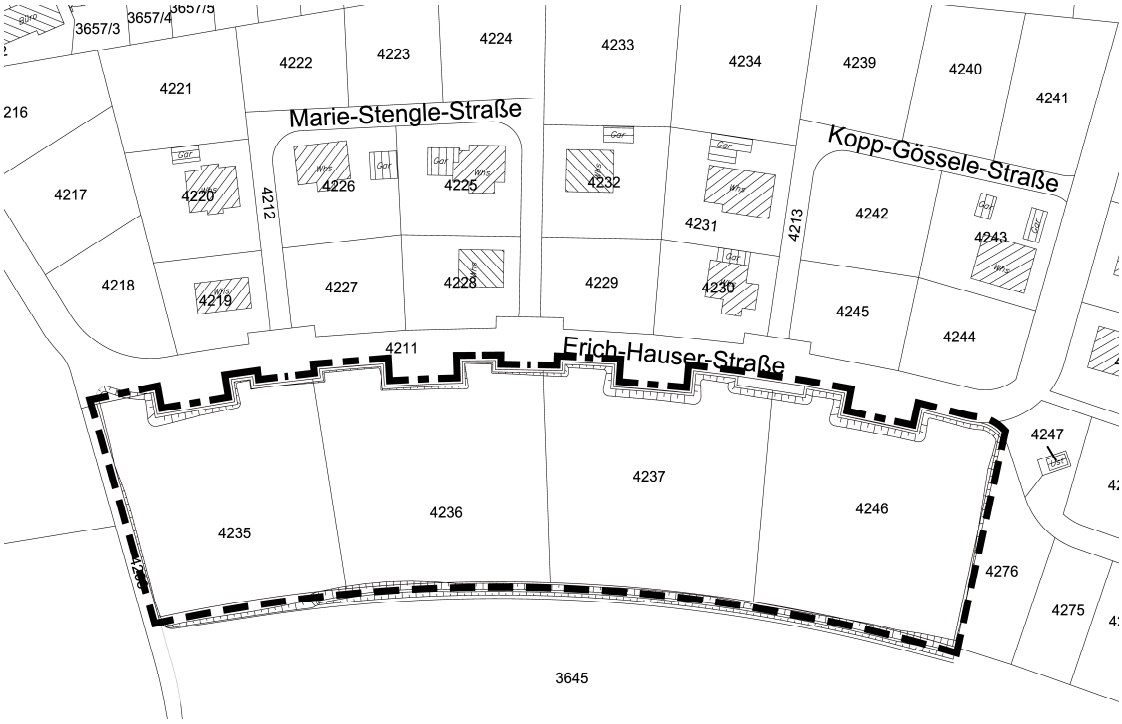
Stadt Rottweil

Bebauungsplan

„Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“

Beb.-Plan Nr. Rw 298/10

Begründung



OFFENLAGE

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ..... - 1 -

2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich ..... - 1 -

3 Planungsrechtliche Situation ..... - 2 -

3.1 Flächennutzungsplan ..... - 2 -

3.2 Beschleunigtes Verfahren ..... - 2 -

4 Plankonzeption ..... - 3 -

4.1 Städtebau und Hochbau ..... - 3 -

4.2 Erschließung ..... - 3 -

4.3 Ver- und Entsorgung ..... - 3 -

4.4 Behandlung von Niederschlagswasser ..... - 3 -

5 Umweltbelange ..... - 4 -

5.1 Schutzgüter ..... - 4 -

5.2 Abwägung der Umweltbelange ..... - 4 -

6 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... - 5 -

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ..... - 5 -

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen ..... - 5 -

6.3 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ..... - 5 -

6.4 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen ..... - 6 -

7 Örtliche Bauvorschriften ..... - 6 -

8 Flächenbilanz ..... - 6 -

9 Kosten ..... - 6 -

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ wurde im Dezember 2006 als Satzung beschlossen und sieht im südwestlichen Geltungsbereich die Errichtung von Hausgruppen und Reihenhäusern vor. Da diese bis heute nicht realisiert wurden, und sich die Grundstücke auch nach Rücksprachen mit Bauträgern und Bauwilligen nicht vermarkten ließen, soll der Bebauungsplan nun für diesen Bereich geändert werden.

Bezugnehmend auf die verstärkte Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhäuser, sollen in dem Änderungsbereich nun für diese Typologie zugeschnittene Grundstücke ermöglicht werden. Entsprechend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich überarbeitet. So werden z.B. großzügigere Festsetzungen betreffend Dachform und –neigung getroffen, um mehr Gestaltungsfreiheit und Spielräume für Bauwillige zu eröffnen und so eine bessere Vermarktung der Grundstücke zu bewirken. Dies ist der Stadt Rottweil nicht zuletzt deshalb ein Anliegen, damit der Ortsrand sinnvoll abgerundet wird.

Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen samt Leitungsrecht werden in der Bebauungsplanänderung ebenso berücksichtigt wie die für die Herstellung des öffentlichen Straßenraumes notwendigen Aufschüttungen. Beide liegen auf privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches und nehmen Einfluss auf Form und Lage der Baufenster. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 kann eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke erreicht werden und so dem weiterem Flächenverbrauch in Rottweil entgegengewirkt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ möchte die Stadt Rottweil der Nachfrage angepasste Entwicklungen im Geltungsbereich ermöglichen und erforderliches Planungsrecht für das allgemeine Wohngebiet schaffen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll als Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rottweil. Es umfasst die Flurstücke 4235, 4236, 4237, 4246 und weist eine Gesamtfläche von 8.570 m² auf. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

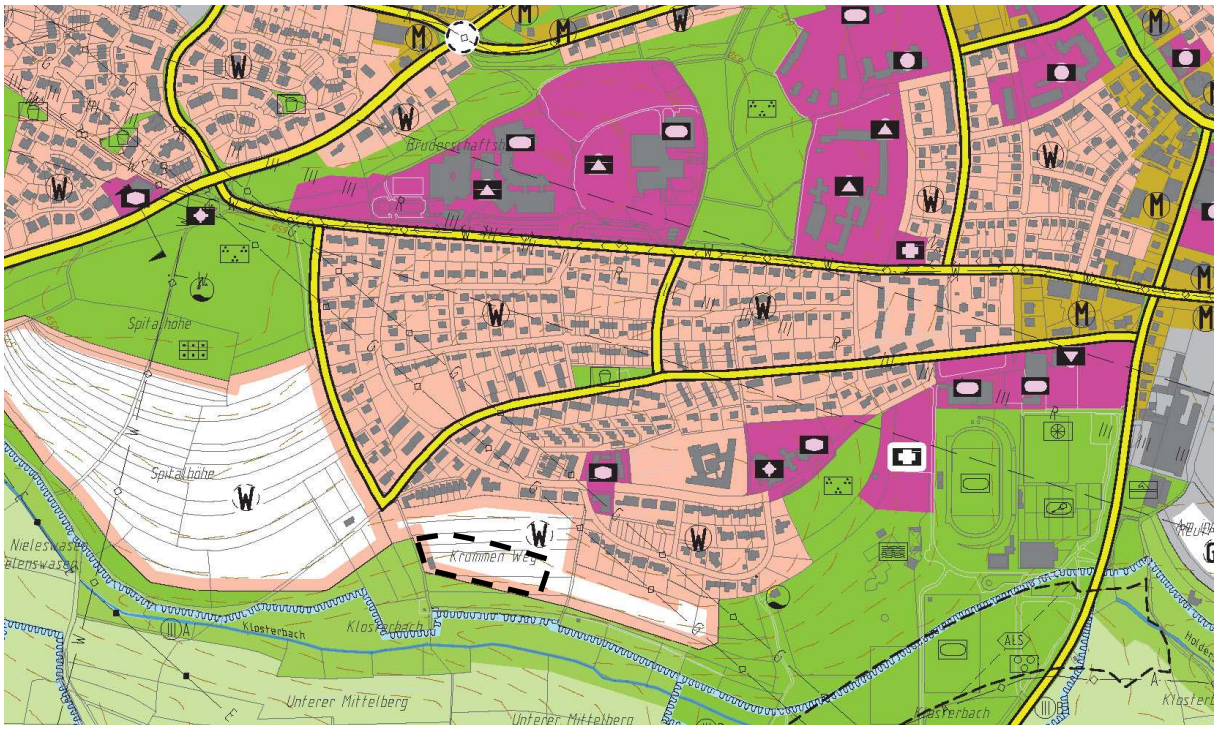
Der Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ rundet im Süden den bestehenden Ortsrand ab. Angebunden an die „Hyeres-Straße“ und die „Bruggerstraße“ besteht guter Anschluss in Richtung Stadtkern oder zu den in einiger Entfernung westlich vorbeiführenden Bundesstraßen B 14 und B 27. Gleiches gilt dementsprechend für das Plangebiet des Änderungsbereiches. Dieses liegt im Süden des ursprünglichen Bebauungsplanes und ist über die „Erich-Hauser-Straße“ an die „Hyeres-Straße“ angebunden. Topographisch ist das Gebiet reizvoll an einem leichten Südhang gelegen, der Richtung Holdersbach steiler abfällt.

Nordwestlich des Plangebietes liegt der stadtbildprägende Rottweiler Wasserturm; dieser dient heute als markanter Ausflugsort mit Aussichtsplattform und als Standort der Veranstaltung „Rottweiler Ferienzauber“. Südöstlich liegen in einiger Entfernung das Rottweiler Stadion sowie das Freibad von Rottweil.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil in der Fassung „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach in vollem Umfang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012 mit 2.Änderung

3.2 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden. Durch die angemessene Erhöhung der GRZ von bisher 0,2 auf nun 0,4 erfolgt eine gewisse Nachverdichtung.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von 8.750 m² aufweist und insgesamt eine zulässige Grundfläche von maximal 3.500 m² festgesetzt wird, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

4 Plankonzeption

4.1 Städtebau und Hochbau

Durch die Änderung sind im Plangebiet 11 Grundstücke vorgesehen, die in 1. und 2. Reihe über die Erich-Hauser-Straße erschlossen werden. Als Bebauung werden Einzelhäuser zugelassen, die aus städtebaulichen und energetischen Gründen überwiegend südausgerichtet, gemäß der eingetragenen Firstrichtung, auszubilden sind. Ausnahme hiervon bieten die beiden westlichen Flurstücke, da sie aufgrund ihrer Tiefe auch eine sinnvolle Ost-West-Ausrichtung für Gebäude zulassen.

Durch das Zulassen verschiedener Dachformen erhöht sich der individuelle Gestaltungsspielraum zukünftiger Bauvorhaben. Dadurch entsteht die Möglichkeit einer vielfältigen Dachlandschaft, deren extremer Ausprägung jedoch durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe, flachen Dachneigungen und Farbe der Dacheindeckungen ein Rahmen gesetzt wird.

Die maximale Begrenzung der Firsthöhen , die in der Planzeichnung in m ü. NN festgesetzt wurden und in etwa einer Firsthöhe von 8,0 m an der tiefsten Stelle des Geländes bzw. bei den beiden westlichen Grundstücken der Lage mittig innerhalb des Baufensters entspricht, gewährleistet einen überwiegend freien Landschaftsblick für die nördlich angrenzende, bereits bestehende Wohnbebauung und sorgt für eine harmonische Staffelung der Gebäude am Südhang in Abhängigkeit von der Topographie. Die Festsetzung, dass Pultdächer nach Norden geneigt sein müssen, unterstützt zusätzlich die gelungene Einbindung der Gebäude in die Landschaft, auch wenn sie der üblicherweise energetisch bevorzugten Dachneigung nach Süden widerspricht. Gleichzeitig wird aber durch die höhere Gebäudewand in Richtung Süden der passive Solareintrag gefördert.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt unabhängig von 1. oder 2. Reihe über die „Erich-Hauser-Straße“. Die hinterliegenden Grundstücke sind über 3 m breite Zufahrten, die zumeist entlang des Grundstücks in 1.Reihe verlaufen, an diese Straße angebunden. Das hinterliegende Grundstück im Osten ist über die Ecke der „Klaiber-Kasper-Straße“ mit der „Erich-Hauser-Straße“ erschlossen.

Entlang der „Erich-Hauser-Straße“, die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen und mittlerweile umgesetzt wurde, liegen vier Parkbuchten mit jeweils sechs Parkplätzen. Da die von den Bewohnern benötigten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen, dienen die zuvor erwähnten, im großen Maß vorhandenen Parkplätze überwiegend dem kurzzeitlichen Parken durch Besucher.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über das im Rahmen der Umsetzung des angrenzenden Bebauungsplans „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ neu verlegte und ausreichend dimensionierte Leitungsnetz der Stadt Rottweil.

Entsprechend verlaufen im Quartier bereits drei Leitungen von Nord nach Süd, die aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet bzw. dem Straßenverlauf weitergeführt wurden und südlich des Plangebietes zusammentreffen. Die Leitungen wurden mit einem Leitungsrecht zugunsten der ENRW gesichert und ermöglichen den Anschluss an die Energieversorgung.

4.4 Behandlung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Dachflächenwasser kann im Trennsystem der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Es wird jedoch die Einrichtung von Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen, um die Kanalisation zu entlasten. Für den Notfall, wenn sich zuviel Wasser in der Zisterne angesammelt hat, soll ein Überlauf in die Kanalisation den Abfluss des Wassers ermöglichen. Das aufgefangene Niederschlagswasser kann für gärtnerische Zwecke verwendet werden und unterstützt so den sparsamen Umgang mit Frischwasser.

5 Umweltbelange

Da der Änderungsbereich bereits Teil eines rechtswirksamen Bebauungsplans und dort als überbaubare Fläche festgesetzt war, wurden die Eingriffe bereits im Bebauungsplan 2006 behandelt. Die folgende Behandlung der Schutzgüter stützt sich daher auf den Umweltbericht aus dem Jahr 2006 und bezieht sich auf die nähere Umgebung des Plangebietes.

5.1 Schutzgüter

Mensch

Das Wohnumfeld des Änderungsbereiches ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und Grünanlagen im Stadtbereich und am Stadtrand. Es bietet über angrenzende Erschließungs- und Feldwege Anschluss an die städtischen Grünanlagen und Erholungseinrichtungen sowie an zur Naherholung gut geeignete und durch Rad- und Spazier- und Wanderwege erschlossene Flächen südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst besitzt für die angrenzende Bevölkerung als Naherholungsraum nur geringe Bedeutung.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch Acker- und Grünlandflächen geringer bzw. mittlerer Bedeutung gekennzeichnet. Sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzt hingegen der südlich des Plangebietes liegende naturnahe Abschnitt des Klosterbaches mit seinem Ufergehölz.

Boden, Wasser und Altablagerungen

Das Plangebiet selbst ist im Regionalplan nicht als schutzbedürftiger Bereich für Land- oder Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen südlich und westlich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes dagegen sind Vorrangflur für die Landwirtschaft.
Die Böden des Plangebietes haben überwiegend mäßige bis mittlere Funktionserfüllung als Standort für natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen.

Südlich des Plangebietes fließt in einer Senke der Klosterbach. Sein Quellbereich befindet sich nördlich der L423 und weist einen naturnahen Charakter auf. Auch in der Senke weist der Bachabschnitt einen naturnahen Gewässerlauf mit Ufergehölz auf, während er im Bereich der östlich liegenden Sportanlagen verdolt wurde.

Klima

Das Gebiet „Krummer Weg“ liegt im Bereich eines Kaltluftsammelgebietes für Neckar- und Klosterbachtal. Durch die Hauptwindrichtung von Südwesten gelangt die Kaltluft dieser Flächen in die umgebenden Siedlungsbereich.

Kultur- und Sachgüter

Archäologische Denkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Westlich des Gebietes befindet sich laut FNP ein Archäologisches Denkmal. Östlich sind Teile der Stadtbezirke als Archäologische Zone ausgewiesen.

Orts- und Landschaftsbild

Bisher weist das Gebiet ackerbauliche Nutzung und wenig Strukturelemente auf. Topografisch ist das Plangebiet jedoch durch den nach Süden abfallenden Talraum des Klosterbaches geprägt, dessen ausgeprägtes Landschaftsrelief und dessen Grünlandnutzung sich positiv auf das Landschaftsempfinden (Schönheit, Eigenart und Vielfalt) auswirken. Der Talbereich ist daher auch im Landschaftsplan als Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftsbild dargestellt.

Aufgrund der Hanglage ist das Plangebiet vom Klosterbachtal aus sehr gut einsehbar. Es selbst bietet weite Blicke in die umgebenden Landschaft.

5.2 Abwägung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich heute in gänzlich unbebautem und unversiegeltem Zustand, die Erschließungsstraße sowie die Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Plangebietes sind bereits hergestellt. Da der Änderungsbereich bereits Teil eines rechtswirksamen Bebauungsplans und dort als überbaubare Fläche festgesetzt war, wurden die Eingriffe bereits im Bebauungsplan 2006 behandelt. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine weitere Behandlung der

Eingriffe nicht erforderlich bzw. finden planungsrechtlich gesehen keine Eingriffe statt (vgl. 3.2 Beschleunigtes Verfahren). Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ um eine Änderung handelt, sind keine wesentlich anderen Eingriffe in Natur und Umwelt zu erwarten, als die für den ursprünglichen Bebauungsplan „Spitalhöhe /Krummer Weg – Quartier Ost“ bereits ermittelten und zum Teil bereits kompensierten. Dies wird auch nach Betrachtung der verschiedenen Schutzgüter deutlich. Allenfalls die leichte Anhebung der zulässigen GRZ von minimal 0,2 auf maximal 0,4 könnte einen stärkeren Eingriff bewirken, da mit einer im Vergleich zu umgebenden Baugebieten stärkeren Versiegelung auf der Fläche auszugehen ist. Die primäre Änderung der Bauweise sowie der Dachformen und Dachneigung stellt keine große Veränderung für den Eingriff dar.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zugelassen sind dabei Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise auch Beherbergungsgewerbe. Ausgeschlossen sind aufgrund der ruhigen und landschaftlich besonderen Lage am Ortsrand nicht störende Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Gleiches gilt für flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausgeführt werden können diese als Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen. Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in m ü. NN, die 6,0 m bzw. 8,0 m entsprechen, entsteht in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform ein hohes Maß an individueller Gestaltungsmöglichkeit. Diese Festsetzungen unterstützen zudem die gewünschte Staffelung der Gebäude am Südhang und ermöglichen Bewohnern nördlich liegender Wohngebäude einen freien Blick in die Landschaft.

Für das Gebiet wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die durch Nebenanlagen nach § 19 (4) Nr. 1 um maximal 0,2 überschritten werden darf. Diese im Vergleich zum nördlich angrenzenden Gebiet hohe GRZ wurde gewählt, um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen und zusätzlicher Flächeninanspruchnahme in Rottweil vorzubeugen. Die GFZ von 0,8 spiegelt die Festsetzung der maximal zwei Vollgeschosse wieder.

Um eine angemessene Bevölkerungsdichte im Plangebiet nicht zu überschreiten, wurde die Anzahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf zwei festgesetzt.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baufenster festgelegt. Diese sind auf die Leitungsrecht betreffenden Flächen abgestimmt. Die Baufenster sind großzügig angelegt, um individuelle Wünsche von Bauwilligen berücksichtigen zu können. Damit die Flächen zum Ortsrand hin von baulichen Anlagen freigehalten werden, sind die Baufenster mindestens 3 m von der rückwärtigen Grenze abgesetzt.

6.3 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zugelassen. Dies soll sicherstellen, dass Vorgärten sowie rückwärtige Bereiche von baulichen Anlagen für den ruhenden Verkehr freigehalten werden, um qualitätvolle öffentliche und private Freiräume zu schaffen. Stellplätze, die weniger baulich in Erscheinung treten als Garagen oder Carports, dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Um jedoch eine Nutzung der Freiflächen als großflächige Stellplatzanlage auszuschließen, wird die Anzahl der Stellplätze außerhalb des Baufensters und auf den dafür vorgesehenen Flächen auf zwei begrenzt.

Nebenanlagen sind inner- und außerhalb des Baufensters zulässig. Außerhalb des Baufenster sind sie auf 40 m³ Rauminhalt begrenzt, um eine bauliche Überfrachtung der rückwärtigen, den Ortsrand bildenden Bereiche auszuschließen. In Vorgärten sind sie ausnahmslos ausgeschlossen, um die Qualität des öffentlichen Raumes zu erhalten.

6.4 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dies Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebietes und die Eingrünung des Ortsrandes unterstützen

7 Örtliche Bauvorschriften

Die für das Plangebiet erlassenen Örtlichen Bauvorschriften unterstützen die allgemein von Bauwilligen gewünschten individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. So eröffnen zugelassene Sattel-, Walm- und Zeltdächer, Pult- und Flächdächer gestalterische Spielräume, die dennoch aufgrund der festgesetzten Neigungen (Sattel- und Walmdach 20°-45°, Zeltdach 5°-22°, Pultdach 7°-16°), der farblichen Bestimmung der Dacheindeckung und nicht zuletzt den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ein homogenes Gesamtbild erzeugen.

Um die zulässigen Trauf- und Firsthöhen, die einen freien Landschaftsblick und eine harmonische Eingliederung in den Südhang ermöglichen, einhalten zu können, werden je nach Dachform variierende Neigungen festgesetzt.

Um dem Gebiet einen offenen Charakter zu geben und die Qualität des öffentlichen Raumes zu stärken, werden Einfriedungen nur in Form von Hecken oder hochstämmiger Vegetation zugelassen. Als natürliches Material sind auch Zäune aus Holz zulässig; Draht ist bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen und zu begrünen. Um Angsträume zu vermeiden, ist die maximale Höhe von Hecken in Vorgärten auf 0,80 beschränkt.

8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, beträgt 8.570 m².

9 Kosten

Die Kosten, die für die Erstellung des Bebauungsplanes anfallen, werden vorerst von der Stadt Rottweil getragen und später auf den Kaufpreis der Grundstücke umgelegt.

Ausgefertigt:

Rottweil, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
tritt der Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ am __.__.____ – in Kraft.

Rottweil, den __.__.____

Lothar Huber
Fachbereichsleiter
Bauen und Stadtentwicklung