

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 166/2011

Stadt Rottweil

Bebauungsplan

„Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ Bebauungsplannummer: RW 298/10 Stand 18.11.2011

Auswertung der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

A Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
1.	RP Freiburg, Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Postfach 79083 Freiburg i.Br.	06.10.2011	Keine nähere raumordnerische Stellungnahme erforderlich, da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits größtenteils als Wohnbaufläche enthalten ist und im fraglichen Bereich auch heute schon ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert. Hinweis: Im Interesse eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollten im Plangebiet - unter Beachtung der spezifischen örtlichen Bedarfssituation - möglichst flächensparende Bau- und Erschließungsformen vorgesehen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
2.	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i.Br.	27.10.2011	Geotechnik Unter Bezugnahme auf die vorangegangene Stellungnahme LGRB-Az. 2511/06 9750 vom 28.08.2006 sind zur Änderung aus geotechnischer Sicht keine Anmerkungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens „Spitalhöhe-Krummer Weg – Quartier Ost“ wird hingewiesen.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Stellungnahme vom 28.08.2006: Keine Anregungen zu den Bereichen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau und Geotopschutz.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
			<p><u>Grundwasser</u> Es gilt weiter die LGRB-Stellungnahme zum Thema Grundwasser vom 28.08.2006 (Az.: 2511//06-9750).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens „Spitalhöhe-Krummer Weg – Quartier Ost“ wird hingewiesen.</p>
			<p><i>Stellungnahme vom 28.08.2006: Das LGRB ist bereits im Vorfeld der Planung zum Bebauungsplan „Spitalhöhe/Krummer Weg“ eingeschaltet worden. Die geplante Bebauung wird die Fassung V, VI und VII der Nielenwasenquellen (frühere Wasserversorgung Rottweil) ganz oder teilweise überbauen. Heute wird das Wasser der Nielenwasenquellen vom Freibad und vom Solebad genutzt.</i></p>	<p><i>Lediglich die Quelle VI wird durch das geplante Vorhaben möglicherweise überbaut.</i></p>
			<p><i>In den Bebauungsplanunterlagen sind die Belange des Quellwasserschutzes zu wenig berücksichtigt. Das LGRB schlägt folgende Maßnahmen vor:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Abklärung, welche Quellen vom Solebad und Freibad genutzt werden.</i> <i>2. Abklärung der Höhe der Schüttung der Einzelquellen durch mind. 5 Schüttungsmessungen</i> <i>3. Von Quellen, die nicht mehr genutzt werden, sollen die Quellschächte rückgebaut werden.</i> <i>4. Quellen, die überbaut werden sollen, sind ebenfalls rückzubauen und das Wasser offen in den Klosterbach zu leiten.</i> 	<p>Siehe folgende Stellungnahmen Kenntnisnahme</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>Die vom Regierungspräsidium Freiburg –LGRB, Hr. Dr. Grimm vorgeschlagenen fünf Schüttungsmessungen werden aus Sicht des Landratsamts Rottweil, Umweltschutzamt, als dringend erforderlich zur weiteren Beurteilung der Quellen angesehen und sollten im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die zusätzlichen fünf Schüttungsmessungen werden derzeit vom Ingenieurbüro en-con durchgeführt. Wesentliche neue Erkenntnisse zur Einschätzung der Quellen sind in der ergänzenden Untersuchung nicht festgestellt worden, weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten. Der hydrogeologische Endbericht wird dem Landratsamt Rottweil und dem Regierungspräsidium Freiburg zur Verfügung gestellt. Kenntnisnahme</p>
			<p>Es sind Angaben zur Durchführung des notwendigen Rückbaus aufgegebener, überbauter oder nicht gewarteter Quellfassungen/Brunnenstuben sowie der offenen Einleitung des Wassers in den Klosterbach erforderlich.</p>	<p>Entsprechende Angaben wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme</p>
			<p>Des weiteren bedarf es ergänzender Angaben hinsichtlich der zukünftig weiter betriebenen Quellen/Quellfassungen zur Brauchwassernutzung.</p>	<p>Die ENRW als Betreiber beabsichtigt, sofern möglich, die bisherige Brauchwassernutzung der Quellen beizubehalten. Schutzmaßnahmen bei der Erschließung des Baugebietes sind vorgesehen. Kenntnisnahme</p>
			<p>Eine direkte Zuordnung der Quellen/Quellfassungen zu bestimmten Nutzungen (Freibad, Solebad (Aguasol)) ist vorzunehmen.</p>	<p>Das Wasser aller Quellen wird in einem gemeinsamen Sammelbehälter der Nienswasserquelle gesammelt und von dort den Nutzungen zugeführt. Eine direkte Zuordnung einzelner Quellen zu best. Nutzungen ist daher nicht möglich. S. Umweltbericht, Kapitel 4.3.1 (S. 25) und Bebauungsplan-Begründung, Kapitel 4.4.3 (S. 7) Ablehnung</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>Anmerkung zum Abschnitt 3.10 "Erdwärmesonden" der planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt Rottweil: Von vertikalen Erdwärmesonden wird, wie in der obigen LGRB-Stellungnahme und in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt Rottweil vermerkt, aus Gründen des Grundwasserschutzes nach wie vor abgeraten. Die Genehmigung von oberflächennahen Erdwärmennutzungssystemen (bis 5 m Tiefe) obliegt dem Landratsamt Rottweil.</p> <p><i>Stellungnahme vom 28.08.2006: Vom Bau von Erdwärmesonden wird wegen des Grundwasserschutzes der Tiefbrunnen des Vinzenz von Paul Hospitals (Krankenhaus Rottenmünster), wie bereits in den Bauplanunterlagen erwähnt, abgeraten, weil Erdwärmesonden bis in den Muschelkalk reichen werden, der Grundwasserleiter dieser Tiefbrunnen ist.</i></p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Hinweise zum Grundwasserschutz sowie zum Bau von Erdwärmesonden sind im Bebauungsplan aufgenommen.</i> Kenntnisnahme</p>
3.	Landratsamt Rottweil Bau-, Naturschutz und Gewerbeaufsichtsamt Königstr. 36 78628 Rottweil	04.11.2011	<p><u>Naturschutzbehörde</u> Mit der Änderung des Bebauungsplans wird in einem Teilbereich die Errichtung von Hausgruppen und Reihenhäusern in eine mögliche Bebauung mit Einzelhäusern geändert. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Landratsamt Rottweil Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	keine STN		
5.	Landratsamt Rottweil Landwirtschaftsamt	keine STN		

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
6.	Landratsamt Rottweil Umweltschutzamt	04.11.2011	<p>Zu dem Bebauungsplan Spitalhöhe/Krummer Weg - Quartier Ost hat das Umweltschutzamt bereits schon wiederholt, zuletzt mit Schreiben vom 16.08.06, Az: 82.213.6-5/06 Stellung genommen.</p> <p>Wie den nun vorliegenden Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen ist, sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes anstelle von früher vorgesehenen Hausgruppen und Reihenhäusern nun zugeschnittene Grundstücke für Einzelhäuser ermöglicht und großzügigere Festsetzungen betreffend Dachform und -neigung getroffen werden.</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Es wird gebeten die früheren Stellungnahmen weiterhin sinngemäß zu beachten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens „Spitalhöhe-Krummer Weg – Quartier Ost“ wird hingewiesen.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>Schreiben vom 16.08.2006: Desweiteren halten wir hinsichtlich des Grundwasserschutzes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium –LGRB noch folgende Ergänzungen im Bebauungsplan für erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die vom Regierungspräsidium Freiburg –LGRB, Hr. Dr. Grimm vorgeschlagenen fünf Schüttungsmessungen werden aus Sicht des Landratsamts Rottweil, Umweltschutzamt, als dringend erforderlich zur weiteren Beurteilung der Quellen angesehen und sollten dringend im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden. 2. Es sind Angaben zur Durchführung des notwendigen Rückbaus aufgegebener, überbauter oder nicht gewarteter Quelfassungen/Brunnenstuben sowie der offenen Einleitung des Wassers in den Klosterbach erforderlich. 3. Des weiteren bedarf es ergänzender Angaben hinsichtlich der zukünftig weiter betriebenen Quellen/Quelfassungen zur Brauchwassernutzung. 4. Eine direkte Zuordnung der Quellen/Quelfassungen zu bestimmten Nutzungen (Freibad, Solebad) ist vorzunehmen. 	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 2</p>
7.	Landratsamt Rottweil Vermessungsamt	keine STN		
8.	Polizeidirektion Rottweil Sachbereich Verkehr Herr Rieger	17.10.2011	Wir haben keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung vorzubringen, weisen jedoch darauf hin, dass die in der Planung vorgesehenen Stichstraßen (Querstraßen zur Erich-Hauser Straße)	Bei den erwähnten Stichstraßen handelt es sich um private Wohnwege bzw. Zufahrten der hinterliegenden Gebäude. Ihre Gestaltung obliegt den Bauherren.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			<p>sich u.E. bestens zur Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches gem. Zeichen 325, 326 der StVO eignen.</p> <p>Die vom verkehrsberuhigten Bereich erfassten Straßen müssen dabei durch ihre Gestaltung (überwiegend durch Geschwindigkeit mindernde Maßnahmen) den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat.</p> <p>In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Durch abgesenkte Bordsteine, Aufpflasterung o.a. bauliche Maßnahmen sollte der verkehrsberuhigte Bereich optisch am Übergang zu den übrigen Straßen abgegrenzt sein. Die Straße muss ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten gestatten. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. Die zum Parken bestimmten Flächen brauchen im verkehrsberuhigten Bereich nicht durch Parkplatzschilder gekennzeichnet sein. Es genügt eine Kennzeichnung als Bodenmarkierung oder Pflasterwechsel.</p>	<p>Die Absenkung der Bordsteine zur Erich-Hauser-Straße hin kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Zufahrtsbereiche abgesenkt werden, um die Verkehrssituation (Vorfahrt der auf der Erich-Hauser-Straße fahrenden Fahrzeuge) zu verdeutlichen.</p>

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
9.	Stadt Rottweil Fachbereich 2 Bürgeramt, Ordnungs- und Schulverwaltung	Verkehrsschau vom 02.09.2011 (Aktenvermerk)	<p>Im Hinblick auf die Erschließungssituation in der Klaiber-Kasper-Straße empfiehlt die Verkehrskommission, dass die Zufahrt bzw. Abfahrt über die Vorfläche des beginnenden Geh- und Radweges in Richtung Freibad erfolgt. Dies hat den Vorteil, dass die Verkehrssituation „verkehrsberuhigter Bereich“ und die „Zone 30“ im Einmündungsbereich nicht verändert werden muss. Es empfiehlt sich ein abgesenkter Bordstein zu verbauen, so dass für die Zu- und Abfahrenden erkennbar ist, dass sie nicht Vorfahrtsberechtigt sind.</p> <p>Der verkehrsberuhigte Bereich ist vorbildlich ausgebaut. Es gibt einen Betonversatz mit 3 cm Anschlag; provisorisch kann ein Schild aufgestellt werden: „Achtung Schrittgeschwindigkeit“ an der ersten Verengung in Blickrichtung Freibad. Ergänzend werden auf den Grüninseln noch Bäume gepflanzt, so dass sich auch der optische Eindruck für das Einhalten der Schrittgeschwindigkeit verbessern wird.</p>	<p>Aufgrund der guten Einsehbarkeit sowohl in die Erich-Hauser-Straße als auch in die verkehrsberuhigte Klaiber-Kasper-Straße (Zone 30) ist durch den privaten Zufahrtsweg im östlichen Plangebiet nicht von einer erhöhten Verkehrsgefährdung auszugehen.</p> <p>Das derzeit im Bereich der Grundstückseinfahrt vorhandene Verkehrsschild „Zone 30“ kann nach Rücksprache mit der Stadt Rottweil um einige Meter in Richtung Klaiber-Kasper-Straße versetzt werden.</p> <p>Die Absenkung des Bordsteines kann nicht auf der Bebauungsplanebene festgesetzt werden. Allerdings wird davon ausgegangen, dass der Bordstein abgesenkt wird, um zu verdeutlichen, dass die Zu- und Abfahrenden gegenüber den Fahrern auf den beiden angrenzenden Straßen nicht vorfahrtsberechtigt sind.</p>
10.	ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG In der Au 5 78628 Rottweil	02.11.2011	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Kabel- und Leitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude. Diese müssen erhalten bleiben. Hierfür wurden bereits im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
			Wir bitten Sie hier unter Punkt 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte den Text für das LR 2 wie folgt zu ergänzen: „gilt zugunsten der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG“	Die Anregung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
			Zusätzlich möchten wir Sie bitten, die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Kabelverteiler außerhalb des öffentlichen Bereiches in den Bebauungsplan aufzunehmen und diese in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen zu kennzeichnen. Der Schutzstreifen beträgt 1,0 m um die Kabelverteiler. In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Schutzstreifen bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig ist.	Die Kabelverteiler werden in der Planzeichnung als Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ aufgenommen. In den textlichen Teil der Hinweise wird auf den 1,0 m Schutzstreifen und die damit verbundenen Auflagen verwiesen.
			Durch eine eventuell geplante Bepflanzung dürfen unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist.	Die Anregung bezüglich des Merkblattes wird in die Hinweise aufgenommen.
			Abschließend bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Das Verfahren steht kurz vor seinem Abschluss, sodass keine weitere Beteiligung vorgesehen ist.

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
11.	Gemeinde Dietingen Kirchplatz 1 78661 Dietingen	keine STN		
12.	Gemeinde Deißlingen Postfach 1161 78648 Deißlingen	keine STN		
13.	Bürgermeisteramt Zimmern Rathausstraße 2 78658 Zimmern a.R.	keine STN		
14.	GVS Netz GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart	keine STN	Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Deutsche Telekom AG PTI 32 / Produktionsmanagement Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen	keine STN		
16.	ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG In der Au 5 78628 Rottweil	keine STN		
17.	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27 78056 Villingen-Schwenningen	keine STN		
18.	Kabel Baden-Württemberg GmbH Niederlassung Villingen-Schwenningen Goldenbühlstraße 15 78048 Villingen-Schwenningen	keine STN		
19.	Gemeinde Wellendingen Herrn Bürgermeister Albrecht Rathaus 78669 Wellendingen	keine STN		
20.	die Steg Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 70182 Stuttgart	keine STN		

B Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit

Nr.	Name Anschrift	Anregung vom:	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme des Planers / der Verwaltung
21.	Stefan und Angelika Bekesi Erich Hauser Str. 13 78628 Rottweil	11.11.11	In der Bebauungsplan Offenlage wird folgendes beschrieben: <i>"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."</i>	Wird zur Kenntnis genommen.

			<p><i>"...hohes Maß an individuelle Gestaltungsmöglichkeit"</i> Zu diesem Aspekt folgende Anmerkung: Die "individuelle Gestaltungsmöglichkeit" für zukünftige Bauherren dieser Grundstücke ist zwar positiv. Vor allem Bauherren die bisher gebaut haben, hätten sich diese Freiheit ebenfalls gewünscht und empfinden sich deshalb nicht gleichberechtigt bzw. empfinden, dass zukünftige Bauherren bevorteilt werden (z.B. Erhöhung der GRZ, mehr Dacharten möglich, individuelle Gestaltungsmöglichkeit).</p>	<p>Für das gesamte Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Rottweil wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerbeitrag sollte anschließend genauso umgesetzt werden, wie der städtebauliche Entwurf vorsah, sodass die Festsetzungen entsprechend strikt formuliert wurden. Inzwischen hat die Stadt Rottweil die Erfahrung gemacht, dass die strikten Festsetzungen des alten Bebauungsplanes die in den letzten Jahren nachgefragten und realisierten Bauvorhaben teilweise erschweren. So sind moderne Dachformen wie z.B. Zeltdächer nicht vorgesehen und auch quadratische Kubaturen, wie sie derzeit oftmals gebaut werden, in schmalen Baufens-tern kaum unterzubringen. Aus diesem Grund nutzt die Stadt die Bebauungsplanänderung, die aufgrund der schlechten Vermarktung von Reihenhäusern in diesem Bereich notwendig wurde, die Möglichkeit, die Festsetzungen weniger strikt zu formulieren und mehr Spielräume zu lassen.</p>
--	--	--	--	---

			<p><i>"...freier Blick in die Landschaft."</i> Wir als Anwohner (F1St 4244) haben Bedenken dass der <i>"freie Blick in die Landschaft"</i> deutlicher als bisher geplant eingeschränkt wird. Ein Vorschlag hier wäre von unserer Seite wie auf unserem Flurstück (4244) vorgeschrieben, eine rote Baulinie einzufügen. Die jeweils angrenzenden Häuser(z.B. F1St. 4245 / 4244) liegen somit weiter auseinander. Es entsteht eine große Zwischenfläche bzw. Grünfläche. Dadurch wird Landschaftsblick vergrößert. Weiter nördlich liegenden Häusern wird ebenso dieser Landschaftsblick gewahrt. Das Gleiche könnte man doch auch auf den geplanten Grundstücken (F1StNr4237 und 4246) übernommen werden.</p>	<p>Die rote Linie (Baulinie) im Bebauungsplan legt fest, dass eine der Gebäudeseiten auf genau dieser Linie gebaut werden muss. Im Falle der Baufenster entlang der Erich-Hauser-Straße, der Kopp-Gössele-Straße und der Marie-Stengle-Straße wurde die Baulinie gewählt, um einheitliche Raumkanten entlang dieser Straßen zu erzeugen. Diese Festsetzung wurde aus dem Wettbewerbsentwurf abgeleitet.</p> <p>Würde man dies auf die Baufenster entlang der Erich-Hauser-Straße übertragen, so würden die Baufenster nördlich mit einer Baulinie versehen. Diese Festsetzung garantiert daher keinen Abstand zwischen den Gebäuden und somit keinen freien Landschaftsblick. Die Baulinie auf der linken Seite des Flurstückes nach Westen und auf der rechten Flurstücksseite nach Osten zu verlegen, ist nicht sinnvoll. Dies könnte nicht, wie laut BauGB erwartet, mit städtebaulichen Gründen, sondern nur mit privaten Interessen Einzelner begründet werden, und ist somit nicht zulässig.</p> <p>Eine Auflockerung der Bebauung ergibt sich jedoch aus der Festsetzung, dass zukünftig nur Einzelhäuser zulässig sind und auf eine verdichtete Reihenhausstruktur verzichtet wird.</p>
			<p>Grundsätzlich wirkt sich die Bebauungsplanänderung positiver für das Baugebiet Spitalhöhe Krummer Weg aus. Es sind deutlich weniger Wohneinheiten als vorher geplant. Damit reduziert sich auch der Verkehr im Wohngebiet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

			Wir sehen der Änderung des Bebauungsplanes trotzdem positiv entgegen und hoffen dass unsere Anregungen beachtet und aufgenommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Martin Rickert, Renate Bantle-Rickert Marie-Stengle-Str. 3 78628 Rottweil Dr. Gabriela und Frank Tullius Kopp-Gössele-Str. 5 78628 Rottweil	10.11.11	<p>Zu Punkt 1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 erhöht. Diese Erhöhung bedeutet eine Verdoppelung gegenüber der jetzigen GRZ. Das Gebiet soll harmonisch wirken, allerdings mit einer Verdoppelung wird „eine optimale Nutzung der Grundstücke“ als überproportional bedeuten.</p> <p>Zu Punkt 1.2.2 und Punkt 1.2.3 Eine Ausnahme bei der Zahl der Vollgeschosse können (kann) zugelassen werden. Gebäudehöhe: Flachdächer können um max. 1,0 m überschritten werden. Die Grenzen für First und Traufhöhe lagen bisher bei 7,5 m bzw. 5,5 m. Jetzt sollen 8,0 m bzw. 6,0 m vorgesehen werden. Diese Höhen geben ein unharmonisches Bild in Betracht der Höhe der bestehenden Einfamilienhäu-</p>	<p>Zu der Zeit, als der Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ ursprünglich aufgestellt wurde, galt die übergeordnete politische Vorgabe, private Flächen aus Umweltgründen möglichst wenig zu versiegeln. Aus diesem Grund wurde die GRZ auf 0,25 beschränkt.</p> <p>Die politische Vorgabe hat sich aufgrund des Bewusstwerdens der zunehmenden Flächeninanspruchnahme inzwischen geändert: diejenigen Flächen, die ohnehin der baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, dürfen nun stärker versiegelt werden, um im Gegenzug unberührte Landschaften gänzlich schonen zu können. Der politischen Vorgabe wurde Folge geleistet und die GRZ entsprechend auf 0,4 angehoben. Diese neue Festsetzung ist aufgrund der Grundstücksgrößen nicht problematisch und entspricht der im BauNVO genannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen in m. ü. NN ist der Höhenentwicklung der Gebäude, unabhängig davon, wo auf dem Grundstück sie errichtet werden, Einhalt geboten. Aufgrund des im Vergleich zum nördlich liegenden Baugebiet stärkeren topographischen Gefälles würden die südlichen Gebäude bei maximaler Ausnutzung der Höhen in beiden Gebieten durch die Festsetzung in m. ü. NN in etwa gleich hoch oder sogar niedriger in Erscheinung treten. Somit wird das Gesamtbild</p>

			<p>ser in Richtung Norden.</p>	<p>im Quartier keineswegs gestört und auch die angestrebte Gebäudestaffelung am Hang unterstützt.</p> <p>Die ausnahmsweise Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse wird aus den Festsetzungen entfernt.</p>
			<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Spitalhöhe 1. Änderung geschrieben: Zu Punkt 6.1 Diese Festsetzung unterstützt zudem die gewünschte Staffelung. Dies ist sehr theoretisch geschrieben, und der Praxis wird so aussehen, dass von dieser Staffelung die Bewohner im östlichen Teil nichts mitbekommen werden, da die Festsetzung, wie hoch die neuen Bauherren und wie viele Vollgeschosse man bauen, sehr flexibel ausgelegt wurden. Von dem „...freien Blick in die Landschaft...“ auf den zweimal hingewiesen wird, werden also die Bewohner im östlichen Teil „beraubt“.</p>	<p>Mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen in m. ü. NN ist gewährleistet, dass die Gebäude eine bestimmte Höhe nicht überschreiten.</p> <p>Da die maximale Firsthöhe der hinterliegenden Gebäude niedriger angesetzt ist als die der Gebäude in 1. Reihe, ist die Staffelung der Gebäude am Hang gewährleistet. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan dürfen die Gebäude sogar weniger hoch gebaut werden, sodass der Blick in die Landschaft über die Gebäude hinweg nun besser möglich sein sollte.</p>
			<p>Zu Punkt 1.2.4 Bauweise: nur Einzelhäuser sind zulässig. Wer sagt uns, dass hier keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden können? Wenn auf einem DH - Grundstück ein Mehrfamilienhaus gebaut werden kann (siehe Kläiber-Kasper-Str.), was, für einen Anwohner der sich baurechtlich nicht auskennt, eindeutig ein Unterschied ist.</p>	<p>Im textlichen Teil wurde unter Punkt 1.6. festgesetzt, dass pro Gebäude nur zwei Wohneinheiten untergebracht werden dürfen. Diese Festsetzung gewährleistet in Zusammenhang mit der Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, dass die Entstehung eines Mehrfamilienhauses mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht möglich ist. Die Festsetzung wird zur Verdeutlichung nun auch in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

			<p>In der Summe sind dies alles sehr großzügige Bauvorschriften. Die jetzigen Bewohner mussten sich mit den alten Vorschriften auseinandersetzen und haben auch ihre Immobilie realisiert mit dem Einklang aller Bauvorschriften. Deshalb sehen wir keine Notwendigkeit dieser neuen Festsetzungen.</p>	<p>Für das gesamte Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Rottweil wurde damals ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerbeitrag sollte anschließend genauso umgesetzt werden, wie der städtebauliche Entwurf vorsah, sodass die Bebauungsplanfestsetzungen entsprechend strikt formuliert wurden.</p> <p>Inzwischen hat die Stadt Rottweil die Erfahrung gemacht, dass die strikten Festsetzungen des alten Bebauungsplanes die in den letzten Jahren nachgefragten und realisierten Bauvorhaben teilweise erschweren. So sind moderne Dachformen wie z.B. Zeltdächer nicht vorgesehen und auch quadratische Kubaturen, wie sie derzeit oftmals gebaut werden, in schmalen Baufenstern kaum unterzubringen.</p> <p>Aus diesem Grund nutzt die Stadt die Bebauungsplanänderung, die aufgrund der schlechten Vermarktung von Reihenhäusern in diesem Bereich notwendig wurde, die Möglichkeit, die Festsetzungen weniger strikt zu formulieren und mehr Spielräume zu lassen. Im Plangebiet soll die städtebauliche Idee, die auch im Osten des ursprünglichen Bebauungsplangebietes in Form großzügiger Grundstücke und flächenmäßig größerer Gebäude verwirklicht ist, aufgegriffen werden. Die Festsetzung von Einzelgebäuden unterstützt dabei, im Vergleich zu den vorher geplanten Reihenhäusern, die aufgelockerte Baustruktur in diesem Teil des Gebietes zu erhalten.</p>
--	--	--	---	---

			<p>Wir befürchten sehr eine zu dichte massive Bauweise, die sich sehr negativ für das gesamte Baugebiet erweisen wird.</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht zu einer übermäßigen Verdichtung des Gebietes führen. Zum einen wird die verdichtete Bauweise der Reihenhäuser zugunsten der weniger dichten Einzelhausbebauung geändert. Dadurch verringern sich die Wohneinheiten und entsprechend auch das, im Vergleich zur bisherigen Planung erwartete, Verkehrsaufkommen. Zum anderen sorgt die Erhöhung der GRZ nicht zwingend für eine massive Bauweise, sondern eher für eine stärkere Versiegelung z.B. auch durch Nebenanlagen oder Wegflächen.</p>
23.			<p>Des Weiteren ist zu beachten, dass es keine Angrenzer gibt. Das sehen wir als äußerst kritisch zu bewerten, da in der Vergangenheit dies zu Abweichungen vom Bebauungsplan geführt hat, die man nicht für möglich gehalten hat und die für großen Ärger gesorgt haben bei den direkt betroffenen.</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden getroffen, damit für alle Bauvorhaben im Plangebiet dasselbe Planungsrecht gilt. Dieses Recht gilt unabhängig davon, ob direkt angrenzend bebaute oder zu bebauende Nachbargrundstücke existieren oder nicht. Abweichungen von den Festsetzungen sind entsprechend nicht in Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücken zu begründen.</p>
			<p>Als Anwohner der Spitalhöhe sind wir von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffen und bei der Durchsicht der neuen Festsetzungen auf für uns nicht nachvollziehbare Vorgaben gestoßen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

			<p>1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 erhöht. Dies wird als „angemessene Erhöhung“ und „leichte Anhebung“ dargestellt. De facto handelt es sich aber hierbei um eine Verdopplung der GRZ. Obwohl dadurch „eine gewisse Nachverdichtung“ und ein „stärkerer Eingriff ..., ... mit einer im Vergleich zu umgebenden Baugebieten stärkeren Versiegelung auf der Fläche“ erkannt wird, überwiegt anscheinend der Wunsch, „eine optimale Nutzung der Grundstücke“ und „von Bauwilligen gewünschte individuelle Gestaltungsmöglichkeiten“ zu realisieren.</p> <p>In der Begründung der Änderung steht: „Diese im Vergleich zum nördlich angrenzenden Gebiet hohe GRZ wurde gewählt, um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen“. Wir betrachten die bauliche Ausnutzung im nördlich angrenzenden Gebiet als sehr sinnvoll, und dies bei einer dort vorgegeben GRZ von 0,25. Treffender ist hier eine weitere Aussage in der Begründung: „Die Baufenster sind großzügig angelegt, um individuelle Wünsche von Bauwilligen berücksichtigen zu können“.</p>	<p>Zu der Zeit, als der Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ ursprünglich aufgestellt wurde, galt die übergeordnete politische Vorgabe, private Flächen aus Umweltgründen möglichst wenig zu versiegeln. Aus diesem Grund wurde die GRZ auf 0,25 beschränkt.</p> <p>Die politische Vorgabe hat sich aufgrund des Bewusstwerdens der zunehmenden Flächeninanspruchnahme inzwischen geändert: diejenigen Flächen, die ohnehin der baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, dürfen nun stärker versiegelt werden, um im Gegenzug unberührte Landschaften gänzlich schonen zu können.</p> <p>Der politischen Vorgabe wurde Folge geleistet und die GRZ entsprechend auf 0,4 angehoben. Die Festsetzung ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücksflächen, da sich die GRZ nicht nur auf Gebäude, sondern auch auf versiegelte Flächen in Form von Terrassen, gepflasterten Zufahrten etc. bezieht. Mit einer, „von Bauwilligen gewünschten individuellen Gestaltungsmöglichkeit“, ist diese Festsetzung nicht in Verbindung zu bringen, da sie keinen gestalterischen Aspekt beinhaltet.</p>
--	--	--	---	--

		<p>2. Die GRZ darf durch Nebenanlagen um 0,2 überschritten werden. Nebenanlagen außerhalb des Baufensters sind auf 40 m³ Rauminhalt begrenzt. Bisher lag die Grenze bei 20 m³. Während bisher pro Grundstück nur eine Nebenanlage außerhalb des Baufensters zulässig war, ist nun von Nebenanlagen die Rede. Eine Beschränkung auf eine Nebenanlage pro Grundstück ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Aufgrund der politisch gewünschten Nachverdichtung und der Erkenntnis, dass der bisherige Bebauungsplan sehr strikte Festsetzungen enthielt, wird zukünftigen Bauherren an dieser Stelle mehr Spielraum gegeben.</p>
		<p>3. Neben der GRZ sieht die Änderung des Bebauungsplans auch in der Bauhöhe großzügige Anpassungen gegenüber den bisherigen Grundstücken mit Einzelhausbebauung vor. Lagen die Grenzen für First- und Traufhöhe bisher bei 7,5 m bzw. 5,5 m, so sind nun 8,0 m bzw. 6,0 m vorgesehen. Angesichts der bestehenden Bebauung mit den realisierten individuellen Lösungen im Baugebiet Spitalhöhe erschließt sich uns die Notwendigkeit dieser Erhöhung nicht. Zumal die Firsthöhe auch an anderer Stelle als „in etwa 8,0 m“ angegeben wird. Dies schließt eine Firsthöhe über 8,0 m nicht aus und ist damit nicht verbindlich. Das erwartete „hohe Maß an individueller Gestaltungsmöglichkeit“ ist auch mit den Höhenvorgaben der bestehenden Einzelhäuser zu realisieren.</p>	<p>Um Höhen festzusetzen, die definitiv nicht überschritten werden dürfen, wurden die Trauf- und Firsthöhen in m. ü. NN angegeben. Je nachdem, ob ein Gebäude nun im nördlichen Bereich oder im südlichen Bereich des Baufensters errichtet wird, können aufgrund der starken Topographie Abweichungen in den realen Höhen zwischen Erdboden und Dachkante entstehen. Die festgesetzten Höhen in m. ü. NN, die in der Mitte eines jeden Baufensters separat ermittelt und mit 6,0 m bzw. 8,0 m berechnet wurden, dürfen durch Traufen oder Firste jedoch nicht überschritten werden. Die Trauf- und Firsthöhen wurden insgesamt um 0,5 m angehoben, damit die Realisierung der neu festgesetzten Dachformen und –neigungen möglich wird. Die erwähnte „individuelle Gestaltungsmöglichkeit“ ist nicht in Abhängigkeit der festgesetzten Höhenangaben zu sehen, sondern hängt allein mit den Dachformen zusammen.</p>

			<p>4. Zu den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten soll auch die Dachform beitragen. Neben den bisher bei Einzelhäusern zulässigen Pult- und Satteldächern sind nun auch Walm-, Zelt- und Flachdächer möglich mit zum Teil geringeren Neigungen. Die „Möglichkeit einer vielfältigen Dachlandschaft“ wurde bisher von der Stadt nicht gewünscht. Ein Änderungswunsch hinsichtlich der Dachform wurde uns nicht gewährt. Wir haben trotzdem gebaut und die damaligen Vorgaben eingehalten.</p>	<p>Für das gesamte Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Rottweil wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerbeitrag sollte anschließend genauso umgesetzt werden, wie der städtebauliche Entwurf vorsah, sodass die Festsetzungen entsprechend strikt formuliert wurden. Inzwischen hat die Stadt Rottweil die Erfahrung gemacht, dass die strikten Festsetzungen des alten Bebauungsplanes die in den letzten Jahren nachgefragten Bauvorhaben teilweise erschweren. So sind moderne Dachformen wie z.B. Zeltdächer nicht vorgesehen und auch quadratische Kubaturen, wie sie derzeit oftmals gebaut werden, in schmalen Baufenstern kaum unterzubringen. Aus diesem Grund nutzt die Stadt die Bebauungsplanänderung, die aufgrund der schlechten Vermarktung von Reihenhäusern in diesem Bereich notwendig wurde, die Möglichkeiten weniger strikt zu formulieren und mehr Spielräume zu lassen. Im Plangebiet soll nun die städtebauliche Idee, die auch im Osten des ursprünglichen Bebauungsplangebietes in Form großzügiger Grundstücke und flächenmäßig größerer Gebäude verwirklicht ist, aufgegriffen werden. Die Festsetzung von Einzelgebäuden unterstützt dabei, im Vergleich zur vorherigen Planung von Reihenhäusern, die aufgelockerte Struktur in diesem Teil des Gebietes zu erhalten.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Es wurden „großzügigere Festsetzungen betreffend Dachform und -neigung getroffen, um mehr Gestaltungsfreiheit und Spielräume für Bauwillige zu eröffnen und so eine bessere Vermarktung der Grundstücke zu ermöglichen“. Die Folgen dieser gewünschten Gestaltungsfreiheit und Spielräume könnten höhere Hausfronten gen Norden und unharmonische Dachlandschaften sein.</p>	<p>Einer der Spielräume bezieht sich auf die Zulässigkeit von derzeit modernen und somit nachgefragten Dachformen und -neigungen. Nachdem bisher nur Sattel-, Pult und Flachdächer zugelassen waren, sind nun zusätzlich für Pultdächer andere Neigungswinkel sowie Walm- und Zeltdächer zulässig.</p> <p>Der geäußerte Sorge über hohe Hausfronten gen Norden wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe in m ü. NN entgegengewirkt, und bei Pultdächern zusätzlich durch den Zusatz gestärkt, dass der niedrigste Punkt des Daches auf der nördlichen Gebäudeseite vorzusehen ist.</p>
		<p>Aufgrund dieser sehr großzügigen Festsetzungen befürchten wir eine sehr massive und verdichtete Bauweise, die eine unnötig starke Versiegelung der Fläche zur Folge hat. Darüber hinaus geben wir zu Bedenken, dass sich die neue Bebauung nicht wirklich harmonisch an die bestehende Bebauung anpassen könnte.</p>	<p>Da nach den neuen Festsetzungen keine Reihenhäuser im Plangebiet mehr zulässig sind, sondern eher eine aufgelockerte Gebäudestruktur in Form von Einzelhäusern vorgesehen ist, kann die Sorge um eine verdichtete Bauweise gemildert werden.</p> <p>Durch die Erhöhung der GRZ auf maximal 0,4 kann es auf den neuen Grundstücken zwar zu einer stärkeren Versiegelung kommen, diese ist jedoch in Bezug auf die Grundstücksgrößen annehmbar und als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete laut BauNVO durchaus üblich.</p>
		<p>Der individuelle Mehrwert für Bauwillige wird zum Teil auf Kosten der Allgemeinheit geschaffen. Die Lage der betroffenen Flurstücke ist sehr attraktiv und die Grundstücke benötigen zur Vermarktung sicherlich nicht die vorgesehenen überaus großzügigen Festsetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten.</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung wurde notwendig, da die im ursprünglichen Bebauungsplan für das Plangebiet vorgesehen Reihenhäuser nicht zu vermarkten waren. Aufgrund der Erkenntnis, dass die bisherigen Festsetzungen Bauvorhaben strikt reglementierten, sollen die Festsetzungen im Änderungsbereich in Zukunft weniger restriktiv sein.</p> <p>Vorgesehen ist, eine ähnliche städtebauliche</p>

			<p>Situation wie im Osten des ursprünglichen Bebauungsplanes an diese Stelle hervorzu- bringen. Dort wurden auf größeren Grundstü- cken Gebäude mit zum Teil quadratischen Kubaturen realisiert.</p>
		<p>Uns stellt sich die Frage, inwieweit geplante Bauvorhaben die Änderung des Bebau- ungsplans und konkret die Festsetzungen beeinflusst haben. „Mit dem Bebauungs- plan ‚Spitalhöhe / Krummer Weg - Quartier Ost - 1. Änderung‘ möchte die Stadt Rott- weil der Nachfrage angepasste Entwicklun- gen im Geltungsbereich ermöglichen“. Wie konkret und von wem ist die Nachfrage?</p>	<p>Die Änderung der Festsetzungen wurde nicht an konkreten Bauvorhaben ausgerichtet. Viel- mehr ließ sich aus allgemein geäußerten Be- merkungen und Erkundungen von bauinteres- sierten Bürgern auf dem Bauamt ableiten, welche Haustypen oder Dachformen z.B. ge- rade nachgefragt werden.</p>
		<p>Da es für die betroffenen Grundstücke keine Angrenzer und somit keine Einsicht Dritter in die Baupläne gibt, können wir nur hoffen, dass es zu keinen Abweichungen vom Bebauungsplan kommt und die sons- tigen Nachbarn benachrichtigt werden. Dies auch gerade vor dem Hintergrund, wie in Rottweil in der Vergangenheit Ausnahme- genehmigungen bewusst oder unbewusst erteilt oder nicht erteilt wurden.,</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden getroffen, damit für alle Bauvorhaben im Plan- gebiet dasselbe Planungsrecht mit allen Mög- lichkeiten und gleichen Pflichten gilt. Die Stadt Rottweil kann zu fällende Entschei- dungen über Ausnahmegenehmigungen für das Plangebiet, nach Abschätzung der Aus- wirkung auf betroffene Nachbargrundstücke und andere betroffene Belange, unter Berück- sichtigung der rechtlichen Grundlagen treffen.</p>