

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike  
03.02.2021

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	24.02.2021
Gemeinderat (öffentlich)	03.03.2021

### **Vorstellung Städtebaulicher Entwurf für Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplan „Hegneberg“**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil nimmt den Städtebaulichen Entwurf zur Kenntnis. Dieser dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung „Hegneberg – 4. Änderung“ im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Hegneberg“.
2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

#### **Begründung:**

Das Wohnquartier Hegneberg liegt im Nordwesten der Rottweiler Innenstadt und direkt südlich der namensgebenden Hofstelle. Es ist siedlungsgeographisch völlig abgetrennt von den südlich angrenzenden Wohngebieten und erweckt so den Eindruck eines eigenständigen kleinen Stadtteils.

Das Quartier wurde in den frühen 1990er Jahren geplant, der Bebauungsplan trat am 7. Februar 1994 in Kraft. Allerdings wurde bisher nur der südliche Teil des Plangebietes (etwa 2/3 der Gesamtfläche) erschlossen und aufgesiedelt, der nördliche Teil (etwa 1/3) ist bis heute unbebaut.

Im Rahmen der Suche nach dringend notwendigen Stadtentwicklungsflächen kam der nördliche Teil des Quartiers Hegneberg wieder in den Blick. Es erschien aber notwendig, den fast 30 Jahre alten Bebauungsplan zu aktualisieren. Daher wurde ein städtebaulicher Entwurf in Auftrag gegeben, der jetzt vorliegt.

Der Entwurf führt die im gültigen Plan vorgesehene, aber nur zum Teil realisierte „Ringstraße“ (Überlinger und Elzacher Straße) in die Erweiterungsfläche fort, allerdings in leicht veränderter Lage (tiefer am Hang). Zwischen der Zufahrt ins Gebiet im Osten und dem Spielplatz des Städtischen Kindergartens im Westen wird eine zentrale Grünfläche vorgeschlagen, die als Quartiersmitte und Erholungsraum genutzt werden kann, da die angrenzenden Flächen aufgrund hängiger Topographie und landwirtschaftlicher Nutzung nur begrenzt begehbar sind.

Die Bebauung ist zwischen Grünfläche und Haupterschließung in vierseitig umbauten Höfen organisiert und weicht damit von der Zeilenbauweise des Bestandsgebiets ab. Dort war im bisherigen Bebauungsplan überwiegend Geschosswohnungsbau in verschiedenen Typologien geplant. Die Hofbereiche sollen jetzt nur entlang der Häuser privatisiert, ansonsten

quartiersöffentlich genutzt werden. Am Westrand des Gebiets sind zwei Zeilen mit Reihenhäusern, hangabwärts nach Norden winkelförmige Sonderbaukörper für innovativen Geschosswohnungsbau vorgesehen. Insgesamt lassen sich ca. 240 Wohneinheiten, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> je Wohneinheit realisieren. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Rottweil.

Die zu überplanende Fläche beläuft sich auf ca. 4,31 ha.

**Verfahren:**

Ausarbeitung eines Bebauungsplanes wäre in einem zweistufigen Normalverfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss würde bei Freigabe des Projektes in einer späteren Sitzung erfolgen.

**Finanzierung:**

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

**Zuständigkeit:**

Vorberatung im UBV aufgrund von § 4 Nr. 2 in Verbindung mit §7 Abs. 1 der Hauptsatzung.  
Gemeinderat aufgrund von § 2 Abs. 3 Nr. 3.1 der Hauptsatzung.

**Anlagen:**

Anlage 1 zur Vorlage 025/2021:

Städtebaulicher Entwurf (in der Fassung vom 16. Juli 2019, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen)

Anlage 2 zur Vorlage 025/2021:

Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Hegneberg“ – westlicher Teil



**ROTTWEIL**

HEGNEBERG II

STÄDTEBAULICHER  
ENTWURF

M 1:1.000  
16. Juli 2019

**Auftraggeber:**

Stadt Rottweil  
Abteilung Stadtplanung

Bruderschaftsgasse 4  
78628 Rottweil

[www.rottwiel.de](http://www.rottwiel.de)

**Anlage 1 zur Vorlage 025/2021**

**KRISCHPARTNER**

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen

[www.krischpartner.de](http://www.krischpartner.de)



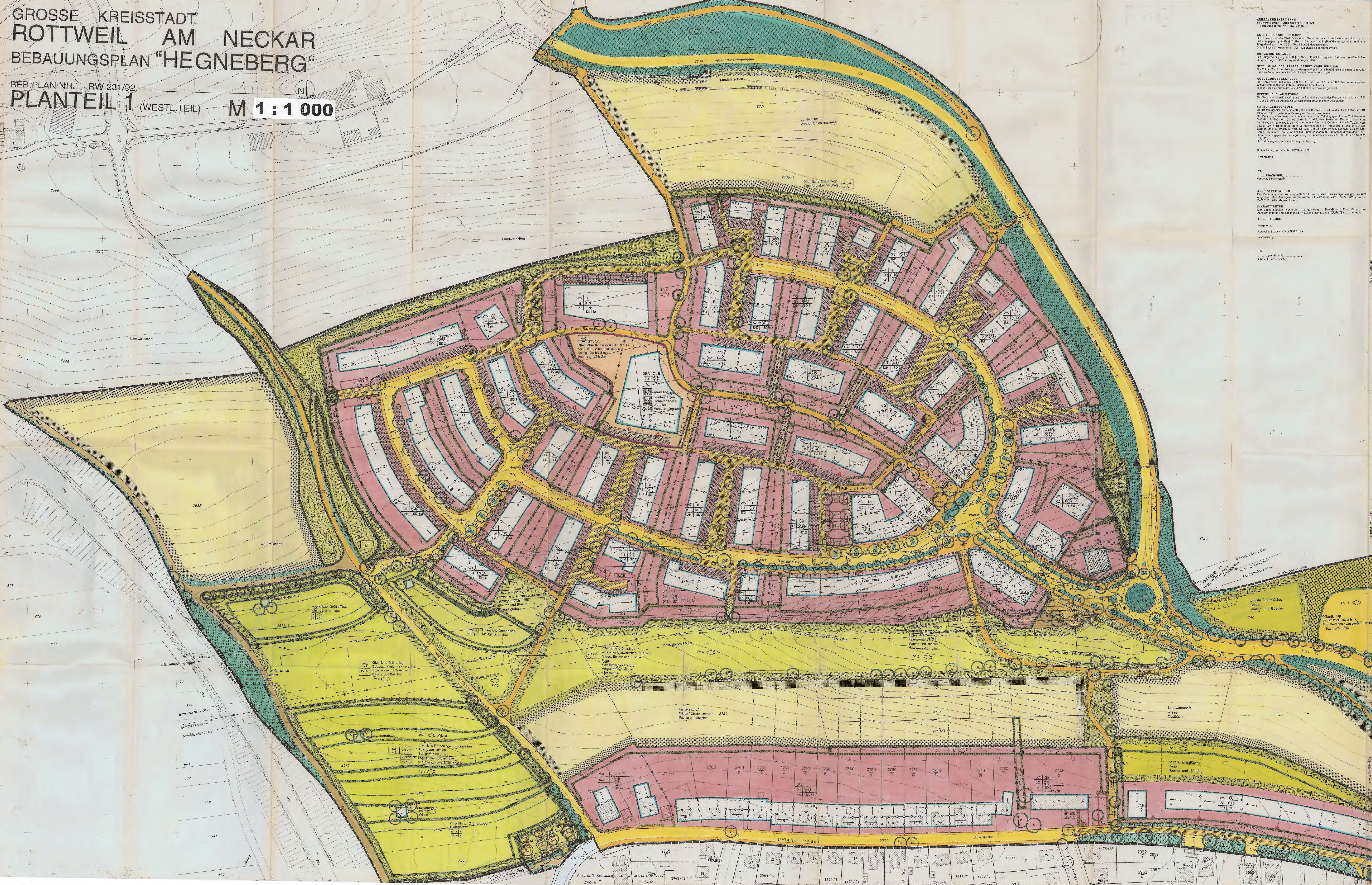


# GROSSE KREISSTADT ROTTWEIL AM NECKAR

## BEBAUUNGSPLAN "HEGNEBERG"

BEB PLAN NR. RW 231/92  
PLANTEIL 1 (WESTL. TEIL)

### M 1 : 1 000



**VERFAHRENSVERMERKE**  
Bebauungsplan „Hegneberg“, Rottweil  
Bebauungsplan-Nr. 231/92

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil am Neckar hat am 04. Juni 1992 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) aufzustellen.  
Dieser Bebauungsplan wurde am 17. Juli 1992 öffentlich bekanntgegeben.

**BÜRGEREINWENDEUNG**  
Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Rottweil haben im Rahmen der öffentlichen Einlegung und Erörterung am 24. August 1992 keine Einwände gegen den Bebauungsplan geltend gemacht.

**BESETZUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) aufzustellen.

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) aufzustellen.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) vom 17. Juli 1992 bis zum 03. August 1992 öffentlich ausgelegt worden.

Rottweil, d. N. am 25. April 1992, 1992  
in Vertretung

1992  
1992  
1992

**ANZEIGEVERFAHREN**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) am 17. Juli 1992 öffentlich bekanntgegeben.

**INKRAFTTRETEN**  
Der Bebauungsplan „Hegneberg“ tritt gemäß § 12 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) am 17. Juli 1992 in Kraft.

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 06. Juni 1974 (Gesetz über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) aufzustellen.

Rottweil, d. N. am 25. Februar 1992  
in Vertretung

1992  
1992  
1992

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
Entsprechend den Angaben im Plan beschränkt

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
1.1 AULIENEN VERWECHSELUNG siehe Ziffer 11.1

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
2.1 GRUNDSTÜCKSTREIFEN  
2.2 ZAHLEINWERT DER BAULICHEN NUTZUNG  
2.3 ZAHLEINWERT DER BAULICHEN NUTZUNG  
2.4 ZAHLEINWERT DER BAULICHEN NUTZUNG

**3. BAUKRÄFTIGKEIT**  
3.1 BAUKRÄFTIGKEIT  
3.2 BAUKRÄFTIGKEIT  
3.3 BAUKRÄFTIGKEIT

**4. VERKEHRSMITTELLEITUNGS- UND FREIZEITFLÄCHEN**  
4.1 STRASSE  
4.2 PLATZ  
4.3 PARKPLATZ  
4.4 SPIELPLATZ  
4.5 SPORTPLATZ  
4.6 FREIZEITFLÄCHE  
4.7 GRÜNPARK  
4.8 SPORTPLATZ  
4.9 SPIELPLATZ  
4.10 SPORTPLATZ

**5. WASSERFLÄCHEN**  
5.1 WASSERFLÄCHE  
5.2 WASSERFLÄCHE  
5.3 WASSERFLÄCHE

**6. PFLANZGEBIET**  
6.1 PFLANZGEBIET  
6.2 PFLANZGEBIET  
6.3 PFLANZGEBIET

**7. SONSTIGE FLÄCHEN**  
7.1 SONSTIGE FLÄCHEN  
7.2 SONSTIGE FLÄCHEN  
7.3 SONSTIGE FLÄCHEN

**8. FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG**  
8.1 FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG  
8.2 FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG  
8.3 FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG

**9. SONSTIGE FLÄCHEN**  
9.1 SONSTIGE FLÄCHEN  
9.2 SONSTIGE FLÄCHEN  
9.3 SONSTIGE FLÄCHEN

**10. PFLANZGEBIET**  
10.1 PFLANZGEBIET  
10.2 PFLANZGEBIET  
10.3 PFLANZGEBIET

**11. FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG**  
11.1 FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG  
11.2 FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG  
11.3 FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND ENTWICKLUNG