

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
28.06.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	14.07.2021
Gemeinderat (öffentlich)	21.07.2021

Fortschreibung Rahmenplan Südliche Mittelstadt Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Fortschreibung des Rahmenplanes „Südliche Mittelstadt“ (Anlage 1) als Grundlage für die weiteren Planungen zur Neuordnung und Entwicklung dieses Quartiers.

Vorgang:

16.05.2018	Vorlage 068/2018 Rahmenplan Südliche Mittelstadt Beschlussfassung: Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Rahmenplan „Südliche Mittelstadt“ (Anlage 1 zur Vorlage 068/2018) als Grundlage für die weiteren Planungen zur Neuordnung und Entwicklung dieses Quartiers. -einstimmig beschlossen-
------------	--

Begründung:

Der Bereich Stadionstraße – Heerstraße – Steig – Tuttlinger Straße – Danziger Straße weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch auf die vorhandenen Gebäudetypologien auf. In diesem Bereich zeichnen sich aktuell vielfältige Veränderungen ab, die einer abgestimmten planerischen Steuerung bedürfen.

Dafür wurde in einem ersten Schritt 2018 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dieser Rahmenplan wurde in den vergangenen Monaten an die aktuellen Entwicklungen im städtischen Raum fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Der Rahmenplan umfasst folgende Bereiche:

- Das derzeit gewerblich genutzte städtische Areal im Kreuzungsbereich Brugger Straße/Stadionstraße/Heerstraße;
- Das Betriebsgelände der Firma Hopt mit den zur Stadionstraße angrenzenden Grundstücken, die teils gewerbliche, teils Wohnnutzung aufweisen;
- Das sogenannte Moker-Areal, das durch eine vielfältige Mischung aus Gewerbe-, Verwaltungs- und Lagernutzung sowie zwischenzeitlich etlichen Leerständen geprägt wird;
- Das Telekom-Areal, in dem sich weitreichende strukturelle Veränderungen abzeichnen;
- Das geplante Wohngebiet „Engelshalde“
- Den öffentlichen Straßenraum der Heerstraße zwischen Stadionstraße und Steig, der als zentraler Stadtplatz diesem neuen Quartier eine eigene Prägung geben soll.

Bestand und Neustrukturierung:

Die Südliche Mittelstadt der Stadt Rottweil liegt im Einzugsbereich des ehemaligen Königshofes und der römischen Heerstraße. Östlich der Stadionstraße gelegen bildet das Quartier den südlichen Eingangspunkt in das geschlossen bebaute Stadtgebiet. Über die ebenfalls historische Straße Steig ist der Bereich mit dem Neckartal verbunden und bildet auch im Hinblick auf die Landesgartenschau ein städtebauliches Bindeglied zwischen Altstadt mit Neckar, Sportzentrum, Schulzentrum hin zur Innenstadt. Das Landratsamt, künftig der Neubau und das neu entstehende Parkhaus Süd unterstreichen die wichtige Eingangssituation über die Stadionstraße.

Die bestehende Bebauung in der Südlichen Mittelstadt ist äußerst heterogen, sowohl im Hinblick auf die Nutzungen als auch in Bezug auf Höhe, Massen und Maßstab der Gebäude. Traditioneller, kleinteiliger Wohnbebauung stehen hohe Bürogebäude und große Industrieanlagen gegenüber. Durch die Aufgabe der Produktion im zentral liegenden Moker-Gelände ergibt sich die Notwendigkeit und Möglichkeit, durch eine übergreifend geplante Neuordnung dem Areal mit ca. 11 ha Fläche eine neue Identität und Qualität zu geben.

Hierbei sind auf mittelfristige Hindernisse für die Neuordnung Rücksicht zu nehmen, ohne die langfristigen Ziele eines städtebaulich stimmigen, maßstäblichen Gesamtbildes aus dem Auge zu verlieren. Die Zukunft des Telekomgebäudes sowie der Umgang mit den brach liegenden Flächen nördlich des Betriebes von hopt+schuler seien hier beispielhaft genannt.

Ziel der Planung ist eine verdichtete Bebauungsstruktur für eine innerstädtische Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnnutzung. Der ursprüngliche Entwurf aus dem Jahr 2018 ging als Weiterentwicklung mehrerer Alternativen aus einer engen Abstimmung mit der Stadt und den beiden privaten Hauptinvestoren als bevorzugte Gesamtlösung hervor. Dabei wurde für die Engelshalde vorliegende Planung zur Information unverändert in den Rahmenplan übernommen.

Das Planungskonzept berücksichtigt den projizierten Bedarf sowohl für die Nutzungen Wohnen und Büro/Gewerbe wie auch die daraus resultierenden Nebennutzungen Einzelhandel und Dienstleistung. Die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs wurden auf der Grundlage der vorhandenen und zukünftigen Strukturen berücksichtigt. Das dargestellte Planungskonzept soll der städtebauliche Leitfaden für eine mehrjährige Entwicklung darstellen. Entsprechend der Terminierung der einzelnen Projekte durch die Investoren wurde das Gebiet der südlichen Mittelstadt in einzelne Bauabschnitte aufgegliedert. Die energetische und verkehrliche Erschließung der Teilbereiche muss dem Bedarf vorausgehen. Sinnvolle Verknüpfungen zwischen ähnlichen Nutzungen und den bereits vorhandenen Qualitäten sowie die Topographie des Areals wurden im Entwurf berücksichtigt.

Mehrere vorhandenen Gebäude sind aus Gründen des Denkmalschutzes (Moker Gebäude) oder der technischen Notwendigkeit ihrer weiteren Verwendung (Telekom Gebäude / Knotenpunkt) zu erhalten. Andere Gebäude sind nominell nicht Gegenstand der Entwurfsaufgabe (Einfamilienhaus Königsberger Straße). Der Rahmenplan ermöglicht jedoch bei einer später vorgenommenen konkreten Überplanung dieser Bereiche die entstehenden Lücken sinnvoll zu füllen. Die Varianz der Funktionen im Planungsbereich und die damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungszeiten sollen die Grundlage für ein lebendiges Quartier mit hohen Aufenthaltsqualitäten bilden.

Städtebau

Der Entwurf sieht eine Verdichtung entlang der unterentwickelten Südseite der Heerstraße vor. In diesem zentral gelegenen, leicht zu erreichenden Ort sind Nutzungen mit Versorgungscharakter für die bestehenden und zukünftigen Gebäude und Nutzer des Quartiers vorgesehen. Neben einem möglichen Hotel sind Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen angedacht.

Die gemischt genutzten Gebäude entlang der Heerstraße sollen über aktive Zonen im Erdgeschoss mit Läden, Gastronomie und Dienstleistern verfügen, um den Straßenraum zu beleben und dem Gebiet ein einheitliches und attraktives Erscheinungsbild zu geben.

Dem gegenwärtigen Geschäftsbesatz als „Ergänzungslage“ zum zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich soll somit eine Weiterentwicklung mit Schwerpunkt der nahversorgung-

relevanten Sortimente bzw. der Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Die Gebäude sollen in ihrer Funktion entsprechend großvolumiger als die Wohngebäude in Erscheinung treten um sich nahtlos in den Maßstab der vorhandenen Gewerbebebauung in diesem Bereich einzufügen.

Östlich der Königsberger Straße wird als Puffer ein zusammenhängendes urbanes Gebiet mit ausreichendem Flächenangebot für Büros, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe ausgebildet. Die Gebäude nehmen die Flucht der bestehenden Moker Gebäude auf und bilden mit aufgeständerten Kuben in den rückwärtigen Bereich Hofsituationen die sich zum Grünraum und den zentral gelegenen Geschosswohnbauten öffnen. Die Flächen entlang der Steig bleiben der Wohnnutzung vorbehalten und bilden so ein adäquates Gegenüber zur bestehenden Bebauung. Offene Wohnhöfe zur Straße bilden einen aktiven Gemeinschaftsraum, zur Süd- und Westseite öffnen sich die Wohnungen zum ruhigen, verkehrsarmen Grünraum / Park. Der Abriss des Telekom Hochhauses wird als mögliche Variante dargestellt. Das Postgebäude und die im Untergeschoss liegenden Telekommunikationsanlage bleiben unberührt. Über einen auf der Westseite des Postgebäudes vorgelagerten urbanen Platz wird ausreichend Abstand zur Wohnbebauung nördlich der Danziger Straße hergestellt.

Die Bauabschnitte II und VI sowie die Engelshalde sind reine Wohnbaugebiete mit Gebäuden unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Die Entwicklung der drei Areale kann zeitlich versetzt und weitestgehend unabhängig vom restlichen Areal erfolgen. Die Topographie dieser Bereiche bietet eine hervorragende Wohnlage mit Ausblick und fußläufiger Verbindung in die Landschaft.

Erschließung

Die Gebäude werden weitestgehend von den öffentlichen Straßen und vorgelagerten Höfen erschlossen. Flächen für den ruhenden Verkehr sollen hauptsächlich in eingeschossigen Tiefgaragen unter den Gebäuden und – in geringerem Maße – entlang der Straßen angeboten werden. Der Pkw-Verkehr soll unmittelbar von Sammelstraßen in die Untergeschosse abgeleitet werden. Zentral gelegenen Flächen bleiben somit dem Fußgänger und Radverkehr vorbehalten. Die Fuß- und Radwegeführung bietet im überarbeiteten Rahmenplan eine optimale Vernetzung zwischen dem Schulcampus, der Mittelstadt, dem Sportzentrum und der Altstadt. Eine wichtige Verbindung dabei stellt die Weiterführung des Fuß- und Radweges, kommend von der Friedrichsstraße zur Mittelstadt dar. Hier soll der Fuß- und Radweg künftig hinter dem bestehenden B2 Markt und dem künftigen LRA Neubau verlaufen, um dann an der Altstädter Straße, begleitet von einem grünen Band die Heerstraße zu kreuzen. Im Moker Areal führt die Verbindung dann weiter Richtung Süden, dem Sportzentrum/Freibad als auch zur geplanten Wohnbebauung an der Engelshalde.

Weitere Verbindungen knüpfen an die Steig, die Danziger, Königsberger und Breslauer Straße an und bieten eine Vielfalt an Durchwegungen. Die Kapazität der angrenzenden Haupt- und Sammelstraßen sowie Knoten wurde in einer ersten Prognose bei Umsetzung des vollständigen Rahmenplans betrachtet. Dabei zeigt die Annahme, dass die Leistungsfähigkeit mit der Status-Quo-Situation sich durch die prognostizierte Verkehrszunahme spürbar verändern wird und im Spitzenstundenbereich die Kapazitätsgrenze für einzelne Zufahrten erreicht bzw. „rechnerisch“ überschritten wird. Darüber hinaus haben ergänzend durchgeführte Berechnungen mit einem etwas größeren Kreisdurchmesser (30m) gezeigt, dass sich dadurch die rechnerische Leistungsfähigkeit nur graduell erhöhen würde und aufgrund der räumlichen Gegebenheiten keinen geeigneten Optimierungsansatz darstellt.

In Anbetracht der Tatsache, dass der bestehende Kreisverkehr nur während kurzer Tagesspitzen den rechnerischen Grenzbereich erreicht und ansonsten über den Gesamttag hinweg einen weitgehend flüssigen Verkehrsablauf ermöglicht, ist insbesondere auch die positive Wirkung auf die Fußgängerquerungen und die Verkehrssicherheit hervorzuheben. Vor diesem Hintergrund wird aus verkehrlich-städtebaulicher Sicht empfohlen, den bestehenden Kreisverkehr den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Dies wird in der Planung berücksichtigt.

Für die weiter betrachteten Knotenpunkte (Heerstraße / Königsberger Straße und Heerstraße

/ Steig / Dammstraße) ist im Bestand ein guter Verkehrsablauf gegeben, die entstehenden Wartezeiten für verkehrsrechtlich untergeordnete Verkehrsströme sind als sehr gering einzustufen. In dem Planungsszenario nimmt auch der Verkehr in diesen Knoten zu. Insgesamt wird aber gutachterlich festgestellt, dass es sich hierbei um keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe handelt und ein Ausbau des bestehenden Knotenpunktes nicht erforderlich ist.

Um den Pkw Verkehr insgesamt zu reduzieren sind sowohl in den Wohn- als auch den Bürogebäuden ausreichend geschützte Stellplätze für Fahrräder vorzusehen. Ladestationen für E-Mobilität sollen an allen Neubauten eingerichtet. Eine zentrale gelegen Einrichtung für E-Mobilität mit verschiedenen Fahrzeuggattungen ist vorgesehen.

Architektur

Im Gegensatz zum Rahmenplan 2018, welcher stringent eine Bebauung mit Punkthäusern für die künftige Wohnbauentwicklung auf dem Mokerareal vorsah, wurde hier gemeinsam mit dem Investor darauf hingewirkt, mehr Vielfalt in die Gebäudetypologie zu bringen. Neben den Punkthäusern mit den Wohnhöfen entlang der Steig sollen im rückwärtigen Bereich Richtung Königsberger Straße unterschiedliche Typologien mit 3 Vollgeschossen entstehen

Die Gebäudetypologie reicht somit von höheren Punkthäuser mit Geschosswohnungen entlang der Steig über konventionellen Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen im zentralen Bereich zu klassischen Doppelhaustrukturen im Bereich der Engelshalde. Die Bürogebäude können an entlang der Königsbergerstrasse entstehen um verschiedenste Bürokonzepte und Ausstattungsvarianten unterbringen zu können. Die neuen Gebäude entlang der Heerstraße sollten funktional auf die Bedürfnisse der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss angepasst werden. Ein mögliches Hotel oder Ärztehaus auf dem städtischen Grundstück Ecke Heer-/Stadion-/Bruggerstraße verfügt laut Rahmenplan mit 3 Regelgeschossen über eine ausreichende Größe um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Außenanlagen

Die Außenraumplanung generiert eine Grundstruktur die das Gesamtareal fasst und als gestalterische Einheit wahrnehmbar macht. Neben stringent angeordneten straßenbegleitenden Bäumen sollen im Innenbereich andere Pflanztypologien angewandt werden, um eine deutlich Differenzierung der Räume zu unterstützen.

Die Planung der Außenanlagen vernetzt die übergeordneten Grünräume miteinander. Im Inneren des Gesamtareals zwischen Königsbergerstraße und Steig öffnet sich ein durchgängiger landschaftlich angelegter Park, der sowohl an den urbanen Grünzug an der Altstädter Straße als auch die Naturräume südlich der Danzigerstraße und östlich an die Engelshalde anschließt. Zwischen den bebauten Bereichen ergeben sich offene Platz- und Angersituationen von denen Wegeverbindungen in den angrenzenden Park führen. Der angedachte Büro- und Dienstleistungsbereich entlang der Königsbergerstraße wird auf der Parkseite von einem durchgängigen Boulevard entlang des Parks begleitet.

Weiteres Verfahren

Mit dem Instrumentarium des Rahmenplans soll eine abgestimmte, hinreichend konkrete städtebauliche Gesamtkonzeption für die unterschiedlichen Bau- und Nutzungsabschnitte definiert werden, die gleichzeitig die notwendige Flexibilität für die weitere planerische Ausformung in den verschiedenen Teilbereichen zulässt. Dabei werden die Kosten für die weitere Planung über Städtebauliche Verträge den Projektträgern übertragen.

Der Rahmenplan macht Aussagen zur geplanten künftigen Nutzung, zur Verkehrsplanung, zur Freiflächengestaltung und zur Gestaltung des öffentlichen Raums.

In der weiteren Ausarbeitung sind dazu Planungsdaten zum spezifischen Bedarf (Wohnen, Büro, Gewerbe, Dienstleistungen) als auch zur künftigen Versorgungssituation auch im Hinblick auf die sonstige Entwicklung im Stadtgebiet zu erheben und in der Planung zu berücksichtigen.

Die Verwaltung hat mit dem Planungsbüro Steffen Duemler die Fortschreibung des 2018 beschlossenen Rahmenplans erarbeitet. Auf dieser Grundlage sollen zeitnah verbindliche

Bebauungspläne aufgestellt werden, bei denen über städtebauliche Verträge den Projektträgern sowohl die weiteren Planungskosten (einschl. Gutachter- und Rechtsberatungskosten, verwaltungsinterne Sach- und Personalkosten im Bebauungsplanverfahren, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen) als auch die Kosten der Folgelasten (z. B. Schaffung Kindergartenplätze) übertragen werden.

Der aktuelle Planungsstand des Rahmenplans wird in der Sitzung vorgestellt und die weiteren Arbeitsschritte werden erläutert.

Finanzierung:

Die Kosten für die Erstellung des Rahmenplans werden von der Stadt Rottweil getragen. Die Kosten der Fortschreibung des Rahmenplans belaufen sich auf 12.495 € brutto

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

☒

Ja

☐

Nein

Folgekosten:

☐

Personelle Auswirkungen:

Zuständigkeit:

Gemäß § 2 Abs. 3.1 Hauptsatzung ist der Gemeinderat für Angelegenheiten von erheblicher oder grundsätzlicher Bedeutung zuständig

Anlagen:

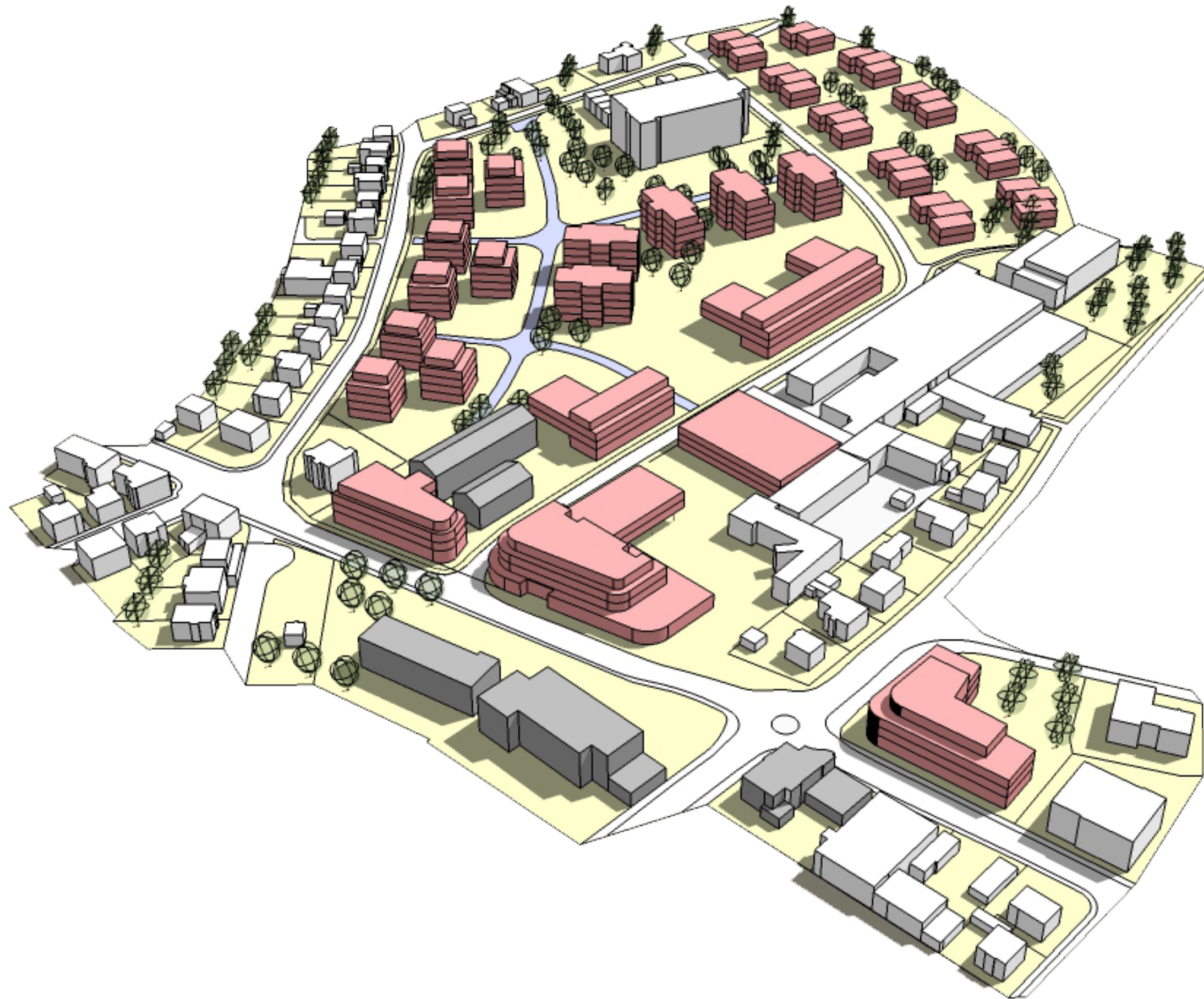
Anlage 1 zur Vorlage 122/2021: Rahmenplan südliche Mittelstadt 2018 mit Fortschreibung 2021
(Kurzfassung vom 22.06.2021, Steffen Duemler, Architekten)

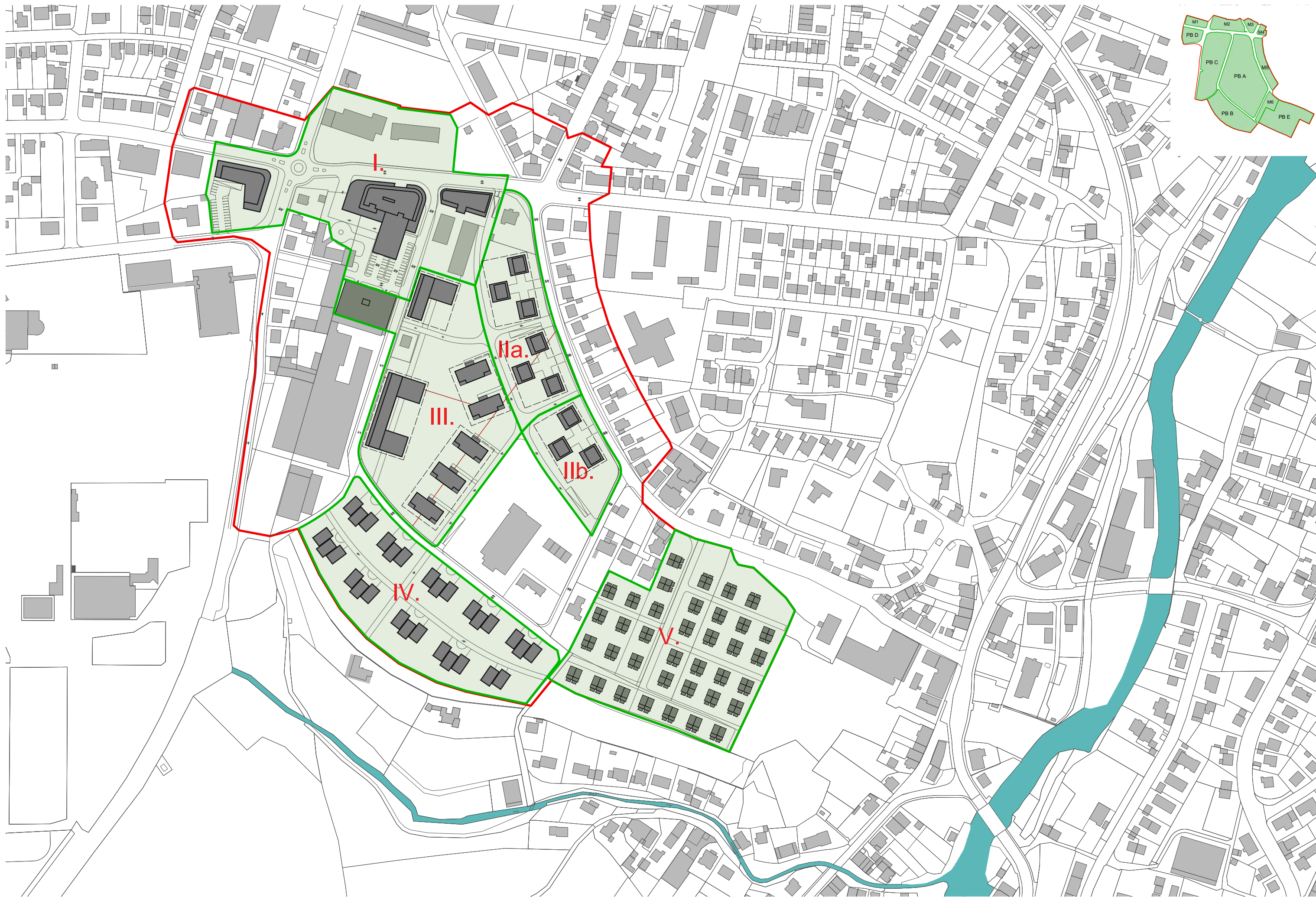
RAHMENPLAN 2021

SÜDLICHE MITTELSTADT ROTTWEIL





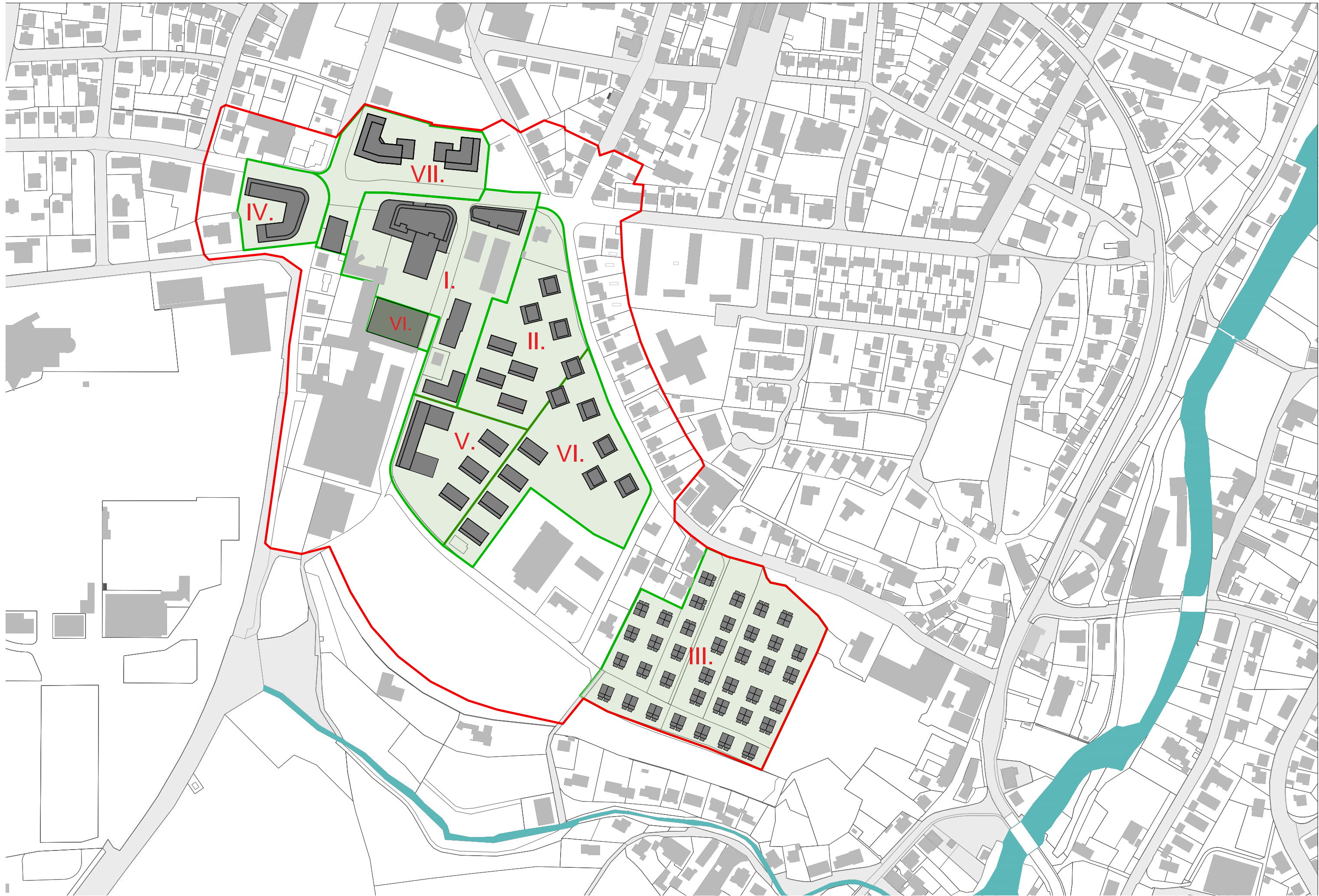






RAHMENPLAN VOLLAUSBAU





RAHMENPLAN 2018

	Wohnen				Büro			Einzelhandel		Hotel		Garage		Summe		
	BGF	WF	WE	Anwohner	BGF	NF	Arbeitsplätze	BGF	NF	BGF	Zi	BGF	StPI	BGF	Personen	KfZ
Phase I	1.566 qm	1.127 qm	9	20	6.046 qm	4.837 qm	190	3.557 qm	2.846 qm	4.823 qm	87	-	176	15.992 qm	210	176
Phase II	11.106 qm	8.330 qm	108	270	0 qm	-	0	0 qm	-	-	-	-	108	11.106 qm	270	108
Phase III	10.920 qm	8.190 qm	100	150	8.049 qm	6.439 qm	260	0 qm	-	-	-	4.686 qm	378	23.655 qm	410	378
Phase IV	9.280 qm	6.960 qm	29	100	0 qm	-	0	0 qm	-	-	-	-	58	9.280 qm	100	58
Phase V	8.803 qm	6.602 qm	74	200	0 qm	-	0	0 qm	-	-	-	-	74	8.803 qm	200	74
	41.675 qm	31.209 qm	320	740	14.095 qm	11.276 qm	450	3.557 qm	2.846 qm	4.823 qm	87	4.686 qm	794	68.836 qm	1.190	794
	61%				20%			5%		7%		7%		100%		

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 2021

	Wohnen				Büro			Einzelhandel		Hotel		Tiefgarage/Parkhaus		Summe																																			
	BGF	WF	WE	AW	BGF	NF	AP	BGF	NF	BGF	ZI	BGF	StPl	BGF	Personen	KfZ																																	
Phase I	1.566 qm	1.127 qm	9	20	6.046 qm	4.837 qm	190	3.557 qm	2.846 qm				108	11.169 qm	210	108																																	
Phase II	8.022 qm	6.017 qm	83	199	0 qm	0 qm	0	0 qm	0 qm	0 qm	0	0	83	8.022 qm	199	83																																	
Phase III	8.803 qm	6.602 qm	74	222	0 qm	0 qm	0	0 qm	0 qm	0 qm	0	0	74	8.803 qm	222	74																																	
Phase IV										6.245 qm	90		75	6.245 qm	108	75																																	
Phase V	3.162 qm	2.372 qm	34	83	6.400 qm	5.120 qm	170	0 qm	0 qm	0 qm	0	0	195	9.562 qm	253	195																																	
Phase VI	11.828 qm	8.871 qm	121	290								4.686 qm	330	16.514 qm	290	330																																	
Phase VII					8.677 qm	6.942 qm	278						128	8.677 qm	278	128																																	
<table><tr><td>33.382 qm</td><td>24.989 qm</td><td>321</td><td>814</td><td>21.123 qm</td><td>16.898 qm</td><td>638</td><td>3.557 qm</td><td>2.846 qm</td><td>6.245 qm</td><td>90</td><td>4.686 qm</td><td>993</td><td>68.993 qm</td><td>1.560</td><td>993</td></tr><tr><td>48%</td><td></td><td></td><td></td><td>31%</td><td></td><td></td><td>5%</td><td></td><td>9%</td><td></td><td>7%</td><td></td><td>100%</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																	33.382 qm	24.989 qm	321	814	21.123 qm	16.898 qm	638	3.557 qm	2.846 qm	6.245 qm	90	4.686 qm	993	68.993 qm	1.560	993	48%				31%			5%		9%		7%		100%			
33.382 qm	24.989 qm	321	814	21.123 qm	16.898 qm	638	3.557 qm	2.846 qm	6.245 qm	90	4.686 qm	993	68.993 qm	1.560	993																																		
48%				31%			5%		9%		7%		100%																																				

Flächenklassifizierung nach DIN 276

NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
BGF	Brutto-Grundfläche

Abkürzungen

WE	Wohneinheit
AP	Arbeitsplatz
StPl	Stellplatz
AW	Anwohner
ZI	Zimmer

VERFASSTER:

Steffen Duemler
Miha Bukovec
Swantje Nowak

Uhlandstraße 47
10719 Berlin

PH: 030. 88709333
FX: 030. 88713030

mail@sdarchitekten.de

Stand: 22.06.2021