

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
 Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike
 19.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	18.10.2023
Gemeinderat (öffentlich)	25.10.2023

Bebauungsplan Rw 335/20 "Hegneberg - 4. Änderung" - Vorstellung weiterentwickelter Städtebaulicher Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil nimmt den weiterentwickelten Städtebaulichen Entwurf (Anlage 1 zu Vorlage Nr. 133/2023) zur Kenntnis. Dieser dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung „Hegneberg – 4. Änderung“ im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Hegneberg“.

Vorgang:

03.03.2021 Vorlage 025/2021
 Vorstellung Städtebaulicher Entwurf für Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplan „Hegneberg“

Begründung:

Das Wohnquartier Hegneberg liegt nordwestlich 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 (im Rahmen eines Sonderprogramms des Landes Baden-Württemberg für die Ausweisung von „Wohnbauschwerpunkten“ im Kontext des damals starken Anstiegs des Zuzugs von Spätaussiedlern aus Osteuropa) geplant, der Bebauungsplan trat am 7. Februar 1994 in Kraft. Allerdings wurden zunächst nur der südliche Teil des Bebauungsplans (etwa 2/3 der Gesamtfläche) erschlossen und baulich umgesetzt, der nördliche Teil (etwa 1/3) ist bis heute unbebaut.

Im Rahmen der Suche nach Flächen, durch deren Bebauung der Bedarf an Wohnraum in Rottweil gelindert werden kann, kam der nördliche Teil des Quartiers Hegneberg wieder in den Blick. Allerdings erscheint es fraglich, ob der rechtskräftige Bebauungsplan für die heutigen

Anforderungen an flexiblen und typologisch durchmischten Wohnungsbau noch geeignet ist. Daher wurde eine Überarbeitung dieser Fläche in Form eines städtebaulichen Entwurfs in Auftrag gegeben.

Städtebaulicher Entwurf:

Der Entwurf führt die im gültigen Plan vorgesehene, aber nur zum Teil realisierte „Ringstraße“ (Überlinger und Elzacher Straße) in die Erweiterungsfläche fort. 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 eingeschränkt begehbar sind.

Die Bebauung ist im zwischen Grünfläche und Haupterschließung in vierseitig umbauten Höfen organisiert und weicht damit von der Zeilenbauweise ab, die im Bestandsgebiet umgesetzt wurde und auch den noch geltenden Bebauungsplan prägt. In diesem Bereich ist überwiegend Geschosswohnungsbau in verschiedenen Typologien geplant, der sich um quartiersöffentlich nutzbare Hofbereiche gruppiert. Nur die ersten Meter entlang der Häuser sind für die private Nutzung der angrenzenden Wohnungen vorgesehen. Hangabwärts von der Haupterschließung ist nach Norden innovativer Geschosswohnungsbau in Form von winkelförmigen Sonderbaukörpern auf Aussichtsterrassen vorgesehen.

Insgesamt lassen sich ca. 260 Wohneinheiten, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 m² je Wohneinheit realisieren.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Rottweil. Die zu überplanende Fläche beläuft sich auf ca. 4,43 ha.

Mobilität:

Der umweltfreundlichen Mobilität dienen die geplante Ergänzung der Buslinie 2 zum Ringschluss, der das ganze Quartier versorgt, sowie die Schaffung von Stellplätzen für Car-Sharing in der Mitte der neu überplanten Fläche. Denkbar wäre darüber hinaus der Bau einer Quartiersgarage am Eingang zum Gebiet, in der ergänzend zu den aufwendigen Tiefgaragen kostengünstigere Stellplätze angeboten werden könnten. Zudem ist eine Anbindung des Hegnebergs an das bestehende Radwegnetz über einen neuen, der Topographie angepassten Weg im Osten vorgesehen.

Regenwassermanagement:

Die mittige Grünfläche, die nicht unterbauten Flächen der Höfe sowie der nördliche Quartiersrand sollen gemäß den Prinzipien der „Schwammstadt“ für die Retention, Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers genutzt werden. Darüber hinaus wäre es denkbar, den Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung für die einzelnen Gebäude festzusetzen.

Wärmeversorgung:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes bietet sich aus Sicht der ENRW Fernwärme an.

Folgende grundsätzlichen Überlegungen geben dafür den Ausschlag:

Moderne, enge und mehrgeschossige Bebauung sowie die räumliche Nähe zum bereits größtenteils mit Fernwärme versorgten Bestandsgebiet Hegneberg. Zudem wird die zukünftige

Dekarbonisierung der bestehenden Wärmeversorgung des Bestandgebiets Hegneberg, Umbauten der Wärmeerzeugungsanlage zur Folge haben.

Der erste Ansatz, einer mit Biomasse befeuerten Heizzentrale innerhalb des Gebietes, ist bereits mit dem Landratsamt Rottweil geprüft worden, aber aus Gründen von immissionsschutzrechtlichen Abstandsflächen nicht umsetzbar.

Eine entsprechende technische und wirtschaftliche Wärmeplanung zur Beheizung des Gesamtgebietes wird durch die ENRW parallel zum Bebauungsplanverfahren entwickelt.

Verfahren:

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Hegneberg – 4. Änderung“ erfolgt in einem zweistufigen Normalverfahren. Der Aufstellungsbeschluss erfolgt in einer späteren Sitzung.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

Personelle Auswirkungen:

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 zu Vorlage 133/2023:

Städtebaulicher Entwurf (in der Fassung vom 29.09.2023,
Büro KRISCHPARTNER, Tübingen)