
Bebauungsplan

„Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“

Beb.-Plan Nr. Rw 310/13

Zusammenfassende Erklärung



Mehrfertigung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ Beb.-Plan Nr. Rw 310/13

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Ziel der Planung für die „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ ist die Schaffung eines Wohngebietes im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und gleichzeitig in attraktiver Lage am Übergang zur Landschaft. Es sind verschiedene Gebäudetypen und Gebäudeformen vorgesehen, die unterschiedliche Nutzungsanforderungen an das Wohnen abdecken.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Ausweisung eines Wohngebietes (WA - Allgemeines Wohngebiet) als Abschluss der Siedlungsentwicklung,
- Sicherung eines Standortes für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte,
- Schaffung von ortsangepassten Rahmenvorgaben für die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen und Bauformen,
- Integration eines durchgängigen Freiflächen- und Grünordnungskonzeptes zur Sicherung und Gestaltung von Plätzen, Freiräumen und Blickbeziehungen,
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Altersgruppen,
- Festsetzung ortsnaher öffentlicher Grünflächen, um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden.

Der Bebauungsplan wird auf der Basis des städtebaulichen Entwurfes für die gesamte Spitalhöhe von 2005 entwickelt. Der städtebauliche Entwurf ist entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen und der Erfahrungen aus der Realisierung des Bereiches „Spitalhöhe / Krummer Weg“ modifiziert worden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

Die Bestandsanalyse der gemäß der gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser (inkl. Schichtwasser, Quellen, Retention, Wasserschutzgebiet), Klima / Luft, Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur / Sachgüter zeigt, dass ein erheblicher Ausgleichsbedarf (686.814 Ökopunkte) besteht. Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst sind u.a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Erhalt und Pflege eines Teils der bestehenden Obstwiese (V),
- Erhalt vorhandener Solitärgehölze und Gehölzstrukturen (V),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V),
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (V),
- Retention von Niederschlagswasser (M),
- Festsetzung von Öffentlichen Grünflächen einschl. deren Nutzungszweck und Pflege (M),
- Festsetzungen zur Begrünung privater Grundstücksflächen insbesondere in Bezug auf die Bepflanzung mit Bäumen (M),
- Festsetzungen zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie zur Begrünung von öffentlichen und privaten Stellplatzflächen (M),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M),
- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen (M),
- Festsetzungen zum Lärmschutz wie Grundrissorientierung, Schalldämm-Maße von Außenbauteilen, Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern (M),
- Verpflichtung zur Dachbegrünung von Dächern bis 20° Dachneigung (M),
- Festsetzung von kleintierdurchlässigen Einfriedungen (M).

Zur Kompensation (K) des Eingriffes sind innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Anlage von Dauerstaubereichen und Hochstaudenflächen (K),
- Anbringen von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel (K),
- Schaffung bzw. Optimierung der Lebensräume für Zauneidechsen (K).

Die, durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten, Nutzungen verursachen Eingriffe, deren Umweltauswirkungen trotz umfangreicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können. Der weiterhin bestehende Ausgleichsbedarf wird durch folgenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen:

- Anlage von Buntbrachen auf den Gemarkungen Rottweil und Göllsdorf (K),
- Anlage dornenreicher Hecken; Entwicklung von Saumstreifen, Gemarkung Rottweil (K),
- Anlage eines Ackers mit Unkrautvegetation, Gemarkung Göllsdorf (K),
- Anlage von Teichen mit Röhricht, Hochstauden, Gehölzen, Streuobst sowie Magerwiesen im Bereich der Kläranlage, Gemarkung Rottweil (K),
- Entsiegelung Waldweg Jungbrunnen, Gemarkungen Göllsdorf und Feckenhausen (K),
- Entwicklung von Magerwiesen, Gemarkung Feckenhausen (K),
- Entwicklung eines Steinbruch-Komplexbiotops zu halboffenen Magerrasen und Nasswiesen, Gemarkung Göllsdorf (K),
- Anlage eines Tümpels, von Lesesteinhaufen und extensivem Grünland, Gemarkung Rottweil (K),
- Freistellung Schwarzwagfelsen und Oberne Fels in Fridingen a.d.D. (K),
- Freistellung Sperberlochfels in Fridingen a.d.D. (K),

Durch die Summe aller internen und externen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen.

3. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen zu folgenden Themenkreisen abgegeben:

Themenkreis Anonymisierung

- Forderung alle Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit konsequent zu anonymisieren
 - o Die Stellungnahme der Bürgerinnen und Bürger sind anonymisiert

Themenkreis Städtebau

- Anregung die Bebauung weniger weit nach Süden auszudehnen
 - o Das Bebauungskonzept greift die südlichsten Gebäude im Plangebiet „Spitalhöhe / Krummer Weg“ auf und bezieht die jetzt vorgesehen Bebauung darauf

Themenkreis Retention

- Wunsch nach Umsetzung der Retention auf den Grundstücken, die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes für diese Nutzung dargestellt worden waren
 - o Die Retentionsflächen sind auf Basis aktueller Berechnungen und Untersuchungen optimiert worden, so dass jetzt in Teilen andere Grundstücke aufgrund der besseren Eignung berücksichtigt werden
- Anregung im Bereich der Retention auch Stillgewässer anzulegen
 - o Innerhalb der Retentionsflächen werden Dauerstaubereiche angelegt

Themenkreis Eingrünung

- Rückfragen bezüglich der Durchgängigkeit der Eingrünung zur Landschaft insbesondere in Richtung Klosterbachtal
 - o Zur Landschaft insbesondere in Richtung Klosterbachtal ist eine durchgängige Eingrünung nördlich und südlich des landwirtschaftlichen Weges „Obere Ziegelhütte“ vorgesehen

Themenkreis Artenschutz, hier Schutz von Feldlerchen

- Anregung zur Umwandlung einer Ackerfläche in eine Buntbrache
 - o Auf einer Teilflächen des betreffenden Ackers ist die Anlage einer Buntbrache vorgesehen

Themenkreis Naturschutz, hier Erhalt von Bäumen

- Anregung zum Erhalt eines Nußbaumes sowie zum Erhalt von Obstbaumwiesen
 - o Die Planung ist so angepasst worden, dass sowohl der genannte Nußbaum als auch Teile der Obstbaumwiese erhalten werden können

Themenkreis Erschließung und Verkehr

- Anregung zur Herstellung der Sammelstraße West als Baustraße
 - o Alle Sammelstraßen werden im Rahmen der Erschließung des ersten Bauabschnittes hergestellt

- Anregung zur Lenkung der Verkehrsströme in der Form, dass der überwiegende Teil des Verkehrsaufkommens über den Kreisverkehrsplatz an der Hausener Straße fließt
 - o Eine solche Umverteilung der Verkehrsströme würde zu einer deutlichen Verschlechterung der Erreichbarkeit des Gebiets führen und wird daher nicht weiter verfolgt
- Anregung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf seine Erforderlichkeit zu prüfen.
 - o Die Überprüfung hat ergeben, dass ein Leitungsrecht ausreicht
- Bedenken wegen der Zunahme des Verkehrs auf der Imster Straße und den damit verbundenen Immissionen
 - o Die Veränderung der Verkehrslärmsituation ist im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausführlich betrachtet worden. Die Immissionen durch den Verkehr werden zunehmen, es bestehen aber keine Gesundheitsgefahren. Geprüft wurden Möglichkeiten der Verkehrslärmreduzierung wie weitergehende Geschwindigkeitsbeschränkungen, lärmindernde Fahrbahnbeläge oder Schallschutzwände. Geschwindigkeitsbeschränkungen und lärmindernde Fahrbahnbeläge führen hier nicht zu einer weiteren Reduzierung der Schallimmissionen. Heute wird von einer Geschwindigkeit von 30 km/h für die Imster Straße ausgegangen. Eine geringere Geschwindigkeit ist aufgrund der Funktion der Straße nicht sinnvoll. Lärmindernde Fahrbahnbeläge entfalten ihre Wirkung erst bei höheren Geschwindigkeiten. Die Schallschutzwände sind aus städtebaulich gestalterischer Sicht nicht vertretbar

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden von den Behörden Stellungnahmen zu folgenden Themenkreisen abgegeben:

Themenkreis Belange der Raumordnung und Landesplanung

- Hinweis auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Forderung nach mehr flächensparenden Wohnformen
 - o Im Plangebiet sind weitere Bereiche für Mehrfamilienhausbebauungen aufgenommen worden um dem Grundsatz zu entsprechen
- Hinweise auf Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung
 - o Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung, die Begründung wurde entsprechend ergänzt
- Wunsch einer abschnittswisen Realisierung
 - o Eine Realisierung in zwei Bauabschnitten ist vorgesehen

Themenkreis Inanspruchnahme landwirtschaftlicher genutzter Flächen

- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche ist zu begründen
 - o Die Inanspruchnahme wird mit dem bestehenden Siedlungsdruck begründet. Gleichzeitig wird in der Begründung aufgezeigt, dass in der Innenentwicklungspotenziale genutzt worden sind

Themenkreis Immissionen

- Anregung ein belastungsarmes Wohnumfeld zu schaffen

- Die Immissionsbelastungen sowie verschiedene Maßnahmen zu Minimierung sind gutachterlich untersucht worden. Zielführende Maßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden

Themenkreis Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichsbilanz:

- Hinweis auf ein angrenzendes Wasserschutzgebiet und ein Biotop
 - Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind keine baulichen Nutzungen sondern Grünflächen festgesetzt. Die Belange des Schutzgebietes werden beachtet
 - Das Biotop wird erhalten und die Konzeption der Grünflächen eingebunden
- Anregung einen Maßnahmenplan zu ergänzen
 - Der Plan ist ergänzt worden
- Anregung/Rückfragen zu einzelnen Vermeidungsmaßnahme wie z.B. der Maßnahme „Erhalt von Alt- und Totholz“, „Pflanzung von Bäume in den öffentlichen Grünflächen“
 - Die Anregungen und Fragen sind aufgegriffen und geklärt worden
- Anregung/Rückfragen zu einzelnen Bilanzierungen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wie z.B. der Bewertung der Spielplätze oder der Bewertung der Pflanzgebote für private Grundstücke
 - Die Anregungen und Fragen sind aufgegriffen und geklärt worden
- Forderung der Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg“
 - Die Maßnahme wird umgesetzt und um weitere Maßnahmen sinnvoll ergänzt
- Hinweis auf die Bereitschaft der Behörden an einem Ausgleichskonzept außerhalb des Plangebietes mitzuarbeiten
 - Alle Ausgleichsmaßnahme sind mit den Behörden abgestimmt worden
- Anregung des Erhalts von bestehenden Bäumen im Plangebiet und Anregungen bezüglich der Pflege der öffentlichen Grünflächen
 - Ein markanter Nussbaum und Teile der Obstbaumwiesen werden erhalten; die Anregungen werden aufgegriffen

Themenkreis Artenschutz:

- Anregungen/Rückfragen zu CEF-Maßnahmen für Grünspecht, Neuntöter, Feldsperling, Goldammer, Bluthänfling, Zaunkönig
 - Die Anregungen und Fragen sind aufgegriffen und geklärt worden

Themenkreis Retention:

- Anregungen neben der Retention auch Dauerstaubereiche zu schaffen
 - Die Anregungen wird aufgegriffen

Themenkreis Erschließung/Verkehr/Leistungsrechte:

- Die Berücksichtigung des ÖPNV wird begrüßt; auf mögliche Schwierigkeiten beim Begegnungsfall Bus – Bus wird hingewiesen
 - Aufgrund der Taktung ist der Begegnungsfall Bus – Bus nicht maßgeblich
- Hinweis auf die Belange der Müllabfuhr
 - Die Belange werden berücksichtigt durch Wendeanlagen oder Abstellflächen für Müllgefäße
- Anregung weiterer Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

- Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind diskutiert worden. Mit dem Ziel Blickbeziehungen zu erhalten, Leitungsführung und Winterdienst zu vereinfachen sind die Anregungen nicht aufgegriffen worden
- Anregung zur Ausformulierung verschiedener Leitungsrechte sowie zur Anordnung von Verteilerkästen
 - Die Anregungen sind aufgenommen worden

Themenkreis Energieversorgung:

- Anregung Mehrfamilien- und Reihenhäuser mittels Fernwärme zu versorgen
 - Die Anregungen wird in Bezug auf die Mehrfamilienhäuser aufgegriffen

Themenkreis rollstuhlfreundliches Quartier

- Anregungen die Belange von mobilitätseingeschränkten Personen zu beachten
 - Die Anregungen wird im Rahmen der Umsetzung aufgegriffen

4. Alternativen - Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitalhöhe Quartier Mitte und Quartier West“ stellt die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in innenstadtnaher Lage sicher. Etwaige negative Auswirkungen auf die Umwelt können durch die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Grundsätzliche Standortalternativen bestehen nicht, da im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil für die Kernstadt Rottweil keine weiteren geplanten Wohnbauflächen dargestellt sind, die den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen in Gänze decken können. Die im Flächennutzungsplan im Bereich der Kernstadt dargestellte und noch nicht realisierte geplante Wohnbaufläche „Engelshalde“ befindet sich in privatem Eigentum. Außerdem ist diese Fläche zu klein um den aktuellen Bedarf in Gänze zu befriedigen. Die Stadt Rottweil hat in den vergangenen Jahren intensiv Innenentwicklungsflächen entwickelt, so dass auch diese Potenziale aktuell weitgehend ausgeschöpft sind.

Überlingen, 04.05.2017

Rottweil, den 24.04.2018



Johann Senner, Planstatt Senner

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel