



Gemeinde Zimmern ob Rottweil

Bebauungsplan "Zimmern o.R. Ost, Teil III"

Aufgestellt wird in Beifügung zum Bebauungsplan vom 23.02.2016 folgende

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	2
2.1 Veranlassung	2
2.2 Beschreibung des Plangebietes	2
2.3 Geplante Nutzung	2
2.4 Städtebauliche Gestaltung	3
3. Erschließung und Bebauung	3
3.1 Verkehrliche Erschließung	3
3.2 Entwässerung	3
3.3 Wasserversorgung	4
3.4 Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation	4
4. Abwägung der Belange	4
5. Umweltbericht /Umweltprüfung	4

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die unbebauten Flurstücke Nr. 1045, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1053/4 Erfurter Straße (Teilfläche), 1054, 1055, 1056, 1057, 1058 (Teilfläche), 1060 (Teilfläche), 1064 (Teilfläche), 1065 (Teilfläche), 1066, 1067, 1068, 1069, 1071/5 (Teilfläche), 912/3 Pulverweg (Teilfläche), 912/4 Kühnlesgrund (Teilfläche), 794 B14 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 42.353 m².

Davon entfallen auf die Flächen im Bereich der Lärmschutzmaßnahmen ca. 4.275 m² und auf Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes ca. 4.905 m². Für Bauplatzflächen, Verkehrsflächen, Verkehrsbegleitgrün und sonstige Flächen ca. 33.173 m². Der Anteil der Verkehrsflächen mit Parkplätzen und Begleitgrün liegt bei ca. 5.900 m².

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan erfasst die dargestellten Bauflächen. Die Ausgleichsflächen sind im Flächennutzungsplan als Begleitgrün angrenzender Nutzungen ohne bestimmte Zweckbestimmung dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Veranlassung

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist in Zimmern o.R. hoch. Die Nachfrage basiert wesentlich auf Eigenentwicklung aus der Gemeinde sowie der kontinuierlichen Entwicklung des IN•KOM Südwest mit entsprechender Nachfrage nach Wohnbauplätzen und der räumlichen Nähe zur Stadt Rottweil. Die Gemeinde hat derzeit praktisch keine Wohnbauplätze mehr zur Verfügung und kann daher die Nachfrage nicht zufriedenstellend bedienen. Zur Sicherung der Gemeindeentwicklung und der vorhandenen Infrastruktur wird das Gebiet Zimmern Ost um den Teil III erweitert und durch einen Bebauungsplan qualifiziert. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. In Gesprächen mit den Eigentümern wird angestrebt, entsprechende Flächen an die Gemeinde zu veräußern. Insgesamt werden ca. 48 Bauplätze für Einzelhäuser, Doppelhäuser und verdichtete Bebauung ausgewiesen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Zimmern o.R. und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Das Gebiet ist ausgehend von einer knapp die Mitte des Gebiets von Osten nach Westen durchlaufenden Kuppe nach Norden und Süden mit ca. 7% geneigt und liegt topographisch etwa zwischen N + 643,0 m und N + 653,0 m.

2.3 Geplante Nutzung

Der B-Plan „Zimmern o.R. Ost, Teil III“ sieht im gesamten Plangebiet eine Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet auf Grundstücken zwischen ca. 465 m² und 925 m² mit Einzel-, Doppelhäusern und verdichteter Bauweise vor.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan grenzt im Norden und Westen an die bestehende Wohnbebauung an. Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden, in der Regel mit bis ca. drei Wohnungen. Im Süden wird der Bebauungsplan durch ein Regenrückhaltebecken begrenzt, im Osten schließt sich eine Ausgleichsfläche zwischen geplanter Bebauung und B 14 an. Weiter im Osten neben der B 14 grenzt die Wohnbebauung der Stadt Rottweil an.

Gegenüber der B14 ist im Osten die Weiterführung der bereits bei der Erschließung von Zimmern Ost, Teil II gebauten Lärmschutzeinrichtungen geplant. Die erforderlichen Lärmprognosen und Immissionsberechnungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der weiteren Entwicklung des Bebauungsplans berücksichtigt. Zur B 14 im Osten ist eine Ortsrandeingrünung als Ausgleichsmaßnahme geplant. Die geplante Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und verdichteter Bebauung nimmt gestalterisch die Bestandsbebauung im Norden und Westen auf und führt diese im Plangebiet fort. Es ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung mit Höchstmaßen für Trauf- und Firsthöhen, einer im Plangebiet differenzierten Beschränkung der Zahl der Wohnungen und einer der Umgebungsbebauung angepassten Grundflächenzahl vorgesehen.

3. Erschließung und Bebauung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Verkehrskonzept greift den Pulverweg als Hauptachse auf und führt dessen Nordsüd-Verlauf durch das Plangebiet über die Dresdner Straße und die Erfurter Straße fort. An dieser Sammelstraße in südlicher Fortführung des Pulverwegs sind für den ruhenden Verkehr insgesamt ca. 25 öffentliche Parkplätze vorgesehen, entlang der Erfurter und der Dresdner Straße sind Längsparkstreifen auf gesamter Länge geplant. Im weiteren Straßenverlauf ist die verkehrliche Anbindung über die vorhandenen Ortsstraßen Spitaläcker, Flozbrunnen usw. gesichert. Die feingliedrige Erschließung innerhalb des Plangebiets ist über Stichstraßen als Anliegerstraßen konzipiert. Fußläufige Verbindungen zwischen den geplanten Erschließungsstraßen und die Anbindung an bestehende Gehwege vervollständigen das Konzept der verkehrlichen Erschließung. Die Erschließung ist gemäß Bebauungsplan noch herzustellen.

3.2 Entwässerung

In der näheren Umgebung des Plangebiets wie auch in der gesamten Ortslage von Zimmern o.R. gibt es keinen Vorfluter. Auch hat sich bereits bei der Erschließung von Zimmern o.R. Ost, Teil II gezeigt, dass die geologischen Verhältnisse eine planmäßige Versickerung nicht zulassen. Zur Drosselung des Abflusses wurden dort Rückhalte mulden als „Verdunstungsmulden“ angelegt. Der Überlauf ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die Erfahrungen aus dem letzten Baugebiet Zimmern Ost, Teil II zeigen jedoch, dass diese Grünflächen hauptsächlich zum Wegwerfen von Unrat genutzt

werden Der Unterhaltungsaufwand ist entsprechend hoch. Durch die Ausweisung als private Grünfläche können einerseits auch künftig privat „Verdunstungsmulden“ angelegt werden, andererseits kann der Unterhaltungsaufwand reduziert werden. Planmäßig soll daher das Gesamtgebiet nach Süden in das dortige Rückhaltebecken entwässern. Die Entwässerungsdetails sind im Zuge der Erschließungsplanung im Benehmen mit dem Umweltschutzamt noch abzustimmen.

3.3 Wasserversorgung

Im Rahmen der Erschließung ist das Leitungsnetz unter Beachtung der Anforderungen an den Löschwasserbedarf zu erweitern.

3.4 Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung ist das Leitungsnetz zu erweitern.

4. Abwägung der Belange

Die im Zuge des Verfahrens eingegangenen Anregungen konnten weitgehend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Die Behandlung der Anregungen und Abwägung kann der Querliste der Stellungnahmen entnommen werden.

Zur Größe der Baufenster gab es zwei sich widersprechende Anregungen, nämlich Vergrößerung, damit alle Bauplätze auch faktisch die GRZ von 0,4 erreichen können sowie Verkleinerung, um eine zu massige Bebauung zu verhindern. In der Abwägung hat sich der Gemeinderat für eine Beibehaltung ausgesprochen. Damit kann zusätzlich zu den festgesetzten Gebäudehöhen und der Beschränkung der Zahl der Wohnungen die Massigkeit der Gebäude gesteuert werden.

Eine weitere Anregung hat die Notwendigkeit der Dresdner Straße als Durchgangsstraße in Frage gestellt. In der Abwägung hat der Gemeinderat dem öffentlichen Interesse einer Verteilung des Verkehrs Verteilung der resultierenden Belastung den Vorrang eingeräumt gegenüber dem Individualinteresse zum Erhalt der derzeitigen ruhigen Wohnlage, zumal schon bisher alle Darstellungen zur Erweiterung des Baugebiets die Dresdner Straße als Durchgangsstraße vorgesehen werden. Auch verweist das Planungsbüro Prof. Kölz in einer eigens eingeholten Stellungnahme auf die Verteilerfunktion durch Anbindung an mehrere Ortsstraßen.

5. Umweltbericht / Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan „Zimmern o.R. Ost, Teil III“ wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt. Ausgleichsmaßnahmen werden soweit als möglich innerhalb des Plangebietes festgesetzt und umgesetzt.

Weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und im Umweltbericht dargestellt.

Zur Sicherung der weiteren planexternen Ausgleichmaßnahmen wurde vor dem Satzungsbeschluss per 15.02.2016 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Rottweil und der Gemeinde Zimmern o.R. geschlossen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Verfasser:

Villingendorf, 23.02.2016

Ingenieurbüro Weisser & Kernl



Martin Weisser, Dipl. Ing. FH