

# Begründung zum Bebauungsplan "Rosenfeld-West"

Stadt Rosenfeld  
Gemarkung Rosenfeld

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Am Südrand der Stadt Rosenfeld ist im Laufe der letzten Jahre das Baugebiet "Hag" erschlossen und zum größten Teil bebaut worden. Um die vorhandene Nachfrage nach weiterem Bauland zu befriedigen, hat die Stadt Rosenfeld sich entschlossen, die bereits schon früher ins Auge gefasste Bebauung umzusetzen und zu realisieren.

Des Weiteren besteht aktuelle Nachfrage zur Unterbringung großflächigen Einzelhandels und konkrete Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe.

Am 01. März 2001 hat der Gemeinderat der Stadt Rosenfeld daher beschlossen, den Bebauungsplan "Rosenfeld-West" aufzustellen und in das weitere Verfahren zu schicken.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld enthalten. Im nordwestlichen Grenzbereich muss eine Anpassung an die Grundstücksgrenzen erfolgen. Die Flächenausdehnung des Plangebietes folgt den Maßgaben einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung des Gesamtortes

Für den einbezogenen Bereich Flst. 532, 532/1-3 besteht der Bebauungsplan „Westlich Neuwiesen“. Dieser Bebauungsplan wird aufgehoben und in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Rosenfeld West“ einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert.

Die Ausweisungen einer gestaffelten Nutzung von GE über MI zu WA von der L 415 in Richtung Norden im Bebauungsplan stellen sowohl emissionsseitig als auch funktional eine wesentliche Verbesserung dar, da auf diese Weise auf das gegenüberliegende Industriegebiet (GI) reagiert wird. Eine ausschließliche Wohnnutzung, wie im rechtsgültigen FNP an dieser Stelle ausgewiesen, ist, auch im Hinblick auf die Lage an der Landesstraße, voraussehbar konfliktrichtig.

Aufgrund der exponierten Lage erfordert das Baugebiet eine allseitige Ortsrandausbildung.

### **3. Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet "Rosenfeld-West" liegt im westlichen Bereich der Stadt Rosenfeld, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung „Großhalde“. Im Wesentlichen handelt es sich bei den Flächen um intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen, wobei die Ackernutzung überwiegt.

Begrenzt wird es im Norden durch das Flurstück 2012 (ausschließlich) und dessen Verlängerung nach Westen. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem zwingend einzuhaltenden Waldabstand von 30m und der daraus resultierenden möglichen Nutzung.

Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Bebauung in den Bereichen Hermann-Hesse-, Schiller-, Goethe und Hauffstraße, südlich die Bickelsberger Straße (L 415).

Im Westen sind die Grundstücke 1971 (komplett) sowie 1952 und 1953 (teilweise) in die Planung mit eingebunden.

Die hier entstehende Bebauung wird mittelfristig den Siedlungskörper abrunden und somit einen Interimsortsrand ausbilden.

Durch das Gebiet verläuft der Dornbrunnenbach. Der Bach ist wasserführend, begradigt und bis auf eine angrenzende Hainbuchenhecke ohne Gehölzstrukturen.

Im Norden grenzt Fichtenwald auf abrupt steil abfallendem Gelände an. Im Osten folgt das Wohnbaugebiet „Großhalde III“. Im Süden und südwestlich verläuft die L 415. Gegenüber wird das Gewerbegebiet „Dornbrunnen“ angesiedelt. Im Westen grenzen Ackerflächen und die alte Wasserfassung, welche als besonders geschütztes Biotop nach § 24a ausgewiesen ist, an.

### **4. Innere Erschließung und Anbindung an das örtliche Straßennetz**

Die verkehrliche Anbindung geschieht im südwestlichen Gebiet an der Einmündung der Max-Eyth-Strasse in die Bickelsberger Strasse (L 415) durch einen Kreisverkehrsplatz mit einem Aussenradius von 45 m, im nordwestlichen Teil durch die Anbindung an die vorhandene Silcherstrasse.

Weiterhin wird die im Ansatz bestehende Anbindung an die Hermann-Hesse-Straße ausgebaut und auf die Hupterschließung geführt.

Durch diese 2 Anbindungen an den Bestand ergibt sich eine größtmögliche Verteilung des Verkehrs und somit für einzelne Anwohner die kleinstmögliche Belastung.

Die Hupterschließungsstraße erhält durchgehend ein Gehweg mit einer Breite von 2,00 m. Ebenso wird parallel zur Verlängerung der Hermann-Hesse-Straße ein 1,5 m breiter Gehweg geführt.

Um das Wenden durch Lastkraftwagen zu gewährleisten, wird am Ende der Stichstraße, im südwestlichen Teil des Misch- und Gewerbegebietes ein Wendekreis vorgesehen, der mit 25m Durchmesser für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

Die fußläufige Verbindung zur freien Landschaft ist durch Gehwege gewährleistet.

Um eine spätere Erweiterung nach Westen zu ermöglichen, wird eine Verlängerung der Erschließungsstraße nach Westen bereits jetzt sowohl im Bebauungsplan als auch bei der Grundstücksteilung berücksichtigt.

Im gesamten Baugebiet sind ca. 27 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Auf eine größere Anzahl Parkplätze wurde verzichtet, da auf Grund der Stellplatzverordnung und den entsprechenden Bestimmungen in den textlichen Festsetzungen genügend Stellplätze im privaten Bereich errichtet werden müssen. Außerdem werden öffentliche Parkplätze erfahrungsgemäß als private Stellplätze missbraucht.

Im Bereich des geplanten Verbraucher- und Getränkemarkts sind ca. 122 Stellplätze vorgesehen. Desweiteren ist eine weitere Parkierungsfläche im südlichen angrenzenden Bereich im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die vorgegebenen Straßenbreiten von 5,00 bis 5,50 m im allgemeinen Wohngebiet erlauben keine Verlagerung der privaten Parkierung auf die öffentliche Fläche. Eine uneingeschränkte Befahrbarkeit durch LKW's in den Wohnstraßen wäre durch parkende Fahrzeuge in größerer Anzahl nicht mehr gewährleistet. Desweiteren ist die Sicherheit für die Fußgänger beeinträchtigt.

Im Misch- und eingeschränktem Gewerbegebiet erhalten die Straßen eine vorgegebene Breite von 7,00 m, was auch bei einer Verlagerung von parkenden Fahrzeugen auf die öffentliche Fläche eine uneingeschränkte Befahrbarkeit durch LKW's gewährleistet.

Um den Flächenverbrauch für Straßen zu minimieren, werden in den kurzen Stichstraßen keine Wendemöglichkeiten für LKW's vorgesehen. Das bedeutet allerdings, dass ein Müllfahrzeug nicht einfahren und den Hausmüll nicht direkt vor dem Haus abholen kann. Den Anwohnern kann zugemutet werden, die Mülleimer über die kurze Distanz von max. ca. 50 m an die von einem Müllfahrzeug befahrbare Straße zu bringen.

Für den südlichen Teil des Wohngebietes ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Aufgrund der stetig steigenden Anzahl der je Wohneinheit vorhandenen Kraftfahrzeuge, ist es in diesem verdichteten Gebiet nicht sinnvoll durch eine Minimalforderung an zu errichtenden Stellplätze den öffentlichen Straßenraum zur Parkfläche zu machen. Deshalb und um den Verkehrsraum nicht unnötig zu belasten wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 je Wohneinheit erhöht.

Der Stadt kann es aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht zugemutet werden, die privaten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen.

## **5. Bauliche Nutzung**

Die Staffelung der Nutzung erfolgt von Seiten der L 415 in nördlicher Richtung, indem den Industrie- und Gewerbegebieten Dornbrunnen I - III über die Landesstraße hinweg ein gewerbliches gegenüber in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen wird.

Zur Eingliederung des bestehenden benachbarten allgemeinen Wohngebietes `Großhalde III´ erfährt dieses in nördlicher und westlicher Richtung eine Weiterführung in Form eines ebenfalls allgemeinen Wohngebietes. Dieses setzt sich aus variierenden Wohnformen vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau zusammen, woraus in Zusammenhang mit dem bestehenden Geschosswohnungsbau eine `gesunde soziale Mischung´ der Bewohnerschaft resultiert.

Die Vermittlung zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen erfolgt über eine Mischgebietsausweisung.

Die unterschiedlichen Nutzungen werden durch zum Teil vorhandene, zum Teil neu geschaffene, grüne Pufferzonen gegliedert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha, welche sich zu folgenden Teilen in eingeschränktem Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung gliedert :

Neben ca. 1,2 ha Misch- und 1,8 ha Gewerbenutzung entstehen ca. 2,7 ha Wohnbaufläche (Nettobauland). Diese setzt sich zusammen aus 21 Einfamilienhaus-, 24 Doppelhaushälften-, 12 Reihenhauspätzen, welche auch einer Bebauung als Geschosswohnungsbau zugeführt werden können.

Auf diese Weise wird versucht, ein größtmögliche Mischung der Eigentumsstrukturen im Plangebiet zu erreichen.

Die Höhenentwicklung wird an die bestehende Bebauung angepasst. Im Wohngebiet wird zum Bestand hin die vorhandene Bebauung mit 2 ½ Geschossen aufgenommen und die Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen entsprechend angeglichen

Zum neuen Ortsrand und zum Waldrand hin ist eine Einfamilienhausstruktur geplant, die entsprechend 1 ½ geschossige Gebäude vorsieht. In Verbindung mit den dort größeren Grundstücken entsteht eine bessere Durchgrünung des Ortsrandes und damit eine Verzahnung mit der offenen Landschaft.

## **6. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)**

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Die Auswirkungen auf die Umwelt sollen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Zuge dessen kann eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei Bebauungsplänen notwendig werden.

Das Planungsgebiet besteht aus Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet, wobei ein großer Teil des Gewerbegebietes bereits besteht. Die GRZ liegt im vorliegenden Fall über dem Schwellenwert zur Vorprüfung von 2 ha einer UVP.

Die allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies bestätigt auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange innerhalb der Rahmenplanung für Rosenfeld.

Zur Minimierung und Ausgleich wurden verschiedene Festsetzungen im Baugebiet getroffen. Dazu gehören:

- Abstand der Baufenster zum Wald von 30 Metern
- die Renaturierung des Grabens
- Pflanzbindung bestehender wertvoller Gehölzstrukturen

Der zu erwartende Eingriff in die intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen erfordert daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Grünordnungsplan und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz bewertet und bilanziert.

### Aussagen des Regionalplanes Neckar-Alb 1993

Rosenfeld liegt innerhalb der Regionalen Entwicklungsachse Balingen - Oberndorf und ist mit ca. 5.340 Einwohnern (Stadt Rosenfeld 30.06.1990) als Kleinzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Zukünftige Siedlungstätigkeit soll verstärkt an Standorten in den Achsen erfolgen. Über den Eigenbedarf hinausgehende Ausweisungen sollen vorrangig in Gemeinden innerhalb der Achsen erfolgen.

Kleinzentren sind wie Unterzentren als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Nahverkehrs mit dem Regionalverkehr und als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit vorzusehen. Mit ihnen sollen die Voraussetzungen für die Ausbreitung moderner hochwertiger Infrastruktureinrichtungen, die flächendeckend angeboten werden sollen, geschaffen werden.

Alle Oberflächengewässer der Region sind vor Verunreinigung und Schädigung zu schützen. Die Selbstreinigungskraft ist zu erhalten. Dazu sind die Gewässerläufe in ihrem Naturzustand zu belassen oder zu renaturieren. Erforderliche Ausbauten sind naturnah zu gestalten. Auf einen Ausgleich des Wasserabflusses ist hinzuwirken. Hierzu sind vorrangig die natürlichen Überschwemmungsflächen zu erhalten.

Der im Norden an das Planungsgebiet angrenzende Wald ist als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Im Westen grenzt die Grünzäsur zu Bickelsberg an. Die Grünzäsur ist großteils als „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ markiert.

### Aussagen des Flächennutzungsplan Stadt Rosenfeld

(Fortschreibung: Erarbeitet zum 01. Dezember 1994)

Die Bevölkerungsentwicklung ist im Flächennutzungsplan mit 2.223 Einwohnern (30.06.94) für den Ort Rosenfeld angegeben. Als Einwohnerziel für 2010 werden 2.436 Einwohner angegeben.

Das Gebiet „West“ (Flur: Steig) sind ebene Ackerflächen. Laut Flurbilanzkarte werden die Böden mit mittlerer Qualität eingestuft. Das Gebiet grenzt im Süden an die L 415, im Osten schließt sich das Gebiet an die vorhandene Bebauung an. Mit der Ausweisung wird die Entwicklung Rosenfelds nach Westen hin abgeschlossen. Als eine Ausgleichsmaßnahme soll der vorhandene Bachlauf durch das Gebiet freigehalten werden und mit heimischen, ortstypischen Gehölzen bepflanzt werden.

### Landschaftsplan

Für Rosenfeld gibt es keinen Landschaftsplan.

### Biotope - § 24a Kartierung Baden-Württemberg

Im Planungsgebiet sind keine 24a Biotope ausgewiesen. Jedoch das angrenzende Flurstück 1969 mit dem alten Wasserreservoir, Flurstück 1970, und dem Gehölzbestand auf den Grundstücken ist als 24a Biotop Nr. 1239 kartiert.

### Bestand

Rosenfeld liegt im Randbereich zwischen dem Südwestlichen Schwäbischen Albvorland und der Oberen Gäue. Als potentiell natürliche Vegetation kommt hier der Labkraut-Tannenwald mit Eiche vor.

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Rosenfeld an der L 415 Richtung Bickelsberg. Die fast ebenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil an Äcker überwiegt deutlich den Anteil der Grünlandnutzung.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Im Westen befindet sich das eingezäunte Grundstück 1971 mit dichtem Gehölzbestand.

Durch das Gebiet fließt ein wasserführender Graben, der Dornbrunnenbach. Er wurde verlegt und begradigt und weißt nur noch in kleinen Abschnitten eine natürliche Ufer- und Sohlformung auf.

Das Areal "Sülzle" im Südosten des Planungsraums ist fast vollständig versiegelt. Ein Laubgehölzgürtel grünt das Gebiet ein.

**Klimatisch** gehören die landwirtschaftlichen Flächen zu nächtlichen Kaltluftentstehungsflächen mit geringer Reliefenergie.

Die versiegelten Flächen wirken vor allem an strahlungsintensiven Sommertagen stark aufheizend. Durch die gewerbliche Stahlverarbeitung auf dem "Sülzle-Areal" entstehen zusätzliche Lärmemissionen.

Der Gehölzgürtel wirkt in seiner unmittelbaren Umgebung ausgleichend durch Beschattung und Verdunstung. Während der Vegetationsperiode entsteht Frischluft und wird Staub gefiltert.

Die **Böden** sind für die Landwirtschaft von mittlerer Qualität. Durch die intensive Bearbeitung werden die natürlichen Bodenhorizonte sowie der **Wasser- und Lufthaushalt** des Bodenkörpers durch die Zerstörung des bodeneigenen Strukturgefüges massiv gestört. Gleichzeitig wird die Speicherkapazität und Versickerungsrate für **Regenwasser** stark vermindert.

Innerhalb der versiegelten Flächen gibt es keinen Boden mehr und somit auch keine Bodenfunktionen. Das Oberflächenwasser wird in die Kanalisation geleitet.

In den Bereichen der Bäume und Sträucher ist der Boden geschützt und die verschiedenen Bodenfunktionen können sich entfalten.

Der wasserführende Graben ist als natürliches **Fließgewässer** für den natürlichen Wasserhaushalt von Bedeutung.

Für die **Erholung** und das **Landschaftsbild** sind die monotonen ausgeräumten und bebauten Flächen von geringer Bedeutung.

Als Potential für natürliche Eigenart, Biotopvielfalt und Leitlinie steht das Fließgewässer im Planungsraum.

Die standortheimische Eingrünung der Gewerbebauten mit Laubgehölzen ist für das Landschaftsbild von hoher Wertigkeit.

Im derzeitigen Zustand ist die **Biotopvielfalt** im Planungsgebiet durch die intensive Nutzung gering. Die angrenzende Landesstraße bedeutet eine zusätzliche Beeinträchtigung für **Arten und Biotope** im Planungsraum.

Der Gehölzgürtel bietet im Verbund mit anderen Siedlungsbiotopen vielfältige Biotopstrukturen, die jedoch durch großflächige zusammenhängende Bebauung eingeschränkt werden.

### Grünordnerische Maßnahmen

Die Grünordnerischen Maßnahmen gliedern sich im Wesentlichen in vier Teile:

#### **Bachrenaturierung**

In seinem zukünftigen Bett wird der Bach naturnah gestaltet. Es wird eine mindestens 10 Meter Breite Grünzone mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Damit hat die natürliche Gewässerdynamik Raum sich zu entfalten, Biotopvielfalt zu entwickeln und somit die Reinigungsleistung wesentlich zu verbessern.

### **Ortsrandeingrünung**

Um die Geschlossenheit des Ortsbildes wieder herzustellen und den neuen Siedlungskörper in die Landschaft einzubetten wird der Ortsrand mit heimischen und ortstypischen Gehölzgruppen aufgelockert eingegrünt. Die Maßnahme wird durch Pflanzgebote gesichert. Der Gehölzbestand auf Flurstück 1971 wird über Pflanzbindung erhalten.

### **Begrünung der L 415**

Entlang der L 415 sind Baumpflanzungen in Form einer Allee vorgesehen. Damit soll die trennende Wirkung der Straße optisch gemildert und in die Bebauung integriert werden. Gleichzeitig wird die westliche Stadteinfahrt charakterisiert und die Straßenführung betont.

### **Durchgrünung mit standortheimischen Laubbäumen**

Über Pflanzgebote in den Straßenräumen, Grünflächen und auf den privaten Grundstücken werden Baumpflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen festgesetzt. Somit wird eine ortstypische, gleichmäßig und ökologisch wirksame Durchgrünung erreicht. Es werden Siedlungsbiotope geschaffen und klimatischer Aufheizung im Siedlungsraum vorgebeugt.

### **Weitere Festsetzungen und Empfehlungen**

- Mit dem Städtebau wird die Bebauung optimal in das Landschaftsbild eingefügt.
- , Dach- und Fassadenbegrünungen
- , Teiche und Zisternen
- , wasserdurchlässige Beläge für private Zufahrten und Stellplätze
- Einfriedungen mit Pflanzen nach Pflanzenlisten
- Abstandsflächen sind zu begrünen.
- , Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen
- , Insektenfreundliche Hof- und Straßenbeleuchtung
- , Beachtung des Bodenschutzgesetzes
- , Nachweis über einen Freiflächenplan bei Baugesuchen

Angestrebt wird ein Baugebiet, das den heutigen ökologischen Erkenntnissen und Standards entspricht.

### Eingriff und Ausgleich

Die zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Planungsgebiet wird vor allem durch die Bebauung verursacht. Bebauung bedeutet Versiegelung und Zerschneidung von Flächen, Überformung der Landschaft durch Baukörper, sowie thermische und lufthygienische Belastungen.

Durch die zu erwartende Bebauung wird ein Großteil der momentan landwirtschaftlich genutzten Flächen versiegelt. Die Bebauung bedingt in erster Linie Verlust von Boden, eine wesentliche Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Verlust von Boden verursacht erhebliche Beeinträchtigungen für die verschiedenen Landschaftsfunktionen. Wesentlich beeinträchtigt werden dadurch die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung und -reinigung, die Luft und Klimaregulation, der natürliche Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen verlieren mit der Versiegelung ihre ökologische Wirksamkeit für die natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Minimierung und Kompensation des Eingriffes wird durch das Grünkonzept angestrebt, indem auf den verbleibenden Flächen die ökologische Wirksamkeit durch weitreichende grünordnerischen Maßnahmen verbessert wird.

Nach dem momentanem Planungsstand ist von einem Defizit zum Bestand von 0,75 Ökopunkten durch Erschließung und Bauland auszugehen. Eine Übertragung auf Flächengrößen ist von der ökologischen Wertigkeit des Bestandes auf eventuellen Ausgleichsflächen und der Wertigkeit von Ersatzmaßnahmen abhängig. Die Bedarfsflächengröße für ökologische Ausgleichsmaßnahmen kann hier zwischen 0,25 ha und 0,75 ha variieren.

Die Stadt Rosenfeld strebt an, das Defizit außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Maßnahmen "Krumme Äcker" und "Pfazenlaub" auf der Gemarkung Leidringen auszugleichen.

Dabei sollen mit der Maßnahme "Krumme Äcker" auf ca. 0,05 ha Grünland eine offene Wasserfläche mit ca 200qm und Gewässerrand mit ca. 300 qm, geschaffen werden.

Die Maßnahme "Pfazenlaub" beinhaltet auf Grünland mit 0,26 ha, die Herstellung eines ökologisch hochwertigen Waldtraufs vor Fichtenmonokultur.

Die Maßnahmen wurde im Vorfeld mit der Naturschutzbehörde des LRA Zollernalbkreis abgestimmt. Den Maßnahmen wurde als geeignet zugestimmt.

Die Maßnahmen werden nachweislich durchgeführt und dokumentiert. Bei Notwendigkeit wird eine vertragliche Regelung mit dem Landratsamt getroffen.

## **7. Ent- und Versorgung**

### Entwässerungskonzept

Aufgrund der Geländetopographie sind alle Abwässer im Freispiegelgefälle entsorgbar.

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung erfolgt im Mischsystem.

Nach den Aussagen des geologischen Gutachtens, kann damit gerechnet werden, dass der hier anstehende Felsgesteinsuntergrund für Versickerung aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeiten nur bedingt geeignet ist und die Effizienz der Versickerung von Regen-, Drain- und Dachwasser Unwägbarkeiten unterliegt („Anfahren“ von entsprechend geklüfteten und geschichteten Kalksteinbänken). Aufgrund der relativ hohen Schichtwasserzutritte ist die Versickerung von Wasser im Untergrund von vornherein begrenzt.

Da von vornherein ein komplette Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen werden kann, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Es ist geplant, die Wohn- und Gewerbeentwicklung „Rosenfeld West“ im modifiziertem Misch- und Trennsystem zu entwässern (Zwei-Rohrensysteem + dezentrale Speicher mit integrierter Drossel).

Die gewählten Entwässerungssysteme entsprechen der oben aufgeführten Regelung des § 45b Abs.3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01. Januar 1999.

### Nördlich des bestehenden Feldwegs (Flst. 1977)

Dieser Bereich ist als WA ausgewiesen und soll überwiegend im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Der östliche Teil des Gebietes (nahe „Silcherstraße“) kann nicht im modifizierten Trennsystem entwässert werden, weil eine Ableitung in den „Dornbrunnengraben“ nur mit sehr großem Aufwand (zu erwartende Schachttiefen > 6,50 m u. GOK) möglich ist. Dieser Bereich wird im Mischsystem entwässert.

### Südlich des bestehenden Feldwegs (Flst. 1977)

Der Nutzungsbereich WA soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Für den Nutzungsbereiche des GE ist die Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen (separate Ableitung des gedrosselten Dachwasserabflusses).

Im Bereich des Mischgebietes ist im Einzelfall zu entscheiden, inwieweit in Abhängigkeit der zu erwartenden Verschmutzung der Hofflächen ein modifiziertes Misch- oder Trennsystem umsetzbar ist.

Die Wahl des Systems zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist abhängig von dem Verschmutzungsgrad der abflussliefernden Flächen, der Ableitungsmenge (Vorgabe Planung RÜBI), der verfügbaren Fläche und der Art der Bebauung. Ferner ist die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VawS vom . Feb. 1994) zu beachten. In den Textlichen Festsetzungen wird eine geteilte Zisterne mit Rückhaltevolumen zwingend vorgeschrieben, um der Erfordernis der dezentralen Entwässerung Rechnung zu tragen.

Drainagen, sofern Sie der Grundwasserabsenkung dienen sind im geplanten Baugebiet generell nicht zulässig. Die Kellergeschosse der Hochbauten sind dann wasserdicht auszuführen.

Drainagen für die Ableitung von Sickerwasser sind zulässig und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anschluss von Drainagen an den Regenwasserkanal vorgeschrieben ist, aber eine Entwässerung im Freigefälle nicht für jeden Bauplatz gewährleistet werden kann. Durch die Topographie des Geländes und dem Zwangspunkt Sohlhöhe der Verdolung „Dornbrunnengraben“ ist es nicht möglich (Höhendifferenz von der Drainage zum Sammelkanal), alle Gebäude im Freigefälle zu entwässern.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamtem Wohngebietes „Rosenfeld-West“ wird durch die 3. Zone, die Hochzone der Stadt Rosenfeld sichergestellt.

Ein Wasseranschluss an die „Silcherstraße“ ist nicht möglich, da die „Silcherstraße“ über die Normalzone Rosenfeld versorgt wird.

Die Normalzone der Stadt Rosenfeld wird vom Hochbehälter „Rosenfeld“ (J=1000 m<sup>3</sup>, Wsp: 672,50 müNN) im Teilort Bickelsberg aus gespeist. Die Hochzone der Stadt Rosenfeld erhält Ihr Trinkwasser aus dem Hochbehälter „Brittheim“

Die Löschwasserversorgung ist durch die, durch das Baugebiet verlaufende Wasserleitung DN 150 mit 96m<sup>3</sup>/h sichergestellt.

Ausreichende Druckverhältnisse sind sowohl im Normalbetrieb, wie auch im Löschwasserfall zu erwarten.

## **8. Lärmimmissionen**

Im Osten des Gebietes ist eine Hallenerweiterung geplant. Um im Rahmen dieser Planung mögliche Konflikte mit dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet zu vermeiden, wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Das Gutachten ergab, dass die Zusatzbelastungen insgesamt nach TA Lärm unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA nach BauNVO), die bei 55 dB(A) am Tag liegen.

. Um die Immissionsrichtwerte eines Misch- oder Dorfgebietes eingehalten und die Pufferung zwischen GE<sup>E1</sup> und bestehendem Wohngebiet zu erreichen, wird das GE<sup>E2</sup> soweit eingeschränkt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Der Lärmgutachter hat mittels Lärmpegelmessungen und –berechnungen nach TA Lärm die aktuelle und künftige Lärmsituation ermittelt und beurteilt. Der Einfluss impulshaltiger Geräusche aus der Halle war während der Messungen vernachlässigbar. Das Lärmgeschehen war und wird auch künftig im Wesentlichen durch an- und abfahrende Fahrzeuge verursacht.

Unter Berücksichtigung eines vom Gewerbeaufsichtsamt ermittelten Impulszuschlags von 4 dB(A) haben die nachträglichen Berechnungen der künftig zu erwartenden Schallbeurteilungspegel nach TA Lärm nach Erweiterung der Halle und Verlegung der Lkw-Umfahrt am Gebäude „Schillerstraße 41“ Beurteilungspegel von 54,0 dB(A) (Betriebszeit 7-17 Uhr) bzw. 55,6 dB(A) (Betriebszeit 6-20 Uhr) ergeben. Die Überschreitung des Richtwertes der TA LÄRM beträgt somit an dem Gebäude, das mit Abstand am dichtesten an der Halle liegt, selbst unter Berücksichtigung des vom GAA ermittelten Impulszuschlags lediglich 0,6 dB(A), was für die angrenzenden Wohngebäude eine zumutbare Belastung darstellt.

## **9. Realisierung / Bodenordnung / Kosten**

Das Gesamtgebiet wird durch die Anwendung von Ablöse- und Umlegungsvereinbarungen und städtebaulichen Verträgen (§ 11 und § 124 BauGB) realisiert. Die Gestehungskosten des Gesamtgebietes werden von den betroffenen Eigentümern übernommen. Der Stadt entstehen dadurch nur Kosten für die stadteigenen Grundstücke.

Mit dem Instrument der gesetzlichen Umlegung werden die Grundstücksverhältnisse neu eingeteilt und geregelt.

## 10. Plandaten

<b>Statistische Werte</b>			
<b>Flächen:</b>			
Gesamtfläche Bebauungsplan	10,21 ha		
Bestandsflächen	0,90 ha		
Fläche Flst.532,532/1-3	1,66 ha		
Bruttobaugebiet	7,65 ha	=	100%
Straßen, Wege, Verkehrsgrün	1,01 ha	=	13%
öffentliche Grünflächen	0,61 ha	=	8%
Gewässer und Randstreifen	0,28 ha	=	4%
Summe öffentliche Flächen	1,90 ha	=	25%
<b>Nettobauland</b>	<b>5,75 ha</b>		<b>75%</b>
Wohngebiet	2,72 ha		
Mischgebiet	1,19 ha		
Gewerbegebiet	1,84 ha		

Aufgestellt:  
Göppingen, den 05.11.2003

**PS - Planungsgruppe Städtebau**  
**Willi-Bleicher-Str. 3, 73033 Göppingen**