

**Gemeinde Simmozheim**



**ARP**

Architekten  
Partnerschaft  
Stuttgart

**Landkreis Calw**

**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 Landesbauordnung)**

**„Mittelfeld III 2019“**

**Ziele und Zwecke der Planung**

Entwurf

Stand 09.05.2019

## Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke der Planung

<b>1. Bebauungsplangebiet.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Lage und Größe.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Umgebung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Regionalplan.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Bebauungspläne .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>5</b>
<b>4.1 Bauungs- und Freiraumkonzept.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2 Erschließungs- und Mobilitätskonzept .....</b>	<b>6</b>
<b>4.3 Nachhaltigkeit.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Sozialverträglichkeit .....</b>	<b>9</b>
<b>10. Planungsdaten .....</b>	<b>9</b>

## 1. **Bebauungsplangebiet**

### 1.1 **Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Simmozheim am südwestlichen Siedlungsrand, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Das Gebiet definiert künftig den südwestlichen Siedlungsrand und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch die bestehende Bebauung entlang der Mittelfeldstraße.
- im Osten: durch die bestehende Bebauung entlang der Walter-Flex-Straße.
- im Süden: durch einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzendem Obstbaumbestand und Grünlandflächen.
- im Westen: ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 5,76 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 09.05.2019 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### 1.2 **Umgebung**

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden südwestlichen Siedlungsrand. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets schließt eine Wohnbebauung, vorwiegend in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach, an. Im Süden erstrecken sich vorwiegend ausgedehnte Grünlandflächen mit Obstbaumbestand. Westlich des Bebauungsplangebiets schließen Ackerflächen an. Südlich liegt der Talackerbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Er verläuft überwiegend entlang des asphaltierten Feldweges und schwenkt vor der Hauptstraße (K 4377) nach Norden ab. In seinem weiteren Verlauf in östlicher Richtung ist der Bach innerhalb des Ortskerns verdolt.

Gegenüber der Hauptstraße (K 4377) im Südosten, zwischen der Rötestraße und der B 295, befindet sich das Gewerbegebiet „Mönchgraben“. Hier besteht ein breites Spektrum an Betrieben.

### 1.3 **Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen mäßig geneigten Südhang. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 502 m ü.NN. Es fällt gleichmäßig bis zum südlichen landwirtschaftlichen Weg um ca. 24 m auf ca. 478 m ü.NN. Im Plangebiet finden sich im westlichen Teilbereich vorwiegend Ackerflächen. Im Osten wird das Gebiet von Obstbaumwiesen geprägt. Eine Gartenfläche mit zugehörigem Scheunengebäude befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets an der Hauptstraße (K 4377). Hier quert der Talackerbach (siehe 1.2) das Bebauungsplangebiet. Das Plangebiet wird durch senkrecht zum Hang von Nord nach Süd verlaufende Wirtschaftswege gegliedert. Ein in Verlängerung der Mittelfeldstraße verlaufender landwirtschaftlicher Weg stellt neben dem südlichen Randweg eine wichtige Verbindung in die freie Landschaft im Westen des Bebauungsplangebiets dar.

## **2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen**

### **2.1 Regionalplan**

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als geplante „Siedlungsfläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der genehmigte Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett und der Gemeinde Simmozheim stellt für das Bebauungsplangebiet geplante Wohnbaufläche dar. Der südliche Gebietsrand wird als geplante öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit entspricht die geplante Festsetzung des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“ als allgemeines Wohngebiet den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **2.3 Bebauungspläne**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## **3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung**

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart bzw. Region Nordschwarzwald führt auch in der Gemeinde Simmozheim zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen und Geschosswohnungsbau. Die Gemeinde Simmozheim hat in den letzten Jahren verstärkt Flächen im bebauten Ortsbereich (Innenentwicklung) entwickelt. Mittlerweile stehen der Gemeinde hier jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr zur Verfügung. Das Bebauungsplangebiet soll daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe und mit guter Anbindung zum Ortskern. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulich sinnvoller Weise arrondiert werden.

Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 156 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die laut Plansatz 2.4.2 (G(2)) im Regionalplan Nordschwarzwald für Simmozheim festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.

**Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele, zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ erforderlich.**

## 4. Städtebauliches Konzept

### Konzeptfindung

Zur Konzeptfindung für eine Bebauung des Plangebietes wurde im Jahre 2018 eine städtebauliche Planungskonkurrenz mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) bildet nach einer Überarbeitung die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“.

### Allgemeine Ziele

Das Neubaugebiet Mittelfeld prägt künftig den südwestlichen Ortseingang von Simmozheim und ist gleichzeitig wichtiger Zugang zu den Naherholungsflächen im Westen des Ortes. Die den Planungsort bestimmenden Rahmenbedingungen werden in das städtebauliche Konzept aufgenommen und bleiben auch nach einer Bebauung des Plangebietes im Grundsatz erlebbar:

- Der exponierte, gleichmäßig geneigte Südhang mit seinen parallel und senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen und Wirtschaftswegen,
- der Ausblick zu den südlich angrenzenden bewaldeten Hangbereichen,
- der am südlichen Gebietsrand verlaufende Talackerbach, mit seiner markanten Schleife an der Einmündung Hauptstraße/Rötestraße.

Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch barrierearme öffentliche Räume und ein Angebot für barrierefreies Wohnen in Form von Mehrfamilienhäusern, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe gesichert werden.

### 4.1 **Bebauungs- und Freiraumkonzept**

Die geplante Wohnbebauung korrespondiert mit dem projektierten Straßen- und Wegesystem. Klar ablesbare Bauquartiere bilden überschaubare Nachbarschaften und schaffen eine gute Orientierung im Gebiet. Mittelpunkt und Auftakt ins Gebiet bildet der geplante grüne „Anger“ im Bereich der Schleife des Talackerbaches. Der großzügige Freiraum wird durch eine kleinteilige Geschossbebauung aus zwei bis dreigeschossigen Gebäuden räumlich gefasst. Westlich der Friedenstraße bilden Bauquartiere mit einer Mischung aus Doppel- und Einzelhäusern die bauliche Grundstruktur. Offene Bauränder am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes schaffen den Übergang zum Talackerbach bzw. zur freien Landschaft. Die offene Baustruktur und die geplante Höhenentwicklung berücksichtigen die Hanglage des Neubaugebietes und die damit einhergehenden Aussichtsöglichkeiten in die Hecken- gäulandschaft, als besondere Qualität des Ortes. Durch die bestehende Topographie ergeben sich gut nutzbare Hanggeschosse. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Die Neubebauung wird vorwiegend parallel zu den Höhenlinien und nach Süden ausgerichtet. Als Dachform ist für die geplanten Einfamilienhäuser überwiegend ein Satteldach vorgesehen. Die Doppel- Ketten- und Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdach geplant. Für die Flachdächer bei Mehrfamilienhäusern ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der

Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zwischen Talackerbach und dem südlichen Baurand wird eine Grünverbindung entwickelt, die die freie Landschaft im Westen mit dem geplanten grünen „Anger“ im Bereich der Bachschleife verbindet und gleichzeitig der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers dient. Die Begrünung der privaten Baugrundstücke wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Wohngebietes bei.

## 4.2 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

### Fahrerschließung

Die Fahrerschließung des Neubaugebietes Mittelfeld erfolgt ausgehend von dem geplanten Kreisverkehr an der Hauptstraße. Ein untergeordneter weiter nördlich gelegener Anschluss komplettiert die Erschließung ohne die Bestandsbebauung mit Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen. Hiervon ausgehend werden die geplanten Bauquartiere westlich und östlich der Friedensstraße über sanft ansteigende, in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen erschlossen. Zusammen mit kurzen steileren Nord-Süd-Verbindungen entsteht damit ein hinsichtlich der Ver- und Entsorgung günstiges Schleifensystem, das auch die im Norden außerhalb des Plangebietes liegende Mittelfeldstraße in ein Gesamtkonzept einbindet ohne diese notwendigerweise mit Verkehr aus dem Plangebiet zu belasten.

### Parken

Öffentliche Besucherparkplätze werden entlang der Erschließungsstraßen im Straßenraum und in Form von kompakten Stellplatzgruppen (Senkrechtparker) angeboten. Die privaten Stellplätze für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser werden talseitig in die Hangschosse integriert und können als südorientierte Aussichtsterrassen für die darüber liegenden Wohnbereiche dienen. Hangseitig werden die geplanten Garagen in die Erdgeschosszonen integriert, sodass talseitig zweigeschossige Garagenansichten weitgehend vermieden werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser erhalten erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen.

### Fuß- und Radverkehr/ ÖPNV

Die geplante Anbindung nördlich des Kreisels/Angers bildet künftig für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive direkte Anbindung an die Ortsmitte von Simmozheim. Eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Wirtschaftswege und damit an die westlich angrenzenden Naherholungsbereiche, ist gewährleistet. Der Bushalt im Bereich des geplanten Angers ist von allen Teilen des Plangebietes barrierearm und auf kurzem Weg erreichbar.

## 4.3 Nachhaltigkeit

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Süden bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmedämmend ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung

einzuplanen. Die direkte Anbindung an die Hauptstraße durch den geplanten Kreisverkehr an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, zu den Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im westlichen Gebietsanschluss.

## 5. Umweltbelange

### Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ ein Umweltbericht erstellt.

### Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LUBW, Stand Oktober 2005) vorgenommen. Die im GOP vorgeschlagenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung und dem Ausgleich dieses Eingriffes.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen liegen bereits vor:

- „Bestandserfassungen Vögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Dipl.-Biol. Peter-Christian Quertz, Stuttgart unter Mitarbeit vom Büro Stauss und Turni, Tübingen, vom April 2018

Notwendige Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes und Maßnahmen für den Artenschutz werden im weiteren Verfahren erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### FFH-Gebiet „Calwer Heckengäu“

Der Bebauungsplan grenzt im Nordosten an das FFH-Gebiet („Calwer Heckengäu“, Schutzgebiets- Nr. 7218341) an.

## 6. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Das Plangebiet ist durch Geräuschemissionen des Straßenverkehrs der südöstlich verlaufenden Hauptstraße (K4377) sowie der Bundesstraße B295 belastet. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ wurden die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht (Büro DEKRA Automobil GmbH vom 11.08.2017). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet während der Tages- und Nachtzeit werden bis auf einen Teilbereich im äußersten Osten des Plangebietes eingehalten. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche I bis III.

Notwendige Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Bei der Planung des Gewerbegebiets „Mönchgraben Nord-West“ (Bebauungsplan im Jahr 2018 in Kraft getreten) wurde bereits eine Lärmkontingentierung festgelegt, um das künftige allgemeine Wohngebiet „Mittelfeld III 2019“ nicht mit Lärmemissionen zu belasten.

## **7. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel**

### Solarenergienutzung

Die überwiegende Südausrichtung der geplanten Gebäude bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude-/ Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Grundkonzept lässt eine energiesparende, kompakte Bauweise zu.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in Retentionsflächen innerhalb des zentralen Grünbereichs im Südosten sowie entlang Retentionsflächen am südlichen Gebietsrand mit gedrosseltem Überlauf in den Talackerbach vor. Außerdem sollen auf den privaten Baugrundstücken Rückhaltesysteme (z.B. Zisternen) festgesetzt werden.

### Begrünungsmaßnahmen

Der zentrale Grüne Anger am östlichen Gebietseingang dient neben der Funktion als Spiel- und Erholungsfläche auch der Regenwasserrückhaltung. Die umfangreichen Neupflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und entlang von Straßen und Wegen sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

### Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) und zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im westlichen Gebietsanschluss sowie zum „Hörnle und Geißberg“ im Norden und den „Simmozheimer Wald“ im Süden. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt sind damit gegeben.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinlei-

tung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in Retentionsflächen innerhalb des zentralen Grünbereichs im Südosten sowie entlang Retentionsflächen am südlichen Gebietsrand mit gedrosseltem Überlauf in den Talackerbach vor. Außerdem sollen auf den privaten Baugrundstücken Rückhaltesysteme (z.B. Zisternen) festgesetzt werden.

#### Solarenergienutzung

Die überwiegende Südausrichtung der geplanten Gebäude bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude-/ Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Grundkonzept lässt eine energiesparende, kompakte Bauweise zu.

### 9. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns sowie den angrenzenden ausgedehnten Naherholungsflächen. Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft. Das geplante Grün- und Freiraumkonzept sichert ein kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld.

### 10. Planungsdaten

Es entstehen circa 156 Wohneinheiten.

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>5,76 ha</b>	<b>100%</b>
davon	Nettobauland	3,50 ha	60,8 %
davon	öffentliche Verkehrsflächen	1,43 ha	24,8 %
davon	Grünflächen	0,83 ha	14,4 %

\* entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Büros ARP vom Oktober 2018

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Simmozheim  
Stuttgart, den 09.05.2019

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky