



Begründung

zum einfachen Bebauungsplan für das
Gebiet

"Marktplatz"
im Stadtbezirk Schwenningen

vom 01.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass der Planaufstellung	4
1.2	Planungsrecht / Verfahren	6
2.0	Planbild	8
2.1	Kerngebiet	8
2.2	Gemeinbedarfsflächen	8
2.3	Öffentliche Verkehrsflächen	8
2.4	Denkmalschutz	9
3.0	Textliche Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.0	Hinweise	14
4.1	Bodendenkmalschutz / Baulicher Denkmalschutz	14
4.2	Bodenschutz / Bodenverunreinigungen	15
4.3	Natur und Landschaft	16
4.4	Grundwasserschutz	16
4.5	Geotechnik	18
4.6	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen	19
4.7	Planbild	19
5.0	Rechtsgrundlagen	20
6.0	Flächenbilanz	21
6.1	Nutzungen	21

7.0	Auswirkungen der Planung	21
7.1	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	22
7.2	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	22
7.3	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	22
7.4	Auswirkungen auf Klima, Natur und Landschaft.....	22
7.5	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	22
7.6	Durchführung der Bodenordnung	22



1.0 Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 17.05.2006 die Satzung "Sanierungsgebiet Marktplatz" beschlossen.

Mit der amtlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 02.06.2006 wurde diese Satzung rechtskräftig.

Die angestrebten Sanierungsziele wurden weitestgehend erreicht, so dass die Aufhebung der Sanierungssatzung im Laufe des Jahres 2022 ansteht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Marktplatz" soll ein Bebauungsplanverfahren diejenigen Flächen umfassen, die bisher nicht Bestandteil eines aktuellen Bebauungsplanverfahrens waren und insbesondere hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzungsart sich geändert haben.

Somit ist die vorhabenbezogen planungsrechtlich behandelte Neuordnung der ehem. Industriebrache "EMES" nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des anstehenden Verfahrens.

Der als einfacher Bebauungsplan aufgestellte Bauleitplan regelt im Wesentlichen die Flächennutzung (Art der Nutzung) und somit insbesondere auch die öffentliche Widmung von Flächen. Hierunter fallen die öffentlichen Verkehrsflächen und die Gemeinbedarfsflächen.

Die Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der Nutzung entsprechen dem Regelungskatalog der jeweiligen Paragraphen der Baunutzungsverordnung. Jedoch mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Fremdwerbung und der Regulierung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2018 die aus dem Leitbild des ISEK-Projektes entwickelten 17 Umsetzungsprojekte als Zukunftsprogramm beschlossen und die Verwaltung mit deren Umsetzung beauftragt.



Unter dem Titel "VS stärkt seine Zentren" - ISEK-Projekt Nr. 7 - subsummierte man verschiedenste Maßnahmen zur Profilierung und Weiterentwicklung der Innenstädte der beiden großen Stadtbezirke.

Übergeordnetes Ziel hierbei ist, unter Beseitigung funktionaler und nutzungsstruktureller Defizite, Potentiale zu erkennen und zu entwickeln, die mit ihrer Aktivierung zu einer maßgeblichen Attraktivitätssteigerung und damit zu einer Belebung der beiden Zentren führt.

Ein hoher gestalterischer-städtebaulicher Anspruch in Korrespondenz mit der Förderung und Stärkung der zentrumsbildenden Funktionen sind hierbei die Leitlinien des kommunalen Handelns.

Zu diesen wesentlichen versorgenden Funktionen der Innenstädte gehört, neben der Administration und Dienstleistung, der stationäre Handel. Er sichert mit seinen Angeboten zusammen mit der Gastronomie die Anziehungskraft und somit die Besucher- und Kundenfrequenz.

Als gemeinsame äußere Rahmenbedingungen ist ein attraktives Umfeld notwendig um ein positives Einkaufserlebnis, resp. eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Übermäßige Werbemaßnahmen sind geeignet diesen Rahmenbedingungen zu widersprechen, mehr noch Trading-Down-Effekte hervorzurufen.

Bei diesen Werbemaßnahmen ist zu unterscheiden zwischen Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und sogenannter Fremd- oder auch Produktwerbung (so z.B. in Form von Plakatanschlagtafeln).

Während ein werbewirksames Auftreten vor Ort für ansässige Betriebe ein unverzichtbarer Anspruch an den Standort ist, wollen Fremdwerbungen lediglich von der hohen Frequenz der Innenstädte profitieren ohne zu ihnen in einem funktionalen Nutzungszusammenhang zu stehen.

Um solche werbewirksame Innenstadtstandorte den ansässigen Betrieben anbieten zu können, unerwünschte Häufungen zu vermeiden und somit zu einer attraktiven und nutzungsstrukturell starken Innenstadt beizutragen, sollen diese Fremdwerbungen in den definierten Innenstadtbereichen (siehe Anlage "Leitbildbeschluss") ausgeschlossen werden.



Die sonstigen Parameter der Zulässigkeit ergeben sich gemäß § 34 BauGB aus dem jeweiligen baulichen Zusammenhang.

Der anliegende Entwurf stellt die konsequente planungsrechtliche Fixierung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dar und dient nach Abschluss des Verfahrens auch als Abrechnungsgrundlage gegenüber der Förderbehörde.

1.2 Planungsrecht / Verfahren

Das Planungsgebiet liegt in einen beplanten innerstädtischen Kontext. Die Zulässigkeit richtet sich für die Bebauung des Platzrandes nach den Maßgaben der hier gültigen qualifizierten Bebauungspläne. Ergänzend hierzu wirkt der einfache Bebauungsplan "Innenstadt Schweningen" (1995). Die Festsetzungen dieser Pläne werden durch dieses Verfahren aufgehoben.

Die Abgrenzung des Plangebietes umfasst die vom Leitbildbeschluss zum Ausschluss von Fremdwerbung erfassten Grundstücke im Sanierungsgebiet sowie zum Teil Flächen entlang der Dauchinger Straße.

Da der sich der ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei werden nach § 13 (3) BauGB insbesondere

- auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4(1) BauGB verzichtet.
- von einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hinsichtlich der Art der Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Alle sonstigen Zulässigkeitsparameter regelt der § 34 des Baugesetzbuches.

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke Bürkstraße 1 und 3 durch die Stadt erworben. Sie sollen im Rahmen der Neuordnung der Verwaltung als Verwaltungsstandort, bzw. als Ersatzstandort für die baufällige Kita "Wilhelmspflege" in der "Metzgergasse"



dienen. Beides sind planungsrechtlich schon bisher zulässige Nutzungen. Zur Dokumentation und in Sicherung des Sanierungsziels wurden diese Grundstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Nachbeteiligung fand als verwaltungsinterne Beteiligung statt, externe Belange werden durch diese Nutzungskonkretisierung nicht berührt.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.06.2021
Offenlagebeschluss	15.06.2021
Offenlage und Behördenbeteiligung	14.07. – 18.08.2021
Nachbeteiligung	15.05.2022
Satzungsbeschluss	21.09.2022
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	03.11.2022



2.0 Planbild

2.1 Kerngebiet

Entsprechend der hier ansässigen zentralen Innenstadtfunktionen wird das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt. Eine Wohnnutzung spielt hier eine nur untergeordnete Rolle und findet sich vorrangig in den Obergeschossen der Gebäude wieder. Diese rahmengebende Nutzungsstruktur wird planungsrechtlich aufgegriffen und gesichert.

2.2 Gemeinbedarfsflächen

Die im Plangebiet liegenden Gemeinbedarfseinrichtungen der "Gartenschule", inklusive ihrer Erweiterung um das Gelände der ehemaligen Feuerwache, das Rathaus, der Volkshochschule sowie die Stadtkirche werden als Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt.

Im Zuge der Neuordnung der Verwaltung wurde als Verwaltungsstandort die Grundstücke Bürkstraße 1 und 3 im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Sanierungsgebiet Marktplatz" erworben. Dieser neue Verwaltungsstandort wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Zusätzlich zu der geplanten Administrativen Funktion ist hier der Ersatzbau für die baufällige Kita "Wilhelmspflege" vorgesehen, so dass hier eine doppelte Zweckbestimmung ermöglicht wird.

2.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen, bzw. Teilflächen

- des Marktplatzes,
- der Dauchinger Straße,
- der Marktstraße,
- der Metzgergasse,
- der Kirchstraße,
- der Bildackerstraße



- der Rathausstraße
- der Bürkstraße
- Auf der Lehr
- sowie des neu geschaffenen öffentlichen Parkplatzes an der Sturmbühlstraße

werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsflächen fixiert.

2.4 Denkmalschutz

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Denkmale wurden im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme entsprechend gekennzeichnet.

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

Bildackerstraße 2 (Flstnr. 0-296/1, 0-296/2)

Feuerwache. Feuerwehrgerätehaus mit Steige- und Schlauchturm von 1913/14 mit späteren Erweiterungen. Zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach und Eckturm; im Erdgeschoss Sichtfachwerk, darüber Verbretterung; drei Doppeltore zur Fahrzeughalle; 1922 um fünf, später um zwei weitere Doppeltore in angegliedertem, eingeschossigem Fortsetzungsbau erweitert.

Kirchstraße 2 (Flst.Nr. 0-680, 0-680/1, 0-680/2)

Turm der evangelischen Stadtpfarrkirche. Einfacher massiver Turmbau mit Spitzhelm. Das Mauerwerk des unteren Teils ist mittelalterlich, das Gebälk wurde 1644 (d) umfassend ersetzt. Die Turmhelmkonstruktion im Kaiserstil stammt von 1838 (d). Zugehörig vier Pfarrergrabsteinen aus dem 18. und frühen 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)



Kirchstraße 2 (bei) (Flst.Nr. 0-204, 0-680/1)

Natursteinmauer mit Uhrmacherstatue über ehemaliger Brunnennische. Die Figur des Uhrmachers, der eine Schwenninger Schilderuhrpräsentiert von dem Schwenninger Bildhauer Willi Müller, 1937, in sachlich klarer Formgebung.

Kirchstraße 5 (Flst.Nr. 0-237)

Wohn- und Geschäftshaus im Stil der neuen Sachlichkeit mit Dekorationselementen des Backsteinexpressionismus für Reinhold Müller zur Lilie nach Plänen des Schwenninger Architekten Karl Holzherr 1930. Über Rechteckgrundriss dreigeschossiger verputzter Backsteinbau mit Mansardgiebeldach mit breiter straßenseitiger Dachgaube, rückseitig mittig herausgeschobenes Treppenhaus. Der Geschäftsbereich über drei Geschosse angelegt, mit eigenständigem Treppenhaus in der Gebäudemitte durch die Verkaufsräume vom Keller über das EG bis ins 1. OG; im 1. OG rückwärtig Lagerräume und Büros; die Wohnungen im 2. OG und DG über das rückwärtige Treppenhaus erschlossen. In der horizontal geschichteten, achsensymmetrischen Hauptfront zur Kirchstraße verringern sich die Fensterflächen vom vollständig durchfensterten Erdgeschoss über das mit horizontaldreigeteilten Fenstern stark durchlichtete 1. OG bis zu den stärker von den Wandflächen dominierten beiden Wohngeschossen. Die Verkaufsräume durch Stahlskelettkonstruktion (verschraubte T-Träger) als von wenigen Stützen getragene durchlichtete Hallen ausgebildet. Im Zuge nachträglicher Veränderungen lediglich im EG der mittige Eingangsbereich modernisiert, die Schaufensterrückwände entfernt und dem expressionistischen Treppenhaus ein zusätzlicher Handlauf sowie ein neohistoristischer Fries zugefügt. Mit nahezu unberührter bauzeitlicher Raumstruktur (Wände, Decken, Treppenhäuser) und ortsfester Ausstattung.



Kirchstraße 11 (Flst.Nr. 0-243/1)

Ehem. Städtisches Elektrizitätswerk. 1901 durch den Schwenninger Architekten Blasius Geiger, 1982 Umbau zum Geschäftsgebäude. Dreigeschossiger verschiedenfarbig verklinkerter Baukubus in für Industriearchitektur der Wende zum 20. Jahrhundertüblichen historistischen Formen. Hohes Erdgeschoss mit großen Rundbogenfenstern, die beiden Obergeschosse durch kolossale Pilasterordnung und durch große übergeordnete Rundbögen zusammengefasste Fenstergruppen optisch zu einem den Proportionen des Erdgeschosses entsprechenden Obergeschoss zusammengefasst.

Kronenstraße 12 (Flst.Nr. 0-65/5)

Ehemalige Stadtapotheke. 1832 errichtet. Kleiner zweigeschossiger Satteldachbau, mit fünf Fensterachsen, verputzt. Eckerker mit polygonalem Spitzhelm um 1910 angefügt.

Kronenstraße 16 (Flst.Nr. 0-65/6)

Ehem. Lehrerhaus, heute Heimatmuseum. 1697 als Quereinhaus mit Wohn- und Ökonomieteil vermutlich als Lehrerhaus errichtet, 1873-1921 Gasthaus, seit 1931 Museum. Traufständiges zweigeschossiges Gebäude mit Mansardgiebeldach. Massives Erdgeschoss, darüber aus gemauertes, freigelegtes Holzfachwerk, die Giebelseiten verputzt.

Marktplatz 1 (Flst.Nr. 0-261, 0-422)

Rathaus. 1926-28 nach Plänen des Stuttgarter Architekten Hans Herkommer (Schüler von Paul Bonatz) errichtet. Bemerkenswert qualitätvoller neusachlicher Werkbundbau mit expressionistischen Details. Putzbau mit abgewalmten Satteldächern. Drei-bis viergeschossige Vierflügelanlage auf trapezförmigem Grundriss mit kleinem Innenhof und zwei Hauptschaufseiten. Die eine mit dem einzigen Giebel des gesamten Baus ist mit dem Haupteingang und dem Erker des Bürgermeisterzimmers zum historischen Ortskern gewandt. Noch repräsentativer die Marktfassade: in der Mitte die



große Fensterwand des Ratssaals, rechts der Ansprachebalkon und links das bauzeitliche Mosaik „Krieg und Frieden“ nach Entwurf des Mitbegründers der Darmstädter Sezession (1919) und Direktors der Landeskunstschule Karlsruhe, Prof. August Babberger. Im Inneren die expressionistische Deckenbemalung in Ratsaal und ehem. Sparkassenschalterhalle um 1992 nach Befunden restauriert, der Ratssaal in seinem historischen Erscheinungsbild mit ortsfester Ausstattung (etwa Farbglasfenstern von Emil Glücker) und Möblierung weitgehend erhalten, in anderen Bereichen weitere ortsfeste Ausstattung (wie Türen, Verkleidungsgitter der Heizkörper, Wandhalterungen der Handläufe im Treppenhaus etc.) erhalten. Zugehörig die von Hellmut Kienzle gestiftete Muschelkalkplastik „Die Zeit“ unterhalb des Mosaiks am Marktplatz von Prof. Wilhelm Fehrle 1953 als Ersatz für eine 1943 eingeschmolzene Bronzeplastik. (Sachgesamtheit)

Marktplatz 7 (Flst.Nr. 0-302)

Sogenanntes Burenhaus. Ehemaliges Wohn- und Ökonomiegebäude. Nach dem großen Ortsbrand von 1850 wiederaufgebaut, später mehrfach umgebaut. Das heutige Erscheinungsbild geprägt vom Umbau der 1930er Jahre zum Versammlungs-, Büro- und Geschäftshaus der örtlichen NSDAP: Neuorganisation des Inneren durch Einbau eines auch nach außen kenntlich gemachten großen Treppenhauses, Dachgeschlossausbau und Anbringen des Huldigungs- und Rednerbalkon über dem Haupteingang.

Marktplatz 7 (bei) (Flst.Nr. 0-302)

Bedürfnisanstalt und Kiosk an der Bildackerstraße. 1934 errichtet. Kleiner quereckiger Massivbau mit über den halbrunden Kioskvorbau vorkragendem, flachgeneigtem Walmdach. Travertin-Bruchstein mit Brüstungsplatte in Haustein. Der halbrunde Kioskvorsprung mit hohem, umlaufendem Fenster zwischen den Eingängen für Männer und Frauen platziert.



Metzgergasse 8 (Flst.Nr. 0-49)

Ehemalige Mädchenschule. An der Ecke zur Kirchstraße 1872/73 von dem Rottweiler Architekten Hetzinger in spätklassizistischen Formen errichtet: Breitgelagerter achsensymmetrischer Walmdachbau von drei Geschossen. Östlicher Erweiterungsbau von gleicher Geschosshöhe 1904/05 nach Plänen des Schwenninger Ortsbaumeisters Julius Feucht mit schweifgiebelbekröntem Risalit.

Des Weiteren liegen im Plangebiet folgende Kulturdenkmale der archäologischen Denkmalpflege:

Ein größerer Teil des im Norden des Untersuchungsgebietes liegende merowingerzeitliche Gräberfeld „Auf der Lehr“ wurde 1984/1985 und 1991 durch das Landesdenkmalamt, Dienststelle Freiburg ausgegraben. Dabei wurde ein Teil des merowingerzeitlichen Gräberfeldes untersucht. Dabei wurde die südliche, südwestliche und südöstliche Grenze des Gräberfeldes erreicht.

Das Gräberfeld setzt sich in den nördlich der Grabungsfläche liegenden Bereichen fort.

Die beiden nicht ergrabenen Bereiche (Liste der KD lfd. Nr. 17) des Friedhofs sind nach § 22 DSchG als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen.



3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind die sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

Vergnügungsstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zu Sexfilmvorführungen sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Verkaufsflächen bzw. Schankraumflächen zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügungsangebote, auch z. B. Spielgeräte aller Art, genutzt werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Untergeschoß mit direktem Zugang zur öffentlichen Fläche eingerichtet werden und sämtliche erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück nachgewiesen werden.

Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig

Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

4.0 Hinweise

4.1 Bodendenkmalschutz / Baulicher Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist das Ref. 84.2 frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

4.2.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

4.2.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

4.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunterliegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. ¹

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.



Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Grünflächen- und Tiefbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

- 4.2.4 Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind entgegen der Angaben unter Nr. 2.4 der Hinweise nicht die Zuordnungswerte der Technischen Regeln der LAGA einzuhalten, sondern die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

- 4.2.5 Es ist nicht auszuschließen, dass die Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten.

4.3 Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.
- Im Hinblick auf die Quartiernot der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z.B. www.artenschutz-am-haus.de , www.artenschutz-am-bau.de).
- Im Sinne der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird eine Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.

4.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf)

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen)



4.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird im Norden des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



4.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich folgende Altstandorte/schädliche Bodenveränderungen:

AS „Metallwarenfabrik O.Müller & Cie“
PFT „Feuerwehrgerätehaus Schwenningen“
AS „Chemische Reinigung Kösling“
AS „Kraftwerk I, Kirchstraße“
AS „Karl Hahn Fabrikation präz. mech. Massenartikel“

Erdarbeiten im Bereich dieser Flächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Bauaushub aus diesen Bereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei Nutzungsänderungen oder bei Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entsiegelung) im Bereich der Altstandorte „Chemische Reinigung Kösling“, „Metallwarenfabrik O.Müller & Cie“ und „Karl Hahn Fabrikation präz. mech. Massenartikel“ sowie der durch PFT verursachten schädlichen Bodenveränderung „Feuerwehrgerätehaus Schwenningen“ ist eine Neubewertung erforderlich.

4.7 Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



5.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.358)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2010 (GBl. S.793)

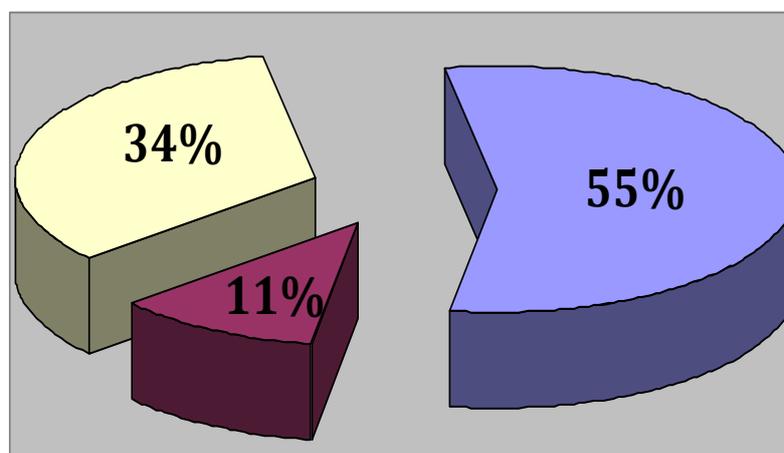


6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Kerngebiet	33.213
Gemeinbedarfsflächen	8.045
Verkehrsflächen	20.262
Gesamtfläche:	61.520

Flächenbilanz nach Nutzungsart



7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsregulierungen dienen dem Erhalt und der Stärkung der Innenstadtfunktionen. Zu diesem städtebaulich vorrangigen Ziel konträre Nutzungen werden in ihrer Zulässigkeit definiert oder aus dem Kontext der Versorgungsfunktion der Innenstadt ausgeschlossen.

7.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der planungsrechtlichen Neuausrichtung wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erhöhen. Das Verkehrsaufkommen wird nur durch die städtebauliche gewünschte Frequenzerhöhung auf dem Marktplatz beeinflusst. Das innerstädtische Verkehrsnetz, der ÖPNV und die Einrichtungen des Ruhenden Verkehrs sind hierauf eingerichtet.

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets werden durch den Ausschluss von Fremdwerbung diese Einrichtungen aus der Innenstadt verdrängt werden. Dieses stellt keinen Totalausschluss stadtgebietsweit dar und ist somit dem Ziel der Innenstadtentwicklung unterzuordnen.

7.4 Auswirkungen auf Klima, Natur und Landschaft

Negative Folgen für das Klima, die Natur, für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

7.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Es entstehen keine Erschließungskosten. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht initiiert.

7.6 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung zur Realisierung der Bauleitplanung ist nicht notwendig.

