



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

„Oberdorf; Teilb. Weidenstraße“

im Stadtbezirk Schwenningen

18.05.2001

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro

W. Blust M. Rathgeb

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Eigenart der näheren Umgebung
- 2. Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**
- 4. Lage in der Ortschaft, Geländeverhältnisse**
- 5. Alternative Planungen – Standortfindung**
- 6. Planungsinhalte**
 - 6.1 Vorbemerkungen
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
- 7. Grünordnung**
 - 7.1 Ökologische Bilanz
 - 7.2 Pflanzmaßnahmen
- 8. Verkehr**
 - 8.1 Fahrverkehr
 - 8.2 Feuerwehrzufahrt
 - 8.3 Ruhender Verkehr
 - 8.4 Fußgänger
 - 8.5 Öffentliche Spielflächen

9. Versorgung und Entsorgung

- 9.1 Wasserversorgung
- 9.2 Stromversorgung, Fernmeldetechnik
- 9.3 Abwasserableitung
- 9.4 Abfall

10. Altlasten

11. Denkmalgeschütztes Gebäude

12. Abwägung (Zusammenfassung)

13. Bodenordnung

14. Örtliche Bauvorschriften

15. Voraussichtliche Kosten

16. Zeitliche Realisierung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

1.1 Allgemeines

Die Firma KURT MEDER GMBH fertigt kleine und feine technische Federn in hochwertiger Qualitätsausführung. Sie beschäftigt derzeit 150 Mitarbeiter, von denen ca. 70 in Schwenningen wohnhaft sind.

Seit ihrer Gründung im Jahre 1954 hat sie am bisherigen Standort aufgrund ihrer stetigen und konstanten Weiterentwicklung ihre Produktionsräume in acht Bauabschnitten auf derzeit 5.700 m² ausgebaut.

Aufgrund des hohen Qualitätsstandartes der ausschließlich an diesem einen Standort gefertigten Produkte, hat die Firma KURT MEDER GMBH bis jetzt eine Marktführerschaft mit einem auf 45% angewachsenen Exportanteil erreicht, wobei die räumliche Kapazität zwischenzeitlich voll ausgeschöpft ist.

Entsprechend der bisherigen Entwicklung, die im Wesentlichen auf permanente Neuinvestitionen zurückzuführen ist, besteht die zwingende Notwendigkeit, die für die Weiterentwicklung des Unternehmens dringend benötigten räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, mittels derer insbesondere auch die Schaffung neuer zusätzlicher Arbeitsplätze verbunden ist.

Unter dem Aspekt der Neuschaffung von bis zu 100 Arbeitsplätzen in den nächsten 20 Jahren, am derzeitigen innerstädtischen Standort, ist die Verwirklichung der geplanten Betriebserweiterung in vier bzw. fünf Bauabschnitten vorgesehen.

Entsprechend der Zukunftsplanung der Firma KURT MEDER GMBH ist eindeutig davon auszugehen, dass aufgrund der betriebsspezifischen Merkmale des Produktionsbetriebes eine eindeutig definierte und klar abgegrenzte Produktpalette vorhanden bleibt.

Vorsorglich hat die Firma KURT MEDER GMBH bereits 1998 von der Stadt Villingen-Schwenningen das Grundstück in der Weidenstraße 19 (alter Bauhof mit 1904 m²) erworben. Nachdem aber für das Gebiet, in dem dieses Grundstück liegt, bisher noch kein Bauplanrecht vorliegt, hat die Firma KURT MEDER GMBH am 19.09.2000 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gestellt, der positiv beschieden wurde.

1.2 Eigenart der näheren Umgebung

Die östlich, nordöstlich, südöstlich und westlich angrenzenden innerstädtischen Quartiere sind entsprechend ihren vorhandenen Nutzungsformen als Mischgebietsflächen einzustufen. Hierbei sind die bestehenden Nutzungsformen und Nutzungstiefen der Firma KURT MEDER GMBH als das dortige Gesamtbild wesentlich mitprägend einzustufen.

Das nördlich über der Weidenstraße vorhandene Quartier wird aufgrund der dort vorhandenen Nutzungsbreite als Wohngebiet eingestuft.

Der Planbereich selbst präsentiert sich derzeit durch die dort bestehende Sporthalle, dem Gebäude der Polizei mit den dazugehörenden Nebenanlagen sowie einem öffentlichen „Bolzplatz“.

Bei Betrachtung der Produktionsweise der Firma KURT MEDER GMBH (Metallverarbeitung mittels Fertigungsmaschinen) in Verbindung mit der personellen Stärke der Belegschaft sowie der räumlichen Ausdehnung, ist bei gebotener typisierender Betrachtungsweise die Firma als Gewerbegebietstypisch einzustufen, die in einem sonst eher den Charakter eines Mischgebietes zuzuordnenden Bereiches liegt.

Mit ihren vorhandenen baulichen Anlagen und ihrer betrieblichen Nutzungsform prägt die Firma KURT MEDER GMBH die oben beschriebene maßgebliche Umgebung.

Der Planbereich für das künftige Bauvorhaben wird im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, entsprechend der eindeutig zuzuordnenden Nutzungsform, als Gewerbegebiet – eingeschränkt festgesetzt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplan absolut objektbezogen ist und somit keine Vorratsbebauung –Nutzung- zulässt, ist mit Blickrichtung auf die Umgebung eine eindeutige Festsetzung hinsichtlich Obergrenzen von Nutzungsformen- und tiefen und damit von Emissionen möglich.

Der Investor, die Firma KURT MEDER GMBH, muss somit mit ihrer künftigen Nutzung in der ihr vorgegebenen engen Bandbreite bleiben.

Damit bleibt ausgeschlossen, dass im Planbereich Entwicklungen entstehen können, die über das bisherige Maß der vorhandenen Gemengelage des Gesamtquartiers hinausgehen.

Dieses in hohem Maße anzusetzende Ziel ist für das weitere Nebeneinander von Wohnen, Mischnutzungen und Gewerbeanlagen von großer Bedeutung, da hiermit städtebauliche Spannungen von vornherein eingegrenzt werden können.

Im Rahmen dieser getroffenen Festsetzungen wird die Interessenabwägung über Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der dortigen Bewohner und Nutzer umfassend durchgeführt.

Das geplante Bauvorhaben schafft kein erstmaliges bodenrechtliches Spannungsfeld, da eine bestehende Gemengelage im maßgebenden Umfeld eindeutig ablesbar ist.

Die emissionsintensive Nutzung hält damit die nutzungstypischen Belästigungen einerseits in Grenzen, die andererseits von den immissionsempfindlichen Nutzern respektiert werden müssen.

Beide Nutzungsformen müssen sich den grundsätzlichen Beschränkungen im Sinne eines „Mittelwertes“ gefallen lassen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen diesen erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahmen.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Plangebietes folgende Grundstücke und/oder Grundstücksteile:

- Teilfläche von Flurstück 4914
- Flurstück 4836/13
- Flurstück 4844
- Teilfläche von Flurstück 4836/11
- Teilfläche von Flurstück 4836/103
- Teilfläche von Flurstück 4770

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen, nicht qualifizierten Bebauungsplanes der Stadt Villingen-Schwenningen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen i.S.v. § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Damit entspricht der Planbereich im Hinblick auf die Immissionssituation einem Mischgebiet, sodass der Bebauungsplan als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

4. LAGE IN DER ORTSCHAFT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Der Planbereich liegt innerhalb eines innerstädtischen Quartieres, das zu wesentlichen Teilen von gemischter Nutzung geprägt ist.

Die Bandbreite dieser Quartiernutzungen umfasst Wohnen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen (Polizei) wobei Wohnen solitär nördlich der Weidenstraße angesiedelt ist.

Im Planbereich befindet sich eine städtische Turnhalle sowie ein öffentlicher „Bolzplatz“.

Ein privater Parkplatz der Firma KURT MEDER GMBH ist im Bereich der Einmündung von Weiden- und Sicherstraße angelegt.

Zusätzliche Prägung erfährt das dortige Quartier durch die Sängerstraße, die als Sammelstraße zur Oberdorf- und Burkstrae dient.

Das Plangelande neigt sich homogen von Norden nach Süden mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m.

5. ALTERNATIVE PLANUNGEN – STANDORTFINDUNG

Als Eigentümer des Flurstückes 4836/13 verfolgte die Firma KURT MEDER GMBH in Ihren ersten Planuberlegungen den Umbau auf diese Fläche unterzubringen.

Diese Überlegung erfolgte zu dem Zeitpunkt, nachdem die Standortfindung endgültig für den innerstädtischen Bereich getroffen war.

Alternativ wurden im Vorfeld Aussiedlungsuberlegungen in das Gewerbegebiet „Herdenen“ angestellt. Sie wurden jedoch verworfen, da eine Betriebsverlagerung nicht in einem Zuge möglich gewesen wäre.

Die Nachteile einer in verschiedene Standorte aufgliederten Betriebsführung waren nicht einnehmbar.

Mit einem Längsbau, parallel zur Weidenstraße, wurden erste Planuberlegungen angestellt. Diese Bebauungsform hätte jedoch eine Riegelwirkung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung dargestellt, die städtebaulich nicht erwünscht wäre.

Die Lage der Zu- und Abfahrt für eine erforderliche Tiefgarage lies nur die Möglichkeit im Bereich der Silcherstrae zu.

Dieser Lösungsansatz birgt jedoch eine mögliche Kollision mit nachbarlichen Belangen in sich, da eine neue punktuelle Verkehrsverdichtung in diesem Bereich entstehen würde.

Diese Erkenntnisse haben die Firma KURT MEDER GMBH veranlasst, weitergehende Planungsvorstellungen zu entwickeln, die eine größere Akzeptanz im vorhandenen Umfeld erwarten lassen.

Als Ergebnis dieser Planungsentwicklung stellt sich ein künftiger Neubau nicht mehr parallel zur Weidenstraße sondern Nord-Süd ausgerichtet parallel zur Sängerstraße.

Diese Gebäudestellung öffnet sich zum Wohnen längs der Weidenstraße, vermeidet eine Riegelbildung und belastet das dortige Umfeld mit künftiger Baumasse wesentlich geringer als die ersten Planuberlegungen.

Städtebaulich interessant und sich an der längs der Sängerstraße bereits vorhandenen „geschlossenen Bausubstanz“ orientierenden Ausformung, bildet die neue Gebäudeausrichtung eine straenraumpragende Präsenz.

Nachdem das Gelände zur Oberdorfstraße hin abfällt, entsteht hieraus für die Tiefgaragenzufahrt eine neue Organisationsmöglichkeit, die die vorliegende Planung aufgreift.

Mit der jetzt vorgesehenen Zu- und Ausfahrtsposition an der Oberdorfstraße wird das künftige Verkehrsaufkommen weitgehendst aus dem inneren Bereich des Quartiers ferngehalten.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen durch den Neubau wird nicht mehr in das innere des Quartiers „Weidenstraße“ gelenkt, sondern direkt von der leistungsfähigen Sammelstraße „Oberdorfstraße“ aufgenommen.

Diese Organisation stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber den ursprünglichen Planungsabsichten mit Ausfahrt zur Silberstraße dar.

Die vorgesehene Tiefgarage wird taktweise mit dem jeweiligen Ausbauabschnitt realisiert. Über die Sängerstraße erfolgen in den Zwischenabschnitten die jeweiligen Zufahrten um mit Erreichen des Planungszieles die Orientierung direkt an der Oberdorfstraße zu erhalten.

Mit der Neuorientierung des geplanten Bauvorhabens längs der Sängerstraße ist es möglich, die Andienungen zur Fabrikation über zwei Bereiche aufzugliedern.

Nach derzeitigem Planungsstand wird deshalb im Bereich der Weidenstraße nur ein Teilanlieferungsbereich erforderlich, der insgesamt einem untergeordneten Umfang entsprechen wird.

An der Oberdorfstraße ist die Hauptanlieferung vorgesehen, sobald der als 4. Bauabschnitt vorgesehene Bauteil errichtet ist.

Diese Neuorientierung des künftigen Projektes überschreitet jedoch die Grundstücksflächen die sich im Eigentum der Firma KURT MEDER GMBH befinden. Der Investor hat sich deshalb mit der Stadt, als Eigentümerin dieser Flächen, in Verbindung gesetzt.

Nach derzeitigem Stand dieser Grundstücksgespräche kann davon ausgegangen werden, dass ein positives Ergebnis erreicht werden kann.

Nachdem die Bauabsichten der Firma KURT MEDER GMBH abschnittsweise von Norden nach Süden erfolgen, kann die Problematik des Entfernens der in diesen Bereichen vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen zeitlich gestreckt aufgearbeitet werden.

Im Zuge des beabsichtigten, abschnittswisen Baufortschrittes wird der bestehende Spielplatz in den nordwestlichen Bereich des Plangebietes verlegt, der derzeit als betriebseigener Parkplatz der Firma KURT MEDER GMBH genutzt wird.

Ein Abbruch der bestehenden Turnhalle kann bis zur Realisierung der Bauabschnitte drei zurückgestellt werden. Damit erhält die Stadt ausreichend Zeit für alternative Lösungen.

Die Planung sieht vor, dass die im Bereich Weiden- und Sängerstraße bereits vorhandenen Betriebsanlagen über einen Fußgängersteg im 1. OG miteinander verknüpft werden. Dies bringt betriebliche Vorteile für den Investor und entlastet den dortigen Straßenraum.

6. PLANUNGSINHALTE

6.1 Vorbemerkungen

Entsprechend den Darlegungen der Ziffer 1.2 dieser Begründung ist der Planbereich als historisch gewachsene Mischfläche einzustufen.

Dieser Struktur entsprechend wird die Art der künftigen Nutzung so festgesetzt, dass der angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen wird, unter gleichzeitiger Weiterentwicklung der im Quartier vorhandenen gewerblichen Situation.

Dies bedeutet, dass das Konfliktfeld durch Festsetzungen so beherrscht wird, dass sowohl den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie auch der gewerblichen Weiterentwicklung entsprochen werden kann.

Folgende planungsrechtlichen Grundsätze bei der Aufarbeitung möglicher Kollisionen bilden hierzu den Ausgangspunkt:

- Gebot der größtmöglichen Ausschöpfung des im Planungsrecht vorgegebenen Konfliktlsungspotentiales
- Verbot des Konflikttransfers
- Gebot der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen
- Gebot der planerischen Vorbeugung
- Gebot der Beherrschbarkeit von Emissionen
- Gebot der vorrangigen Konfliktvermeidung

Diese Planungsgrundsätze erfahren in der vorliegenden Planung jedoch Modifizierungen, da sie auf bestehende Gemengelage Anwendung finden und nicht ein erstmaliges bodenrechtliches Spannungsfeld entsteht.

Dies bedeutet, dass die Festsetzung von verringerten Zulässigkeiten für gewerbliche Entfaltungsmöglichkeiten gleichwohl zu treffen sind, wie auch die gesteigerte Duldungspflicht durch die angrenzende Wohnbebauung.

Damit wird erreicht, dass die Planung die anstehenden Konflikte rücksichtsvoll aufarbeitet und ein verträgliches Nebeneinander im Quartier sicherstellt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem eindeutig gewerblichen Charakter der künftigen Nutzung.

Mit den getroffenen Einschränkungen der künftigen Zulässigkeiten wird ein hohes Maß an Verträglichkeit vorgegeben.

Die betroffenen Angrenzer erhalten eine transparente Darstellung künftiger Nutzungsformen und damit Sicherheit die mit anderen Festsetzungen nicht erreichbar ist.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt die Planung damit auch keine Vorratsbebauungsmöglichkeit großer Bandbreite dar, sondern ist zielgerichtet auf die Nutzungsabsicht der Firma KURT MEDER GMBH ausgerichtet.

Mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet eingeschränkt – GE-e“ wird sichergestellt, dass nur eine Betriebsform zulässig ist, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Die damit verbundenen Grenzwerte entsprechen den Belangen der angrenzenden Mischbau- und Wohnbauflächen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Maximale Höhenentwicklung

Das in der Planung festgesetzte max. Maß ordnet sich der im Norden angrenzenden Wohnungsgebäudesituation unter.

Die Planung sieht in diesem dort angrenzenden Bereich 725,10 m üNN und zurückgesetzt im OG 728,25 m üNN vor.

Damit liegt die geplante Höhenentwicklung um ca. 4,90 m bzw. 1,75 unterhalb der angrenzenden Bebauung, nördlich der Weidenstraße.

Die im Westen an das Planareal direkt angrenzenden Gebäude (AWO, Polizei) liegen mit ihrer max. Gebäudehöhe bei 727,70 m üNN bzw. 728,10 m üNN.

Mit einer max. Planungshöhe von 725,10 m üNN zu diesem Bereich hinweisend, ordnet sich die künftige Höhenentwicklung der dort gewachsenen Situation mit einem Maß von 2,60 m bzw. 3,70 m unter.

Im Bereich zur Sängerstraße staffelt sich der künftige Baukörper auf 725,10 m üNN ab und entspricht damit der gegenüberliegenden Höhensituation. Lediglich das oberste, zurückgesetzte Dachgeschoss des geplanten Bauvorhabens, überschreitet die gegenüberliegende Höhenausformung.

Diese Entwicklung ist städtebaulich vertretbar, da als optische Raumkante nicht das zurückgesetzte Dachgeschoss sondern der vorspringende Gebäudeteil mit 725,10 m in Erscheinung tritt.

Dieses Höhenmaß entspricht den insgesamt an der Sängerstraße ausgebildeten Gebäudehöhen.

6.3.2 Grundflächenzahl

Die vorgesehene Grundflächenzahl liegt mit 0,80 am oberen Rand des nach § 17 BauNVO zulässigen Wertes.

Dieses Maß entwickelt sich aus der insgesamt erforderlichen planerischen und städtebaulich gewollten Situation.

Bei Gegenüberstellung dieses Wertes zur angrenzenden Nutzungstiefe ergibt sich folgende Situation:

Bereich mit gemischter Nutzungsstruktur

Flurstück:	Grundflächenzahl:
• 4836/4	0,60
• 4844/4	0,70
• 4844/5	0,50
• 4844/3	0,40
• 4844/2	0,35
• 4844/8	0,70
• 4838/3	0,25
• 4836/2	0,80

Bereich mit Wohnnutzung

Flurstück:	Grundflächenzahl:
• 4836/8	0,30
• 4836/1	0,30
• 4837/6	0,40
• 4837/7	0,40
• 4837/3	0,25

Das Planungsziel erreicht einen Versiegelungsgrad von ca. 83,5 %. Gegenüber dem derzeitigen Bestand von ca. 87,9 % bedeutet dies eine Reduzierung um ca. 280 m².

In dieser Bilanzierung sind die öffentlichen Straßenflächen enthalten.

Auf das Baugrundstück bezogen liegt das künftige Versiegelungsziel unterhalb 80%.

6.3.3 Baugrenzen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden die künftigen Gebäudestrukturen ausreichend festgesetzt, da der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogene Planung aufgestellt wird und somit exakt mit den vorliegenden Bauplänen abgestimmt ist.

6.3.4 Bauweise

Die Planung setzt eine von der offenen Bauweise insoweit abweichende Bauweise fest als

- Gebäudelänge über 50 m
- teilweise Grenzbebauung im Bereich zu Flst. 4836/2 zulässig sind

Damit bleibt sichergestellt, dass das geplante Bauvorhaben sich in das vorhandene Umfeld einordnet.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Ökologische Bilanz

Im Vorfeld des Planungsvorganges hat die Firma KURT MEDER GMBH eine gutachterliche, ökologische Bestandserfassung durchgeführt.

Die Bilanzierung mit den ökologischen Auswirkungen der künftigen Eingriffssituation hat gem. gutachterlichem Ergebnis ein geringfügiges Defizit festgestellt.

Dieser auf dem Baugrundstück ausgleichbare Eingriff wird über auf dem Baugrundstück durchzuführende Pflanzmaßnahme, die in Übereinstimmung mit der Stadt und dem zuständigen Naturschutzbeauftragten erfolgen, kompensiert.

Im Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen Planung, verpflichtet sich die Firma KURT MEDER GMBH diese Ausgleichmaßnahmen durchzuführen. Ihr Geldwerter Betrag beläuft sich, nach Abschluss aller Bauabschnitte auf 20.000,- DM.

7.2 Pflanzmaßnahmen

Die auf dem Plangrundstück durchzuführenden Bepflanzungen erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Villingen-Schwenningen sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten.

8. VERKEHR

8.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen des Quartieres sowie durch angrenzende leistungsfähige Ortsstraßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die hierbei angebotenen Ausbauquerschnitte sind ausreichend bemessen, um das durch die Planrealisierung prognostizierte zusätzliche Fahraufkommen sicher und leicht aufnehmen zu können.

Nachdem die Zulieferungen zum geplanten Gewerbeobjekt an zwei Positionen erfolgen, ist der zu erwartende Andienungsverkehr aufgeteilt und grenzt mit seiner prognostizierten Frequenz zusätzliche Belastungen weitestgehend ein. Hinzukommt, dass die bisherige Andienung der Firma KURT MEDER GMBH bei Gebäude Weidenstraße 4 als Hauptandienungspunkt bestehen bleibt.

Zusätzlicher Warenverkehr, von den bisherigen Fabrikationsstandorten in der Weidenstraße zum geplanten Vorhaben, findet nicht über Straßen statt.

Hierfür sieht die Planung einen Verbindungssteg im Bereich der Sängerstraße vor, über den mittels kleiner Handwagen Materialbewegungen durchgeführt werden. Dies ist insbesondere deshalb beachtlich, da damit das Verkehrsaufkommen in der Weidenstraße und Sängerstraße nicht zusätzlich belastet werden wird.

Die lichte Durchfahrtshöhe mit 5,0 m im Bereich dieses Verbindungssteiges erfüllt die Vorgaben für das in der Sängerstraße prognostizierte Lichtraumprofil.

8.2 Feuerwehrezufahrt

Westlich des geplanten Bauvorhabens sieht die Planung eine Feuerwehrezufahrt mit 3,5 m lichtem Profil vor.

Standflächen für Feuerwehrfahrzeuge, in diesem Bereich, werden mit der Feuerwehr abgestimmt und im konkreten Bauantrag dargestellt.

8.3 Ruhender Verkehr

Im Zuge der abschnittswisen Realisierung der Planung wird die vorgesehene Tiefgarage ebenfalls abschnittsweise verwirklicht.

Mit dieser Planungsvorgabe wird das bisherige Verkehrsaufkommen in der Weidenstraße, insbesondere angrenzend an die dort bestehende Wohnbebauung, reduziert, da der dort vorhandene private Parkplatz der Firma KURT MEDER GMBH Zug um Zug entfallen wird.

Bis zur Realisierung des kompletten Bauvorhabens erfolgen die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage abschnittsweise über die Sängerstraße.

Mit Fertigstellen 4. – 5. Bauabschnittes erhält die Tiefgarage ihre Zu- und Ausfahrt direkt über die Oberdorfstraße. Die dortige Zu- und Ausfahrt ist so angelegt, dass den erforderlichen Sicherheitsbelangen Rechnung getragen wird.

Die Andienung über eine Zufahrtsrampe im Bereich Oberdorfstraße erfolgt im Zuge des 4. / 5. Bauabschnittes. Hierbei entsprechen die Fahrparameter nach Lage und Höhe den dort erforderlichen Normmaen.

8.4 Fußgänger

Im Zuge der Planrealisierung sollen die im Quartier bereits teilweise vorhandenen straßenbegleitenden Gehweg so erweitert werden, dass ein zusammenhängendes Fuwegesystem entsteht.

8.5 öffentliche Spielflächen

Das Planungsziel sieht dem vorhandenen öffentlichen Spiel- und Bolzplatz auf Flst. 4836/11 entgegen.

Eine Inanspruchnahme dieser Fläche wird jedoch erst in ca. 10 Jahren entsprechend den zeitlichen Bauvorstellungen des Investors erforderlich. Bis zu diesem Zeitpunkt steht die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz zur Verfügung.

Entsprechend den vorliegenden statistischen Erhebungen sind die Schülerzahlen ab 2006 im Stadtgebiet insgesamt rückläufig.

Der Gemeinderat hat sich mit dieser Problematik auseinander gesetzt und stellt den Spielplatzstandort bei der Burkhalle als realistische Alternative in seine Überlegungen ein. Dies erfolgt insbesondere unter der Maßgabe dass mit den prognostizierten rückläufigen Schülerzahlen eine insgesamt geringere Frequentierung dieses Alternativstandortes verbunden sein wird.

Zusätzlich lässt der Zeitraum von ca. 10 Jahren bis zur Inanspruchnahme des Spielgeländes im Planareal zusätzliche Überlegungen zu Standortvarianten zu. In der Abwägung hat der Gemeinderat deshalb die Belange der Gewerbeentwicklung innerhalb des Planbereiches höher gewichtet als den Erhalt der vorhandenen Spiel- und Bolzplatzflächen.

Als Ersatz für den mittelfristigen Verlust der vorhandenen Spielplatzfläche wird im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als neue Spielplatzfläche festgesetzt. Damit ist ein Ausgleich im Hinblick auf Spielplatzflächen erreicht.

Die zusätzliche Einrichtung eines Bolzplatzes in diesem künftigen Spielplatzbereich ist im Hinblick auf die umgebende Wohn- und Mischbaunutzung aus schallimmissionsrechtlichen Gründen auszuschließen.

9. VERSORGUNG, ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Die Wasserversorgungsanlagen der Stadt sind ausreichend bemessen, um die Trink- und Löschwasserversorgung druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

9.2 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

Zur Versorgung des Planbereiches werden die bereits bestehenden Anlagen und Einrichtungen erweitert.

9.3 Abwasserableitung

Das Planareal wird im Mischsystem entwässert.

Die öffentlichen Kanäle werden durch das Planungsziel nicht zusätzlich belastet, da der künftige Versiegelungsgrad kleiner als der bisherige Zustand sein wird. Die damit verbundenen Regenwasserabflussmengen entsprechen somit dem bisher vorhandenen Umfang.

Eine Verschlechterung durch die Planrealisierung ist somit nicht zu erwarten.

9.4 Abfall

Das Einsammeln von Müll und dessen Entsorgung/Verwertung erfolgt im Auftrag des Landkreises Schwarzwald-Baar durch ein privates Unternehmen.

10. **ALTLASTEN**

Der Landkreis Schwarzwald-Baar hat Mitte der 90er Jahre eine „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ durchgeführt.

Das Plangebiet wurde hierbei auf vertieftem Erkundungsniveau bearbeitet.

Die „Erweiterte Historische Erhebung“ wurde vom Büro Henseleit und Partner GDBRMBH Freiburg durchgeführt (T 74.03.680 vom 06/1996).

Bei der hierbei im Planbereich dokumentierten Verdachtsfläche handelt es sich um den alten Schwenninger Bauhof der von ca. 1900 bis ca. 1970 betrieben wurde.

Entsprechend dem Bericht dieser „Erweiterten Historischen Erhebung“ ist von einer Altlastenrelevanz im Bereich der ehemaligen Fahrzeug- und Lagerhallen Nr. 19 und 25 auszugehen. Hier sind aufgrund potentieller Handhabungs- und Abtropfverluste Bodenverunreinigungen v.a. durch Kfz-Betriebsflüssigkeiten (Mineralöle, ggf. PCB-haltig) nicht auszuschließen.

Des weiteren ist zu vermuten, dass auf der Hoffläche durch Wasch- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen Bodenverunreinigungen durch die o.g. Stoffe vorhanden sind. Aufgrund fehlender Hinweise zur Lage des Waschplatzes sowie des langen Betriebszeitraumes lässt sich auf der Hoffläche jedoch kein gefahrverdächtiger Bereich eingrenzen.

Das Lagergebäude Nr. 21 muss ebenfalls als gefahrverdächtiger Bereich angesehen werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wurden hier altlastenrelevante Stoffe (brennbare Stoffe, Spreng- und Schmierstoffe) gelagert.

Der Technische Ausschuss hat beschlossen, im Jahre 2001 für den Altstandort „Alter städtischer Bauhof“ als Standort mit Handlungsbedarf B eine orientierende Erkundung durchführen zu lassen, um eventuelle Gefährdungspotentiale erkennen zu können.

Der Investor hat zwischenzeitlich im Vorgriff auf diese von der Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigten Untersuchungen auf eigene Rechnung eine orientierende Erkundung für eine Teilfläche Weidenstraße 19, durchführen lassen.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist im Erkundungsbericht (Februar 2001) des Büro Henseleit und Partner dargelegt.

- **Gebäude Weidenstraße 19**

Der Hallenboden des Gebäudes besteht ganzflächig aus ca. 10 cm starkem Beton. Anhand der Betonoberflächenstruktur kann davon ausgegangen werden, dass der Betonboden bereits vor 1930 eingebracht wurde. Der Betonboden war in einem guten und relativ sauberen Zustand.

Im Bereich der Sondierungen RKS 1, 4 und 5 sind auf einer Fläche von jeweils 2 x 1 m eingetrocknete ölig/teerige Verunreinigungen vorhanden. Ebenso weist der Natursteinsockel im Bereich RKS 1 einen ölig/teerigen Geruch auf. Sonstige relevante Auffälligkeiten waren in der Haupthalle als auch in der Nebenhalle nicht feststellbar.

Anhand der Betonproben konnte festgestellt werden, dass die Verunreinigungen im Bereich RKS 1 (stärkste oberflächige Belastung) bis max. ca. 1 cm in den Beton eingedrungen sind. Die Analyse des Betonbodens aus den auffälligen Bereichen (Mischprobe RKS 1, 4, 5) ergab eine PAK Belastung von 41 mg/kg.

Separation/ Entsorgung/ Verwertung

Der Betonboden sowie der Natursteinsockel in den o.g. Bereichen ist bei Abbruch zu separieren um eine Verunreinigung der verwertbaren mineralischen Abbruchmaterialien zu vermeiden. Die Separation/ Verwertung kann wie folgt abgeschätzt werden:

Menge: Betonflächen im Bereich RKS 1, 4 u. 5 (ca. 8 m² x 10 cm) ca. 0,8m³

Natursteinsockel im Bereich RKS 1 (3 m x 1 m x 0,5 m) ca. 1,5 m³

Gesamtmenge: ca. 2,5 m³ bzw. ca. 6 t

analysierte Belastung: Zuordnungsklasse Z 2 nach LAGA Bauschutt

Verwertungskosten (gem. Anfrage BVV) ca. 80 DM/t incl. Kleinmengenzuschlag

Bemerkung: Zerkleinerung auf Korngröße 0-150

- **Untergrund**

Der Untergrund im Bereich der Untersuchungsfläche besteht bis zu einer Tiefe von 2,2 – 2,6 m aus einer Wechselfolge von tonig/schluffigen Schichten des Lettenkeupers. Etwa ab einer Tiefe von 2,5 m wurde eine Sandsteinschicht angetroffen, ab der kein weiterer Bohrfortschritt möglich war. Die maximale Bohrtiefe betrug bei RKS 5 / 3,0 m.

Der Untergrund unterhalb des Gebäudes ist im südlichen Teil (RKS 3 und 5) geländebedingt zum Teil steinig, zum Teil bindig bis ca. 1 m aufgefüllt. Das Auffüllmaterial zeigte organoleptisch keine Auffälligkeiten.

Im Rahmen der Parkplatzanlage auf der ehem. Freifläche hinter der Remise Weidenstraße 19 (1998) wurden ca. 0,5 m – 1,2 m Oberboden abgetragen und entsorgt. Es ist somit davon auszugehen, dass ggf. oberflächlich vorhandene Verunreinigungen in diesem Bereich bereits abgetragen wurden.

Bei den Sondierungen RKS 1.1, 2, 3, 4 und 6 (Erkundungsbericht 2001) wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten am anstehenden Bodenmaterial festgestellt. Auf eine Analyse der entnommenen Bodenproben wurde deshalb verzichtet.

Bei der Sondierung RKS 5 (Erkundungsbericht 2001) wurde nur im Tiefenbereich 1,6 – 2,3 m ein leichter Geruch nach „frischem“ Mineralöl wahrgenommen. Die Laboranalyse ergab einen MKW Gehalt von 438 mg/kg. Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse und der historischen Nutzung ist eine nutzungsbedingte MKW Belastung in der Bodentiefe nicht erklärbar. Offensichtlich handelt es sich um eine natürliche MKW Konzentration, bedingt durch den Abbau vorhandener organischer Substanz (vgl. geo-

logische Aufnahme). Eine Gefährdung von Schutzgütern ist durch diese punktuelle Belastung nach Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG bzw. nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV (12.07.1999) nicht gegeben.

Bei der Sondierung RKS 1 (Erkundungsbericht 2001) wurde im Tiefenbereich 20-100 cm unterhalb der ölig/teerigen Verunreinigungen auf dem Hallenboden ein leichter PAK-Geruch wahrgenommen. In den Proben 20-100 cm und 100-150 cm wurden jedoch keine erhöhten PAK-Gehalte gemessen. Bei der Sondierung RKS 1.1 (Erkundungsbericht 2001) waren keine organoleptischen Auffälligkeiten mehr feststellbar, so dass die punktuelle Verunreinigung bestätigt wurde.

Sonstige Schadstoffe (z.B. Schwermetalle und BTEX) sind anhand der Untersuchungsergebnisse (Organoleptik, Betonboden seit mind. 1930) im untersuchten Flächenbereich nicht relevant.

Der Erkundungsbericht 2001 des Büro Henseleit und Partner kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass weitere Untersuchungen nach den Ergebnissen der durchgeführten Bodenuntersuchung auf dem untersuchten Flächenbereich nicht für erforderlich erachtet werden.

Bei Aushubarbeiten in den oberen Bodenschichten im Bereich der ehem. Remise (ehemalige Weidenstraße 19) ist eine fachgutachterliche Begleitung zu empfehlen, um eine ggf. erforderliche Separation von belastetem Bodenmaterial zu gewährleisten. Die analysierte MKW-Konzentration im Bereich der Sondierung RKS 5 (Erkundungsbericht 2001) kann in diesem Zusammenhang mittels Baggerschurf überprüft werden.

Im Bereich des neu angelegten Parkplatzes südlich der Remise (ehemalige Weidenstraße 19) wird eine fachgutachterliche Begleitung aufgrund des bereits erfolgten oberflächigen Abtrages nicht für notwendig erachtet.

11. DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE, Weidenstraße 19

Das bestehende Gebäude ist als Kulturdenkmal eingestuft. Eine Planrealisierung ist jedoch bei gleichzeitigem Erhalt dieses Gebäudes nicht möglich.

Im Zuge einer detaillierten Kostenberechnung wird vom Investor nachgewiesen, dass der Erhalt dieses Gebäudes aus wirtschaftlichen und finanziellen Überlegungen heraus nicht zumutbar ist.

Der Gemeinderat hat in seinem Abwägungsvorgang die künftigen Planungsvorstellungen höher gewichtet als die Erhaltung des Gebäudes aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen.

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, stellt mit Schreiben vom 18.04.2001 fest, dass der Erhalt des Gebäudes in wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht nicht zumutbar ist.

12. ABWÄGUNG (ZUSAMMENSTELLUNG)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberdorf; Teilb. Weidenstraße“ im Stbz. Schweningen (S - B I 16 / 2001)

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. § 1 VI Baugesetzbuch vom 27.08.1997, berichtigt 1998 [im folgenden auch: BauGB]).

Bei dieser Abwägung standen sich folgende Belange gegenüber:

Öffentliche Belange

- Erhaltung ortsnaher Ausbildungs- und Arbeitsplätze
- die Gestaltung des Ortsbildes in innerörtlicher zentraler Lage und hiermit verbunden ein hoher Anspruch an die Gestaltung baulicher Anlagen
- Belange des innerörtlichen Verkehrsaufkommens unter besonderer Berücksichtigung von Sicherheit und Leichtigkeit
- Erhaltung der Sicherheit für das Gebäude Oberdorfstraße 56, das von der Polizei genutzt wird
- Erhaltung quartiersnaher Sportmöglichkeiten (Sporthalle)
- Erhaltung quartiersnaher Spielmöglichkeiten für Kinder (Spielplätze)
- heimatgeschichtliche Belange des Denkmalschutzes
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der „Erweiterung Historischen Altlastenerhebung“
- die Kapazitäten der örtlichen Kanalisationen

Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden Gebiete auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse mit Blickrichtung auf Lärm-Geruchsimmissionen, nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Begrünung (vgl. § 1 V Nr. 1 BauGB)
- das Interesse des Investors (Vorhabensträger Fa. Kurt Meder GmbH) an einer Nutzung des in seinem Eigentum stehenden Plangebietes für Gewerbe und damit Erzielung einer Rendite (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB „Belange der Wirtschaft“).

In der Abwägung zwischen Weiterentwicklung des bereits im direkt angrenzenden Bereiches ansässigen Gewerbegebietes an dieser Stelle und der Ausweisung von Wohn- und/ oder Mischbauflächen hat die Stadt Villingen-Schwenningen der Sicherung des Gewerbebestandes der Fa. Meder Priorität eingeräumt.

Alternative Standorte und damit eine völlige Umsiedlung der Fa. Meder in bestehende Gewerbegebiete scheiden aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Der bisherige Standort ist so ausgebaut, dass eine auch teilweise Auslagerung in alternative Standorte jeglicher Realität entbehren.

Mit der Weiterentwicklung am jetzt geplanten Standort können Ausbildungs- und Arbeitsplätze in zentraler örtlicher Lage erhalten und weiterentwickelt werden.

Dieser Aspekt ist insbesondere im Hinblick auf das Angebot für weibliche Halbtagskräfte zu werten, die von diesem Standort wesentliche Vorteile entnehmen können.

Diese Überlegungen hat die Stadt Villingen-Schwenningen bereits 1998 durch den Verkauf des ehemals städtischen Grundstücksteiles im Planbereich an den Investor entsprechend gewichtet.

Die Baufluchten des künftigen Gewerbeobjektes nehmen Rücksicht auf die Vorgaben des Sanierungskonzeptes „Wohnumfeldverbesserung Oberdorf“. Insbesondere berücksichtigt die Planung diese Vorgaben durch die festgesetzten Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten.

Durch das Einhalten eines Lichtraumprofils mit mindestens 5,0 m entspricht die Planung den Vorgaben des qualitativ prognostizierten Verkehrsaufkommens.

In Absprache mit dem staatlichen Vermögens- und Hochbauamt werden die sicherheitsrelevanten Belange für die Nutzung des Gebäudes Oberdorfstraße 56 einvernehmlich geregelt.

Der Investor lässt im Hinblick auf die vorgesehene abschnittsweise Realisierung des Planungszieles ausreichend zeitliche Pufferung, um der Stadt Villingen-Schwenningen eine Ersatzfindung für die bestehende Jahnturnhalle zu ermöglichen. Im Durchführungsvertrag werden die vorgesehenen zeitlichen Rahmenbedingungen verankert.

Nachdem die statistischen Erhebungen fallende Kinderzahlen attestieren, hat die Stadt Villingen-Schwenningen den mittelfristigen Verlust des im Plangebiet vorhandenen Bolzplatzes geringer gewichtet als den künftigen Gewerbebau der diese Fläche in ca. 10 Jahren benötigt.

In der Abwägung zwischen den heimatgeschichtlichen Erfordernissen einerseits und den wirtschaftlichen Interessen des Investors andererseits, hat die Stadt Villingen-Schwenningen den privaten Belangen Priorität eingeräumt.

Diese Gewichtung zugunsten privater und unterschiedlicher öffentlicher Belange erfolgte auf der Grundlage einer Zustandsbeschreibung sowie Wirtschaftlichkeitsberechnung die einen Erhalt ausschließen.

Mit den vorliegenden Ergebnissen der vom Investor im Auftrag gegebenen Altlastenuntersuchung ist davon auszugehen, dass keine gesundheitsgefährdenden Potentiale der beabsichtigten Planung und deren Realisierung entgegenstehen.

Die Stadt Villingen-Schwenningen lässt im Laufe des Jahres 2001 weitere orientierende Altlastenuntersuchungen im Planbereich durchführen, die die bereits durchgeführten Erkundungen ergänzen werden.

Das Planungsziel weist im Hinblick auf die künftige Oberflächenversiegelung kein höheres Maß als bisher vorhanden, vor.

Damit bleibt die künftige Abflussmenge von unverschmutzten Regenwässern in der bisher bereits vorhandenen Größenordnung und verursacht keine zusätzliche Mehrbelastung der örtlichen Mischwasserkanalisation.

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat der Gestaltung des Ortsbildes im Rahmen ihrer Abwägung durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Gliederung des Baukörpers
- Begrenzung der Höhenentwicklung
- angemessene Durchgrünung des Planbereiches.

Der an das Plangebiet angrenzende Ortsbereich wird durch Gewerbe- und teilweise durch Wohnbau- und Mischbauflächen geprägt.

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat insbesondere die Wohnnutzungen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Sie hat das Planareal als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, mit der Zielrichtung, dass nur gewerbliche Nutzung nur soweit zulässig ist, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Den Belangen des Umweltschutzes hat die Stadt Villingen-Schwenningen durch folgende Vorgaben Rechnung getragen:

- Baum- und Strauchpflanzungen
- teilweiser Erhalt von Bäumen

Das Interesse des Investors an der Nutzung seiner im Plangebiet liegenden Flächen und damit zu erzielender Rendite bleibt mit den festgesetzten Einschränkungen gewährt, da sie im Hinblick auf die erforderliche Ver- und Erträglichkeit zum angrenzenden Umfeld ein angemessenes Maß darstellen.

13. BODENORDNUNG

Die Firma KURT MEDER GMBH beabsichtigt die Flächen des Plangebietes, die sie zur Realisierung benötigt und sich noch nicht in ihrem Eigentum befinden, von der Stadt Villingen-Schwenningen zu erwerben.

Nachdem durch die Planung eine reduzierte Abstandsfläche zum Gebäude Oberdorfstraße 58 erforderlich wird, können Sicherheitsbelange zu diesem von der Polizei genutztem Gebäude entstehen.

Eine einvernehmliche Regelung mit dem staatlichen Vermögens- und Hochbauamt ist derzeit in Vorbereitung.

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtliche Bauvorschriften sind so festgesetzt, dass sie der ortsspezifischen Situation des Quartiers sowie der neu entstehenden gewerblichen Situation gerecht werden.

Damit bleibt sichergestellt, dass das künftige örtliche Erscheinungsbild, im dortigen Bereich, seine gewünschte Akzeptanz erhält.

15. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die Aufteilung der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Der Investor beabsichtigt die Planung in vier bzw. fünf Bauabschnitten zu realisieren. Hierfür ist nach derzeitigen Vorstellungen ein Zeitraum von ca. 20 Jahren eingeplant.

Ein erster Bauabschnitt soll im Jahre 2001, unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung, verwirklicht werden.

Aufgestellt:

Rottweil, den 20.03.2001

gez. i. A. Blust

(Rathgeb)
Rottweiler Ing. -u.
Planungsbüro

Ausgefertigt:

VS-Schwenningen, den 30.01.2002

gez.

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
DEZERNAT II

(Fusshoeller)
Erster Bürgermeister