

## B E G R Ü N D U N G

### Zur Bebauungsplanänderung "Rammelswiesen" vom 31.01.1980

#### A) Allgemeines

1. Das Gebiet der Bebauungsplanänderung "Rammelswiesen" umfaßt den gesamten Verfahrensbereich der Bebauungspläne "Rammelswiesen Nord, Mitte und Süd", genehmigt mit dem Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 19.12.1974 Nr. 13/24/0225/103.
2. Bei der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans wurden für die Straßenschleife Roßberg-/Lichtensteinstraße (im Norden des Baugebiets) Dimensionierungen übernommen, wie sie bereits durch eine Vermessung im Jahre 1956 vorgegeben waren, um kostspielige Neuvermessungen zu vermeiden.

Neben dem Interesse von angrenzenden Gewerbebetrieben an einer Vergrößerung der Grundstücke und damit an einer Vergrößerung der Nutzflächen soll die Verringerung des Querschnitts der betreffenden Straße dazu beitragen, die ungerechtfertigt hohen Kosten des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenquerschnitts zu senken.

Die geänderte Planung sieht lediglich eine Straßenbreite von 6,50 m mit beidseitigem Gehweg von jeweils 1,50 m Breite vor. Die bisher in einer Länge von ca. 320 m vorgesehenen öffentlichen Parkstreifen sollen auf eine Länge von ca. 180 m reduziert werden.

3. Mit Einverständnis der Wasserwirtschaftsbehörde konnte das zwischen Roßbergstraße und Lupfenstraße geplante Regenklärbecken außerhalb des Bebauungsplangebiets in einem in südöstlicher Richtung gelegenen Bereich zwischen Bahndamm und Neckar unmittelbar nördlich der Trasse der B 27 eingeplant werden.

Danach besteht die Möglichkeit, die gewerblich nutzbaren Flächen im Bebauungsplangebiet um die Fläche des ehemaligen Klärbeckens zu erweitern.

4. Im Zuge der vorgenannten erforderlichen Änderungen in der Planung soll das gesamte Baugebiet an die inzwischen erlassenen Rechtsvorschriften, wie die Novelle zum Bundesbaugesetz sowie die Novelle zur Baunutzungsverordnung, angepaßt werden.

B) Erläuterungen

1. Begrenzung des Plangebiets:

Das Plangebiet wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Norden von der Mittelachse der Rottweiler Straße (Flst. 1292)

Im Osten von der in Richtung Norden verlängerten Westgrenze des FW 175 beginnend mit deren Schnittpunkt mit der Mittelachse des Flurstücks 1292 bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flst. 6313. Entlang dieser Grenze in Richtung Osten bis zur nordwestlichen Ecke des Flst. 997. Entlang der Westgrenze dieses Flurstücks und in der geradlinigen Verlängerung über das Flurstück 10320 bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze der Bahnlinie Rottweil - Villingen (Flurstück 322, EB 2/2)

Im Süden entlang der Nordgrenze der Bahnlinie (Flurstück 322, EB 2/2)

Im Westen von einem Teilstück der Ostgrenze des Vic.W. 1 ab der Bahnlinie bis zur Westgrenze der Neuffenstraße; entlang dieser Grenze in Richtung Norden die Lupfenstraße überquerend bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Lichtensteinstraße. Dieser Achse in Richtung Osten folgend bis zum Schnittpunkt mit der in Richtung Süden verlängerten Ostgrenze des Grundstücks Neuffenstraße 7. Dieser Linie zunächst in Richtung Norden, dann Nordwesten folgend bis zum Schnittpunkt mit der in Richtung Süden verlängerten Ostgrenze des Flst. 755/2. Dieser Grenze in Richtung Norden folgend und in der Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Rottweiler Straße.

## 2. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256);
- b) §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763);
- c) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO vom 19.01.1965, BGBl. I S. 21);
- d) §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl. S. 351) unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Ä-Gesetz zur GO vom 19.07.1973 (GBl. S. 227);
- e) § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 16.09.1974 (GBl. S. 373) geändert durch Gesetz vom 26.11.1974 - Artikel 9 - (GBl. S. 508)

## 3. Topographie

Das gesamte Gebiet "Rammelswiesen" liegt auf einer Höhe zwischen 666 und 670 m über NN und weist keine topographischen Besonderheiten auf.

## 4. Städtebauliche Konzeption

### a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan-Entwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen liegt vor. Es wird erwartet, daß er Mitte 1980 Rechtswirksamkeit erlangt. Da die geplanten Ausweisungen des zu ändernden Bebauungsplanes im Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplan-Entwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen steht und grundsätzliche Änderungen an der bestehenden Nutzung nicht beabsichtigt sind, liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Rammelswiesen" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplanes aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten.

b) Gestaltung und Gliederung

Zu etwa 85 % ist das Plangebiet als Industriegebiet (GI) mit einer GRZ von 0,6 und einer Baumassenzahl von 2,5 bzw. einer GRZ von 0,6 BMZ 6,0 und einer Höhenbeschränkung ausgewiesen.

Zwischen Rottweiler Straße und Lupfenstraße ist ein Gewerbegebietsstreifen vorgesehen, in dem aus Akzentuierungsgründen an der Einmündung der Lupfenstraße in die Rottweiler Straße bis zu 5 Geschosse zulässig sind (GRZ 0,8; GFZ 1,0, 1,6 und 2,0)

c) Einordnung des Gebiets

Das Gebiet "Rammelswiesen" bildet die natürliche Fortsetzung des Gewerbegebiets "Schalmen" und liegt unmittelbar am östlichen Ortseingang in ca. 2 km Entfernung vom Zentrum des Stadtbezirks Schwenningen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 39 ha. Seine größte Ausdehnung beträgt in Nordwest-Südost-Richtung ca. 925 m, in Nordost-Südwest-Richtung ca. 785 m.

5. Verkehr

a) Äußere Erschließung

Das Plangebiet "Rammelswiesen" liegt unmittelbar südlich angrenzend an der B 27 und wird dadurch sehr günstig an das übergeordnete Verkehrsnetz (A 81, B 14 und B 33) angebunden.

b) Innere Erschließung

Die inneren Erschließungsstraßen bilden ein Ringsystem, das an zwei Stellen, durch die Neuffen- und Lupfenstraße, an die B 27 angebunden ist. Eine weitere Verbindung zur Innenstadt erfolgt über die Lupfenstraße und Lichtensteinstraße.

c) Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll hauptsächlich auf den Betriebsgrundstücken untergebracht werden. In unmittelbarer Nähe des Freibads sind ca. 130 Stellplätze in eigens dafür vorgesehenen Parkstreifen einiger Straßen ausgewiesen.

d) Öffentlicher Verkehr

Das Baugebiet ist im erforderlichen Umfang an das städtische Omnibusnetz angeschlossen.

e) Gleisanschlüsse

Die in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gleisanlagen sind als Ausweichanschlüsse ausgebildet. Die Bedienung erfolgt vom Bahnhof des Stadtbezirks Schwenningen aus. Die Zuführung und das Abholen der Wagen erfolgt mit Bundesbahn-Lok.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im erforderlichen Umfang bereits verlegt.

7. Folgeeinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Einkauf)

Keine

8. Grün- und Freiflächen

Im Bereich des Neckarlaufes ist eine großzügige Ufereingrünung vorgesehen. Im gesamten Bebauungsplanbereich müssen außerdem die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen als Rasenflächen angelegt werden.

9. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans treten die Festsetzungen der folgenden bestehenden Bauleitplanung außer Kraft:

Die Bebauungspläne für das Gebiet "Rammelswiesen Nord, Mitte und Süd" vom 08.01.1974. Genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 19.12.1974 Nr. 13/24/0225/103 und nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich geworden am 10.03.1975.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine gesetzliche Umlegung ist bereits durchgeführt worden. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets sind interne Verhandlungen zwischen den beteiligten Anliegern und der Liegenschaftsverwaltung bezüglich des Zuerwerbs bzw. der Abtretung von Grundstücken eingeleitet und bereits weitgehend abgeschlossen worden.

11. Städtebauliche Daten

1. Bruttobauland	100 %		39,60 ha
2. Abzüge			
öffentliche Straßen, Parkflächen, Gehwege, Verkehrsgrün	11,4 % =	4,5 ha	
öffentliche Grünflächen	3,0 % =	1,2 ha	
Gleisflächen	4,5 % =	1,8 ha	
Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft	<u>0,3 % =</u>	<u>0,1 ha</u>	
Summe Abzüge	19,2 % =		7,60 ha
3. Nettobauland			
Gewerbegebiet (GE)	9,1 % =	3,60 ha	
Industriegebiet (GI)	<u>71,7 % =</u>	<u>28,40 ha</u>	
Summe Nettobauland	80,8 % =		32,00 ha
4. Max. Geschoßfläche GE			
GFZ 1,0 x 22.860 qm	=	22.860 qm	
GFZ 1,6   9.420 qm	=	15.072 qm	
GFZ 2,0 x 3.770 qm	=	<u>7.540 qm</u>	
Summe max. Gesch.-Fläche	=		45.472 qm
5. Max. Baumasse GI			
BMZ 2,5 x 242.000 qm	=	605.000 qm	
BMZ 6,0 x 42.000 qm	=	<u>252.000 qm</u>	
			857.000 qm

12. Erschließungskosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplans treten voraussichtlich folgende Mehr- bzw. Minderkosten gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf:

- a) Minderkosten bei Herstellung des Straßenabschnitts  
Roßberg-Lichtensteinstraße

$$1271 \text{ qm} \times \text{DM } 70,-- = 89.000,-- \text{ DM}$$

- b) Mehrkosten bei der Herstellung des Verbindungswegs Lichtenstein-/Lupfenstraße

$$200 \text{ qm} \times \text{DM } 55,-- = 11.000,-- \text{ DM}$$

- c) Mehrkosten bei der Herstellung von Grünflächen entlang des Neckars

$$1396 \text{ qm} \times \text{DM } 15,-- = 21.000,-- \text{ DM}$$

- d) Minderkosten durch Wegfall des Regenüberlaufbeckens an der Roßbergstraße mit

$$V = 6000 \text{ cbm}$$

$$6000 \text{ cbm} \times \text{DM } 400,-- = \underline{2.400.000,-- \text{ DM}}$$

$$\text{Minderkosten insgesamt} = \underline{2.457.000,-- \text{ DM}}$$

=====

13. Baugrund

Das Baugebiet "Rammelswiesen" befindet sich in der fast ebenen Talaue des Neckars, in der infolge der geringen Gefällsverhältnisse im Holozän mächtige schluffig-schlickige Torfschichten zur Ablagerung kamen, die außerordentlich setzungsempfindlich sind. Außerdem hat der Dolineneinbruch gezeigt, daß im tieferen Untergrund dieses Gebietes laufend Gips aus den Grundgipsschichten des Gipskeupers ausgelöst wird, woraus sich eine akute Einbruchgefahr von Erdfällen in diesem Gebiet ergibt.

Aus diesem Grund ist es aus ingenieurgeologischer Sicht unbedingt notwendig, daß für jedes Bauwerk an Hand von Baugrunduntersuchungen und ingenieurgeologischer Begutachtung ein einwandfreier Standsicherheitsnachweis geführt

wird. Außerdem werden Bauinteressenten darauf hingewiesen, daß bei einer Bebauung auf alle Fälle mit erheblichen zusätzlichen Gründungsmaßnahmen zur Erzielung einer ausreichenden Standsicherheit für das jeweilige Bauwerk zu rechnen ist, und daß sich hieraus mit Sicherheit ein hoher zusätzlicher Kostenaufwand ergibt.

Villingen-Schwenningen, den 31.01.1980

