



Stadt Villingen-Schwenningen
Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Alte Poststraße“

BEGRÜNDUNG



Inhalt

1. Einleitung	1
2. Allgemeine Begründung	1
2.1 Planerfordernis	1
2.2 Planungsziel	1
2.3 Anlass der Planaufstellung	1
2.4 Abgrenzung des Plangebietes	2
2.5 Geltungsbereich	2
2.6 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	3
2.7 Örtliche Gegebenheiten	4
2.8 Umweltbelange	4
2.8.1 Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens	4
2.8.2 Altlasten	6
2.9 Vorhabenbeschreibung	7
3. Begründung der Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise	8
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	9
3.6 Verkehrsflächen	9
3.7 Ver- und Entsorgung	9
3.8 Abfallwirtschaft	9
3.9 Flächen für Nebenanlagen	12
4. Grünfestsetzungen	12
4.1 Unbebaute Grundstücksflächen	12
5. Örtliche Bauvorschriften	12
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
5.2 Einfriedungen	12
5.3 Dachaufbauten	12



1. Einleitung

Villingen-Schwenningen ist eine Mittelstadt mit rund 81.000 Einwohnern. Als charakteristische Besonderheit ist Villingen-Schwenningen eine Doppelstadt, die sich aus zwei größeren Stadtteilen und ehemals selbstständigen Städten, dem badischen Villingen und dem württembergischen Schwenningen, zusammensetzt.

Der Stadtteil Schwenningen verzeichnet eine positivere Einwohnerentwicklung als der Stadtteil Villingen. Die Gründe für die zunehmende Bevölkerungsentwicklung liegen in der Erschließung von modernen, differenzierten und bedarfsorientierten Wohnquartieren sowie der besseren ökonomischen Entwicklung mit zukunftsfähigen Arbeitsstätten.

Um diese soziodemografische Entwicklung nachhaltig sowie positiv zu steuern, muss das Wohnraumangebot im Stadtteil Schwenningen bedarfsorientiert ausgerichtet sein. Daher ist auf Dauer die Versorgung der Bürger mit differenziertem und bedarfsorientiertem Wohnraumangebot in einem ansprechenden Wohnumfeld, mit optimaler Infrastrukturausstattung sowie hochwertigen Naherholungs- und Landschaftsraum bei geringem Ressourcenverbrauch sicherzustellen.

Durch die Nachfrage nach differenzierten und bedarfsorientierten Wohnraumangeboten plant die Stadt auf einer innerstädtischen Brachfläche, im Sinne Innen- vor Außenentwicklung und Nachverdichtung, ein innerstädtisches Wohnquartier, dass den heutigen Ansprüchen an qualifizierten Wohnraum gerecht wird.

2. Allgemeine Begründung

2.1 Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung der Brachfläche als hochwertiges Wohngebiet geschaffen werden. Die Entwicklung von innerstädtischen Wohnquartieren stabilisiert die bestehende städtebauliche Struktur sowie Infrastruktur und wirkt einer Zersiedelung durch Ausweisung von Wohngebieten „auf der grünen Wiese“ entgegen.

2.2 Planungsziel

Prioritäres Ziel des Bebauungsplanes „Alte Poststraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit entsprechendem Nutzungskonzept für die Brachfläche, im engeren Sinne ein qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier, für die momentan untergenutzte Fläche zu schaffen.

2.3 Anlass der Planaufstellung

Mit der Schließung der „Zifferblattfabrik Kayser“ in der „Alten Poststraße“ ist die Gewerbefläche mit den dazugehörigen Gebäuden brach gefallen. Das bestehende Quartier im Mischgebiet wird nunmehr durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt. Im Rahmen der Sanierung ist der Rückbau der Gewerbebrache eine geförderte Maßnahme und vertraglich gesichert.

Der Eigentümer und zugleich Bauträger, „Merz Wohnbau“, der Grundstücke in der „Alten Poststraße“ (Flst. NR: 706, 712/1 und 713, Gemarkung Schwenningen) beabsichtigt auf diesen Grundstücken zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan „Alte Poststraße“ soll für den bereits beplanten innerstädtischen Bereich das bestehende Baurecht im nördlichen Bereich als Mischgebietsflächen aufrecht erhalten werden und im südlichen Bereich Baurecht für Wohngebietsflächen geschaffen werden.

Ziel des Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens "Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage" in der „Alten Poststraße" im Sinne der allgemeinen Stärkung der Wohnfunktion. Primäres Ziel ist es, die zulässige Art der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie im südlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für ein qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier zu erschließen. Aus diesem Grund heraus, könnte durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine Wohnwertsteigerung für das gesamte Quartier resultieren.

Aus diesem Zusammenhang heraus beabsichtigt die Stadt Villingen-Schwenningen mit der Planung die Wiedereingliederung der Brachfläche in den Flächenkreislauf sowie den Wohnflächenbedarf im Stadtteil Schwenningen bedarfsorientiert zu decken. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage aus und wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten für ein Wohngebiet als geeignet bewertet.

2.4 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einer innerörtlichen Brachfläche im Stadtteil Schwenningen und grenzt direkt an die bestehende Verkehrsfläche „Alte Poststraße“, „Schützenstraße“ und „Eberhardstraße“ an.



Abb.: Ausschnitt Planungsgebiet - google earth

2.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und wird in seinem Kern begrenzt:

- im Norden durch die bestehenden Hauptverkehrsstraße „Schützenstraße“
- im Süden durch die bestehende Erschließungsstraße „Eberhardstraße“
- im Osten durch die Bestandsgebäude mit den Flurstücken 710/3 und 709
- im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die Bestandsgebäude an



Abb.: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

2.6 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im „Flächennutzungsplan 2009“ der Stadt Villingen-Schwenningen, rechtskräftig seit 28.02.1998, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

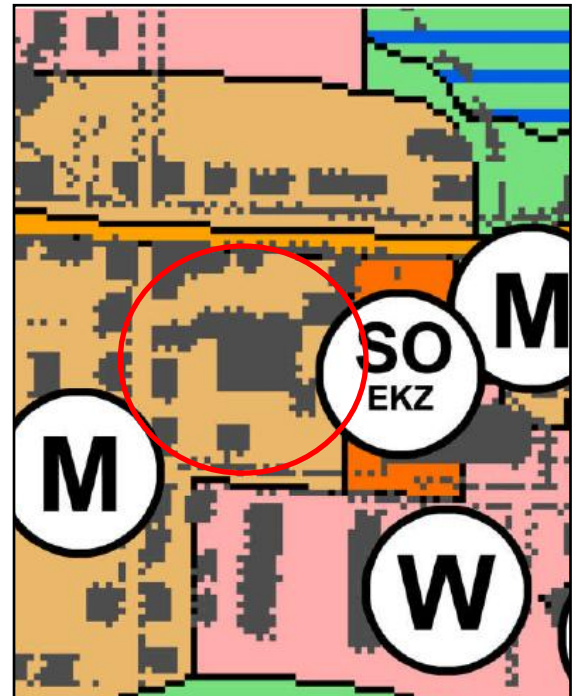


Abb.: Auszug FNP 2009 der Stadt Villingen-Schwenningen, rechtskräftig seit 28.02.1998

Bestehender Bebauungsplan

Für das Gebiet „Alte Poststraße“ in der Stadt Villingen-Schwenningen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die Entwicklung von Mischnutzung planerisch erfasst.

Das Plangebiet erstreckt sich über die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche des B-Planes „Eberhardstraße“, der seit 14.10.1976 rechtskräftig ist.

Der Bebauungsplan „Alte Poststraße“ wird entsprechend aus dem FNP entwickelt und bedarf keiner Genehmigung durch das RP Freiburg.

Alle Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Eberhardstraße“ werden für den Bebauungsplan „Alte Poststraße“ aufgehoben und ersetzt.

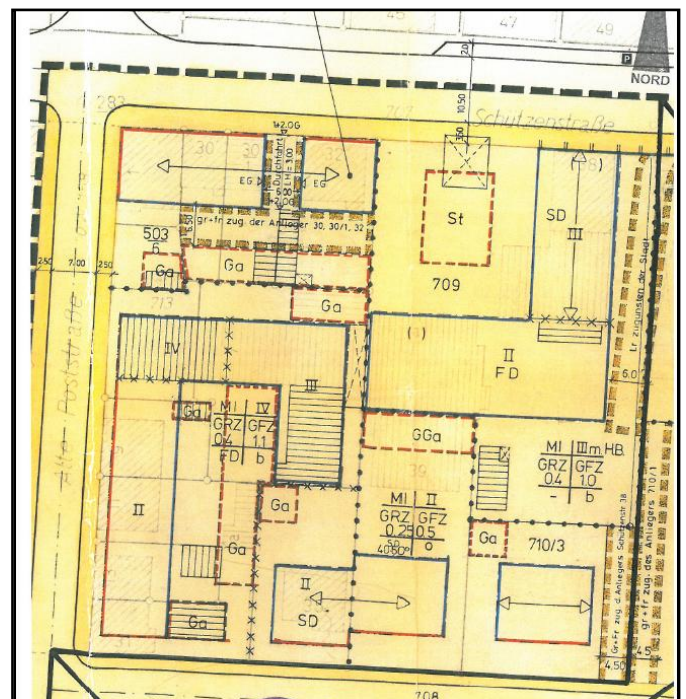


Abb.: rechtskräftiger B-Plan, 1976 „Eberhardstraße“

2.7 Örtliche Gegebenheiten

Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich auf einer innerstädtischen Brachfläche, die in der „Alten Poststraße“ an die bestehende aufgelockerte Blockrandbebauung mit zum Teil vier Vollgeschosse angrenzt.



Abb.: Blick in „Alte Poststraße“

Das Plangebiet verzeichnet im hinteren Teil der „Eberhardstraße“ eine typische „WBS“ Plattenbaustruktur mit einer durchgrünten naturräumlichen Ausstattung. Im vorderen Teil der „Eberhardstraße“ besteht eine aufgelockerte Baustruktur, die zusammen mit der „Alten Poststraße“ ein harmonisches Stadtbild entstehen lässt.

In der „Schützenstraße“ ist die Bebauung aufgelockert mit Mehrfamilienhäusern.



Abb.: WBS Plattenbau, „Eberhardstraße“

Daseinsvorsorge

Die örtliche Nahversorgung, auch in Bezug auf den demografischen Wandel, ist durch Einzelhandelsstrukturen sicher gestellt. ÖPNV- Anbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

2.8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt. Die Verpflichtung einer Umweltprüfung, eines Umweltberichtes und die Notwendigkeit zur Bilanzierung und Kompensation von Eingriffsfolgen entfallen. Dessen ungeachtet muss sich der Bebauungsplan mit den abwägungsrelevanten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschäftigen und die Wirkungen der Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan beurteilen.

2.8.1 Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Allgemeine Angaben zum Gebiet / übergeordnete Planungen

Naturräumliche Einheit	121 „Baar“ in der Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatte“
Höhe	ca. 710 m ü. NN
Naturpark	Naturpark Südschwarzwald
Regionalplan Schwarzwald-Baar- Heuberg (Stand 2007)	Strukturkarte: <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Villingen-Schwenningen als Unterzentrum Raumnutzungskarte:



FNP 2009 der VWG Villingen-Schwenningen	<ul style="list-style-type: none">• Siedlung Bestand• Gemischte Baufläche• Südlich Wohnbaufläche• Östlich Sondergebiet Einkaufszentrum
--	---

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotope – Verlust von Lebensraum

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Biotope. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das Vogelschutzgebiet Baar ist ca. 700m entfernt

Aktuell bestehen die nicht bebauten Flächen aus Brachflächen mit geringem Bewuchs und Gartenbereichen. Die Restflächen sind bebaut. Durch die neue Bebauung gehen lediglich Flächen geringer Wertigkeit verloren. Auf den unbebauten Flächen werden Strukturen höherer Wertigkeit durch Baum- und Strauchpflanzungen geschaffen.

Nach Analyse der Habitatstrukturen und Auswertung vorhandener Daten- und Literaturquellen, sind keine zusätzlichen Artenkartierungen erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des geringen Bewuchses tritt ein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG bei Vollzug des Bebauungsplanes nicht ein.

Die Planung stellt gegenüber dem bestehenden B-Plan daher keine Verschlechterung dar; es gehen keine naturschutzrelevanten Flächen verloren. Die Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Durch die innerörtliche Lage und die vorhandenen Strukturen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Tierarten zu erwarten, durch die ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG eintreten kann.

Schutzgut Boden – Versiegelung – Altlasten

Die Böden sind im Bereich des Bebauungsplans anthropogen stark überformt. Probeentnahmen auf Flst. 713 durch das Geoteam Rottweil (2013) ergaben eine Zuordnung zur Zuordnungsklasse Z1.2 und Z2 (mittel-stark belastet). Die Böden werden als schluffig mit Bauschuttanteilen beschrieben und müssen gesondert entsorgt werden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der anthropogenen Überformung als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Wasser – Belastung des Grundwassers

Auf Grund der geologischen Verhältnisse (Gipskeuper und Unterkeuper) besteht eine mittlere Wertigkeit im Bereich der unbebauten Flächen, die jedoch durch die vorherige fast vollständige Nutzung und Versiegelung des Geländes stark eingeschränkt ist.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Gebiet befindet sich in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „ZV Keckquellen“ (Rechtsverordnung vom 15.11.1994).

Auf Flst. 713 erfolgte durch die Fa. Geoteam in Rücksprache mit dem Landratsamt SBK nach einer hydraulischen Sanierung eines CKW-Grundwasserschadens eine fachtechnische Kontrolle des Grundwassers über zwei Jahre. Die Untersuchungen dauern noch an, notwendige Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Landratsamt durchgeführt.

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der geplanten Nutzungen als Wohnbaufläche nach aktuellem Sachstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft – Lufthygienische Belastung

Der Geltungsbereich befindet sich in innerörtlicher Lage und besitzt auf Grund seiner Größe keine Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung tritt nicht ein.

Es ist mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu rechnen.



Schutzgut Mensch – Lärm/ Schadstoffe

Der Bebauungsplan „Alte Poststraße“ überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Eberhardstraße“ als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet. Die vorgesehenen Nutzungen haben keinen negativen Einfluss auf die umgebende Bebauung.

Auf Flst. 713 liegt die geplante Tiefgarage teilweise auf der ehemaligen CKW-Sanierungsbaugrube. Eine u.U. auftretende Ausgasungsproblematik ist noch abschließend zu klären. Es wird empfohlen dies mit dem zuständigen Gesundheitsamt abzuklären.

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Sanierung und der Ergebnisse des Monitorings ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch in Bezug auf Schadstoffe als nicht erheblich einzustufen; eine Beeinträchtigung durch Lärm als gering.

Schutzgut Ortsbild - Erholungsfunktion

Die geplante Bebauung fügt sich in der Höhenentwicklung und der Gestaltung der umliegenden Wohnbebauung ein und ergänzt die bestehenden Häuserfronten. Eine Erholungsnutzung findet in dem Gebiet nicht statt.

Die Änderungen stellen keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplanes existieren keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kultur- oder Sachgüter werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Ergebnis der Prüfung und Folgen für die Planung

Durch die Wohnbebauung und die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Umweltzustandes vorbereitet.

Die sinnvolle Verdichtung im Innenbereich und die damit verbundene Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich sind positiv zu beurteilen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist als nicht erheblich einzustufen. Die Bebauung der Fläche ist sinnvoll, von ökologischem Vorteil und naturschutzfachlich zu empfehlen.

2.8.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem gesamten Flst. 713 / „Alte Poststraße 5“ ein Altlastenstandort der Einstufung „Kontrolle nach Sanierung“. Das gesamte Flurstück wurde bis Juni 2003 industriell genutzt. Im Altlastenkataster beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis ist die Fläche unter der Nummer 03079-000 „Altstandort Zifferblattfabrik Kayser“ gelistet.

Die Fläche ist im Bebauungsplan als Altlastenstandort gekennzeichnet. Weitere Altlastenverdachtsfälle / Altlasten, die im Altlastenkataster geführt werden, sind nicht bekannt.

Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Belastung der Böden auf Flst. 713

Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das GEO TEAM Rottweil festgestellt, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die geplante Nutzung des Grundstückes keine Bedenken bestehen.

Die im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreises (vom 13.05.2013) zur Bauvoranfrage der Fa. Merz Wohnbau GmbH geforderten Untersuchungen des Aushubmaterials mittels Deklarationsanalytik zum Festlegen des Entsorgungsweges wurden am 27.05.2015 durch die Fa. Geoteam Rottweil durchgeführt. Die entnommenen Proben sind der Zuordnungsklasse Z1.2 und Z2 zugeordnet und sind nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen (Gutachten Fa. Geoteam Rottweil vom 05.06.2013).

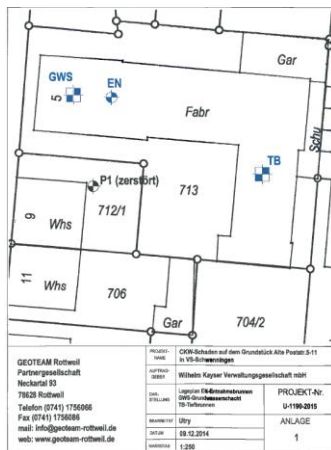
Belastung des Grundwassers auf Flst. 713

Darüber hinaus erfolgte durch die Fa. Geoteam in Rücksprache mit dem Landratsamt SBK nach einer hydraulischen Sanierung eines CKW-Grundwasserschadens eine fachtechnische Kontrolle des Grundwassers über zwei Jahre. Die Untersuchungen sind aufgrund von Unterbrechungen noch



nicht beendet und weiterhin in Abstimmung mit dem Landratsamt fortzuführen, gegebenenfalls sind weitere notwendige Sanierungen durchzuführen.

Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis weist in seiner Stellungnahme vom 13.05.2013 zum Bauvorbescheid darauf hin, dass bei Baubeginn vor Abschluss des Grundwassermonitorings folgendes zu beachten ist:



Die Grundwassermessstellen EN, TB und P1 müssen erhalten und zugänglich bleiben. Eine Einbindung in den Baukörper müsste erfolgen. Eine Verlegung der Messstellen TB und T1 außerhalb des Baukörpers ist grundsätzlich in Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis möglich.

Eine Grundwassersanierung, sofern erforderlich, müsste in der Grundwassermessstelle EN im ehemaligen Schadensherd erfolgen. Eine Verlegung der Messstelle ist damit nur schwerlich möglich. Wenn ausgeschlossen werden soll, dass eine Grundwasserbehandlungsanlage in der Tiefgarage zum Stehen kommt, sind entsprechende Leerrohre vorzusehen. Dies ist mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen.

2.9 Vorhabenbeschreibung

Auf dem Grundstück „Alte Poststraße“, Flst.Nr. 706, 712/1 und 713 in 78056 Schwenningen sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit begrünter Tiefgarage in Massivbauweise und Pultdächern entstehen. Es sind insgesamt 20 Wohneinheiten mit ca. 1.500 qm Wohnfläche geplant. Die drei Grundstücke werden vereinigt. Die Erschließung erfolgt über die „Alte Poststraße“, ebenso die Tiefgaragenzufahrt und die Zugangswege zu den Häusern 1 und 2. Energieeffizienz KfW70, Holz-Pellets-Anlage, kontrollierte Lüftung ohne Wärmerückgewinnung.

Haus 1:

- 4-geschossig, 12 Wohneinheiten mit vorwiegend 3-Zimmer-Wohnungen, alle Wohneinheiten mit Terrassen bzw. Balkonen und Kellerräumen im Untergeschoß, barrierefreie Aufzugsanlage

Haus 2:

- 3-geschossig, 8 Wohneinheiten mit vorwiegend 2 und 3 Zimmer-Wohnungen, alle Wohneinheiten mit Terrassen bzw. Balkonen und Kellerräumen im Untergeschoß, barrierefreie Aufzugsanlage

Tiefgarage :

- 19 Stellplätze, Zufahrt von der „Alten Poststraße“ zum Teil gedeckelt, Eingänge zu den Häusern über Sicherheitsschleusen, Zugänge zum Müll- und Fahrradraum, Dachdecke intensiv begrünt

Untergeschoß:

- 20 Kellerräume, Technikraum mit Holz-Pellets-Anlage, Müll-und Fahrradraum, Abstellplätze für Kinderwagen und Rollatoren, zwei Trockenräume, Hausmeisterraum, barrierefreier Zugang zu den Aufzugsanlagen

Außenanlage:

- 2 offene Stellplätze, Kinderspielplatz auf der begrünten Tiefgarage, Zugangswege zu den Häusern und versiegelte Flächen mit Sickerpflaster, Feuerwehrezufahrt im Süden zum Teil als Grunddienstbarkeit gegenüber dem Nachbarn Flst.Nr.: 700/5, als Ausgleich breitere Zufahrt zum Nachbargrundstück, Einfassung des Grundstücks mit Hecken und Sträuchern , z.T. Zaunanlage



3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der genannten Planungsziele. Planerische Konzeption ist es, mit dem Bebauungsplan eine Fläche für ein Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet, im engeren Sinne qualitativ hochwertiges Wohngebiet, bereitzustellen. Um dem Wohngebiet auf der Mischgebiets- und Wohnbaufläche die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen erheblich störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen und das zulässige Maß der Nutzung werden durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe als erweiterte Baukörperfestsetzung ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen und umfassen die jeweiligen Baugrundstücke. Durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie Baulinien in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden die überbaubaren Flächen und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper durch die erweiterte Baukörperfestsetzung rechtlich eindeutig bestimmt.

Durch die konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist es eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO. Zudem legt die erweiterte Baukörperfestsetzung zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die erweiterte Baukörperausweisung durch allseitige Festsetzung der Baugrenzen und Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein. Der Festsetzung der Baugrenzen und Gebäudehöhe liegt zwar eine städtebauliche Figur zugrunde, die jedoch gegenüber der tatsächlichen Gebäudeplanung noch einen gewissen Spielraum ermöglicht.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen ermöglicht eine wirtschaftliche Gebäudeausnutzung und eröffnet durch die maximale Gebäudehöhe genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe, der Dachneigungen und der Nutzung des Dachraumes. Gleichzeitig verhindert sie zu steile Dachneigungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Siedlungszusammenhang.

3.3 Bauweise

Im Hinblick auf die angestrebte Wohnqualität sowie des Einfügens in die vorhandene Siedlungsstruktur, wird im Bebauungsplan mit zulässiger Wohnbebauung eine offene aufgelockerte Bauweise (§22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte, einheitliche und gegliederte Baustruktur zu erzielen, wird in Teilen des Planungsgebietes eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch fügt sich das Planungsgebiet in die vorhandene Bebauung ein und greift den städtebaulichen Charakter der Umgebung auf. Entlang der „Schützenstraße“ und „Alte Poststraße“ wird eine Baulinie festgesetzt. Städtebaulich soll entlang der „Schützenstraße“ und „Alte Poststraße“ eine gewisse städtebauliche Dichte/ stadträumliche Kante entstehen und gleichzeitig Durchblicke in den dahinterliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet bleiben sowie ein städtebaulicher harmonischer Übergang geschaffen werden.



3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet wird sich das Parkraumangebot in Form einer Tiefgarage, Garagen und überdachten Stellplätzen konzentrieren. Dadurch soll ein städtebaulich verträgliches Siedlungsbild gesichert werden. Zudem wird eine Durchgrünung erzielt, die die Attraktivität des Plangebietes steigert.

3.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert und soll so in ihrer Funktion belassen werden.

Das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen Hauptverkehrsstraßen „Alte Poststraße“, „Schützenstraße“ und „Eberhardstraße“ mit integriertem beidseitigem Fußweg optimal erschlossen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden.

3.8 Abfallwirtschaft

Der Landkreis als öffentlich — rechtlicher Entsorgungsträger im Sinne von § 15 der Abfallwirtschaftssatzung in Verbindung mit § 13 Abs. 1 KrW-/AbfG betreibt im Rahmen der Überlassungspflicht die Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle. Der Landkreis ist bemüht, allen Einwohnern des Landkreises komfortable Lösungen zur Entsorgung des anfallenden Mülls anzubieten. Er ist jedoch gleichzeitig verpflichtet, bei der Durchführung der Entsorgung die o. g. Vorschriften zum Schutz des eingesetzten Personals, der eingesetzten Maschinen und die allgemein geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten. In diesem Sinne wirkt der Landkreis im Zuge einer Beteiligung von Trägern Öffentlicher Belange bei Bauleitplanungen auf die Einhaltung dieser Vorschriften hin. Sollten die einschlägigen Vorschriften, die in der Regel Mindeststandards enthalten, im Zuge der Planung nicht eingehalten werden, sieht sich der Landkreis nicht imstande, überplante Gebiete derart zu bedienen, daß Abfallsammelfahrzeuge in diese Gebiete hineinfahren und angefallenen und bereitgestellten Müll dort abholen. In diesen Fällen kommt nur eine kollektive Bereitstellung von Müll (z.B. Sperrmüll) und Abfallgefäßen mit Müll durch die im betr. Baugebiet wohnenden Anlieger außerhalb des überplanten Gebiets (d.h. im Zweifelsfall durch Ziehen oder Tragen der Müllbehälter) oder an dessen Rand, wo die Mindeststandards noch eingehalten sind, in Frage.

A. Allgemeines

1. Verkehrsflächen sind so großzügig zu planen, dass eine Straßenführung gemäß den UW Müllbeseitigung möglich ist.
2. Es ist von der An- und Durchfahrt dreiachsiger Abfallsammelfahrzeuge mit Überständen bis zu 4 m und einem Gesamtgewicht bis zu 30 t auszugehen. Auf diese Fahrzeuge beziehen sich die nachfolgend dargestellten Mindestanforderungen an die Bauleitplanung.
3. Die Organisationsform der Abfallwirtschaft und der Hinweis, in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind, sollte grundsätzlich immer zusammen mit Erläuterungen, unter welchen Voraussetzungen welche Straßen von Entsorgungsfahrzeugen zu befahren sind, in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden.
4. Flächen für evtl. Sammelplätze für Müll oder Müllbehältnisse sollten zur Vermeidung späterer Konflikte unter Anliegern bereits im Bebauungsplan vermerkt und in der Planzeichnung enthalten sein.

B. Straßen und Sammelplätze

- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen Öffentliche Straßen sein. Wo dies nicht realisierbar ist, müssen Eigentümer von Privatstraßen dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, auf dessen Verlangen Geh- und Fahrrechte, auch zur Ausübung durch mit der Durchführung der Öffentlichen Müllabfuhr beauftragten



Privatunternehmen, rechtswirksam und auf ihre Kosten einräumen und das Landratsamt wie auch die beauftragten Unternehmer von der Haftung für Schäden, welche im Zuge des Fahrens und Einsammelns auf und an den Privatstraßen entstehen könnten, freistellen oder selbst auf ihre Kosten für ausreichenden Versicherungsschutz für diese Fälle sorgen. Andernfalls wird vom Landratsamt ein Sammelplatz für Abfälle außerhalb der Privatstraße(n) auf öffentlichem Straßenraum festgelegt, welcher den Anliegern der Privatstraße(n) verbindlich zur Benutzung vorgeschrieben ist.

- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen ausreichend tragfähig sein, d.h. für die Achslast eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugs (bis ca. 30 t Gesamtgewicht) hinsichtlich des Untergrundes und des Straßenbelages dauerhaft geeignet ausgelegt sein.
- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen ausreichend breit sein, d.h. neben einer voraus zu setzenden Fahrzeugbreite von 2,50 m einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern, Randsteinen, unbefestigten Fahrbahnrändern, Teilen baulicher Anlagen oder sonstiger Bebauung, natürlicher und angelegter Bepflanzung, etc. aufweisen. Eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m (Fahrzeugbreite zzgl. 0,5 m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten) ist einzuhalten. Bei Straßenunebenheiten, Seitenneigung, usw., kann diese Mindestbreite entsprechend höher sein. Dieses Erfordernis gilt ganzjährig und ist somit auch bei der Anlage von Flächen für das Verbringen von geräumtem Schnee, etc. zu berücksichtigen, ebenso bei Lage und Dimensionierung z.B. von Parkbuchten, Hydranten, etc., sowie bei der laufenden Korrektur des natürlichen Wuchses von Pflanzen entlang dieser Straßen.
- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen eine ausreichende lichte Höhe haben, d.h. auf eine Höhe von mindestens 4 m über den Fahrbahnrand keinerlei vorstehende natürliche (z.B. Bäume) oder künstliche Hindernisse, welche in den Luftraum über die Fahrbahn ragen, aufweisen. Dieses Erfordernis gilt ganzjährig und ist somit z.B. auch bei der laufenden Korrektur des natürlichen Wuchses von Pflanzen entlang dieser Straßen zu beachten, ebenso z.B. bei einer Entfernung von Überhängen aus Eis oder Schnee.
- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen ausreichende Kurvenradien aufweisen, sodass dreiachsige LKW mit einem Gesamtgewicht bis zu 30 t und konstruktionsbedingten Überhängen bis zu 4 m dort ohne zu rangieren durchfahren können. Dieses Erfordernis gilt ganzjährig und ist somit auch bei der Anlage von Flächen für das Verbringen von geräumtem Schnee, etc. zu berücksichtigen, ebenso bei Lage und Dimensionierung z.B. von Parkbuchten, Hydranten, etc., sowie bei der laufenden Korrektur des natürlichen Wuchses von Pflanzen entlang dieser Straßen.
- Steigungen und Gefälle sollten, auch hinsichtlich des Straßenbelages, so angelegt werden, dass für Abfallsammelfahrzeuge ein gefahrloses Befahren zu allen Jahreszeiten und auch unter erschwerten Witterungsbedingungen möglich ist. Fahrzeugüberhänge bis zu 4 m sind auch hier zu beachten. Ein Erfordernis des Einsammelns in Bergfahrt (z.B. bei geplanten Einbahnstraßen oder sonst notwendigem Bergverkehr, s. auch § 35 Abs. 6 StVO) ist zu vermeiden. Das Sammeln soll grundsätzlich nur in Vorwärtsfahrt geschehen.
- Es muss sicher gestellt werden, dass Müllwerker Müll bei der Sammelfahrt nicht über verkehrsreiche Straßen transportieren müssen (= pro Stunde mehr als 500 — 600 Fahrzeuge).
- Die Anlage von Bodenwellen und Bodensenken sowie LKW-Sperren und ähnlichen Zu- und Durchfahrtsbeschränkungen führt aufgrund der geringen Bodenfreiheit des Abfallsammelfahrzeugs zur Nichtbefahrbarkeit des dahinter befindlichen Gebiets. Überstehende Kanalschächte führen, auch in der Bauphase, zur Nichtbefahrbarkeit einer Straße.
- Bei der Anlage von Erschließungsstraßen muß darauf geachtet werden, dass durch die Bereitstellung der Müllbehälter (ggf. unterschiedlicher Größen, auch Rollcontainer) sowohl für den Straßenverkehr wie auch für den Fußgängerverkehr keine Gefahr oder Behinderung zu befürchten ist (z.B. Neigung des Geländes, Breite der Verkehrsflächen, usw.)



- Wendeanlagen sind für die Benutzung durch Abfallsammelfahrzeuge so zu bemessen, daß der Mindestdurchmesser 21 m (20 m Wendekreis zzgl. 1 m für die Außenseite der Fahrzeugüberhänge) nicht unterschritten wird. Blumeninseln auf solchen Wendeanlagen sind erst ab einem Durchmesser von 25 m zulässig (max. 3 m Durchmesser für Bepflanzung). An den Abfuhrtagen sind die Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen frei zu halten. Der Ausfuhradius darf 10 m nicht unterschreiten.
- Sofern von der Wendeanlage nicht befahrbare Stichwege abzweigen, müssen für die Anlieger dieser Wege in den Mündungsbereichen entsprechend dimensionierte Sammelplätze zur dauernden oder zeitlich befristeten Aufnahme deren Müllbehälter zuzüglich Reserveraum für Sperrmüll angelegt werden.
- Wendehämmer sind für die Benutzung durch Abfallsammelfahrzeuge so einzurichten, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für Fahrzeugüberhänge (bis zu 4 m) zu berücksichtigen.
- Für Abfallgefäße aus Sackgassen, welche nicht über Wendeeinrichtungen verfügen, sind Sammelplätze zur dauernden oder zeitlich befristeten Aufnahme der Müllbehälter der jew. betroffenen Anlieger zuzüglich Reserveraum für Sperrmüll im Mündungsbereich der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straße einzurichten.
- Die ungestörte Durchfahrt durch die von den Abfallsammelfahrzeugen zu benutzenden Straßen ist dauerhaft sicher zu stellen
- Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger-, noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden
- Sammelplätze sind so anzulegen, dass die Anfahrt durch das Abfallsammelfahrzeug und ein problemloses Laden möglich sind (ggf. Halte- und Parkverbotszonen)
- Sammelplätze sind so anzulegen, dass die Fläche der Sammelplätze auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und deren Abfallbehälter einschl. Gelben Säcken abgestimmt ist. Es muß eine ausreichende Fläche zur Bewegung der Behälter einkalkuliert werden und auch Platz für eine Bereitstellung von Sperrmüll.

Hinweise

Die dargestellten Anregungen dienen dazu, Emissionen zu vermeiden und einen sachgerechten Umgang mit Abfällen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sicher zu stellen. Sofern diesen Anregungen im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt würde, müsste im Rahmen der integrativen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dann mit vorhersehbaren und erheblichen negativen Umweltauswirkungen gerechnet werden, wenn die Konsequenz der Nichtbeachtung darin läge, dass in überplanten Gebieten Abfälle nicht am planmäßig vorgesehenen Bereitstellungsort abgeholt werden könnten oder dürften. Diese Auswirkungen manifestieren sich aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung trotz einer sicherlich erfolgenden Bekanntgabe abweichender Bereitstellungsorte an die betroffenen Haushalte durch dennoch zu erwartende überquellende, rechtmäßig nicht geleerte Abfallbehälter und nicht abgeholte sonstige Abfälle (Sperrmüll, Gelbe Säcke) an den planmäßigen Bereitstellungsorten sowie die Verteilung und partielle Anhäufung von heruntergefallenen Abfällen auf öffentlichen und privaten Flächen (z.B. durch Windverblasung, Vandalismus oder Tierverbiß). Im Rahmen der erforderlichen nachfolgenden Abwägung der vorgetragenen Kriterien erachten wir dieses Kriterium als beachtlich. Dieses wäre ggf. bei der Abfassung der Punkte 2b bis 2d der Anlage 1 zum BauGB zu beachten. Sofern im Einzelfall im überplanten Gebiet Mindestmaße öffentlicher Straßen für die Durchfahrt und ggf. das Wenden von Müllfahrzeugen nicht eingehalten wären, lägen die Alternativen darin, entweder durch eine Änderung der Planung die Mindestmaße einzuhalten, dafür aber ggf. zusätzliche Flächen zu verbrauchen, oder aber andere Bereitstellungsorte für Abfälle entweder in Absprache mit dem Amt für Abfallwirtschaft zu planen bzw. die Festlegung abweichender Bereitstellungsorte durch das Amt für Abfallwirtschaft nach § 13 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Schwarzwald-Baar-Kreises hinzunehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass auch dies im Einzelfall eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen nach sich ziehen kann. Auch dies wäre im Rahmen der Umweltprüfung zu beachten.



3.9 Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan sind für Nebenanlagen keine Standorte definiert und festgesetzt. Für Nebenanlagen werden ausreichend Flächen angeboten, die das Plangebiet optimal mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie das Ableiten von Abwasser versorgen und ein geordnetes Ortsbild fördern.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Alle unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, um eine qualitative hochwertige Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird neuer Lebensraum für wegfallende Vegetationsstrukturen geschaffen sowie die Eingrünung der Wohnanlage erreicht. Zudem verbessert eine Durchgrünung des Plangebietes das Kleinklima.

Darüber hinaus wird durch die unbebauten Grundstücksflächen, bezogen auf das Regenwasser, die Kanalisation entlastet. Daher sollten alle Wege, Zufahrten und Stellplätze nicht versiegelt werden, sondern wasserdurchlässige Beläge aufweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften um dem Interesse von Bauwilligen zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen und einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuelle ausgerichtete Bebauung, einzuräumen.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die unteren drei Baufelder eine offene Dachform und Dachneigung hinsichtlich der baulichen Anlagen festgesetzt, da die Gebäudehöhe genügend ordnende Vorgabe ist, um ein gestalterisches Gesamtkonzept zu erzielen.

5.2 Einfriedungen

Um eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich sowie zum privaten Nachbargrundstück zu erzielen dürfen Abgrenzungen geschaffen werden. "Diese sollten durch Hecken und Gehölze mit Ausnahme von Scheinzypresse und Thuja erfolgen, um eine Durchgrünung des Planungsgebietes zu erzielen."

5.3 Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dächern angebracht werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
Dipl. Ing. Hans-Joachim Thiemann
M.Sc. (FH) Nadin Rückmann

Fachbereich Landschaftsplanung-Naturschutz-Grünplanung
Dipl.-Ing. (FH) Ursula Krohn