



## **Begründung**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

# **"Studentenwohnheim Bergstraße", im Stadtbezirk Schwenningen**

**(Stat. Nr.: S – K III 4 / 2012)**

für

das Plangebiet wird begrenzt durch die "Neckarstraße" (im Norden-Westen), die Bergstraße (im Nord-Osten), die Kombindstraße (im Süd-Osten) und der "Badstraße (im Süd-Westen), bestehend aus den Flurstücken 5786/1, 5787/1, 5787/2, 5787/3, 5788, 5788/1 – 5788/65792/1, 5793/1, 5794/1 -5797/5 und 5797/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 620, 653, 5755 und 5761 auf der Gemarkung Schwenningen.

09.08.2012

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

*Amt für Stadtentwicklung*

Abt. Planung – Bezirk Ost



## Inhalt

<b>I. Planungsgegenstand</b>	3
<b>1.0 Anlass der Plaaufstellung</b>	3
<b>2.0 Planerische Ausgangssituation</b>	3
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Räumliche Abgrenzung	3
2.2 Bestandsituation und derzeitige Nutzung	3
2.3 Geologie	4
2.4 Eigentumsverhältnisse	4
2.5 Altlasten - Altlastenverdachtsflächen	4
<b>3. Bauleitplanung</b>	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Örtliches Planungsrecht	4-5
3.3 Vorhabensbeschreibung	5
<b>4.0 Immissionsschutz</b>	5
<b>II. Planbild</b>	6
<b>1.0 Planungsziele</b>	6
<b>2.0 Allgemeines Wohngebiet</b>	6
<b>3.0 Gemeinbedarfsflächen</b>	6
<b>4.0 Öffentliche Verkehrsflächen</b>	6
<b>III. Textliche Festsetzungen</b>	7
<b>1.0 Art der baulichen Nutzung</b>	7
<b>2.0 Maß der baulichen Nutzung</b>	7
<b>3.0 Bauweise</b>	7
<b>4.0 Weitere Festsetzungen</b>	7-8
<b>5.0 Immissionsschutz</b>	8
<b>6.0 Grünfestsetzungen</b>	8
<b>7.0 Sonstige Festsetzungen</b>	8
<b>IV. Örtliche Bauvorschriften</b>	9

<b>1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)</b>	9
<b>2.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)</b>	9
<b>3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)</b>	9-10
<b>4.0 Außenantennen ( 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO-BW)</b>	10
<b>5.0 Anzeigepflicht ( 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO-BW)</b>	10
<b>V. Hinweise</b>	11
<b>1.0 Bauweise</b>	11
<b>2.0 Flächenschwerpunkt</b>	11
<b>3.0 Bodendenkmalschutz</b>	11
<b>4.0 Bodenschutz</b>	12-13
<b>5.0 Geologie</b>	13
<b>6.0 Natur und Landschaft</b>	13
<b>7.0 Flächen bei deren Bebauung bes. bauliche Vorkehrung zu treffen sind</b>	13
<b>8.0 Planbild</b>	13
<b>9.0 Aufhebung aller bisheriger Festsetzungen</b>	13
<b>VI. Flächenbilanz</b>	13
<b>1.0 Nutzungen</b>	13-14
<b>VII. Auswirkungen der Planung</b>	15
<b>1.0 Städtebauliche Auswirkungen</b>	15
<b>2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation</b>	15
<b>3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen</b>	15
<b>VIII. Verfahrensablauf</b>	15
<b>IX. Rechtsgrundlagen</b>	16

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Mit Aufgabe der Spedition Schlenker in der Bergstraße fielen die aufstehenden Gebäude weitestgehend brach. Die ehemalige Gemengelage des Quartiers wird nunmehr geprägt durch eine vorhandene Wohnnutzung.

Der Bauträger Strack-Klingk in Vertretung des Eigentümers der Grundstücke Bergstraße 6 und Bergstraße 2 (Flurstücks-Nr. 5787/2 und 5788, Gemarkung Schwenningen) beabsichtigt auf diesen Grundstücken ein Studentenwohnheim zu errichten.

Ziel des Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens "Studentenwohnheim Bergstraße" im Sinne der allgemeinen Stärkung der Wohnfunktion. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung könnte für den gesamten Block eine Wohnwertsteigerung resultieren.

Die Entfernung zu den Hochschulen liegt bei etwa 800 Metern, so dass von einer fußläufigen Entfernung auszugehen ist.

Eine Bedarfsdeckung im Studentenwohnungsangebot u. E. nicht erreicht.

Am 19.10.2011 fasste der Gemeinderat der Stadt Villingen–Schwenningen den Beschluss zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Studentenwohnheim Bergstraße" aufzustellen.

#### **2.0 Planerische Ausgangssituation**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5786/1, 5787/1, 5787/2, 5787/3, 5788, 5788/1 – 5788/65792/1, 5793/1, 5794/1 -5797/5 und 5797/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 620, 653, 5755 und 5761 auf der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes liegt im Neckarviertel des Stadtbezirks Schwenningen und wird begrenzt durch die "Neckarstraße" (im Norden-Westen), die Bergstraße (im Nord-Osten), die Kornbindstraße (im Süd-Osten) und der "Badstraße (im Süd-Westen).

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen vollständig bebauten Bereich. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um eine Gewerbebrache mit einem im Rückraum vorhandenen Einfamilienhaus. Ehemals wurde die auf dem Gelände befindliche Halle durch eine Spedition für Brennstoffe genutzt, als letzte gewerbliche Nutzung wurde diese als Lagerhalle eines Getränkehandels genutzt.

Das direkte Umfeld ist als wohngeprägt zu bezeichnen. Als vorhandene Bebauung sind im Wesentlichen zwei- bis dreigeschossige, straßenbegleitende Wohngebäude vorhanden.

## 2.3 Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schuffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Plangebiet sind Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, auf Grund von möglicher unterirdischer Gipsauslaugung nicht ausgeschlossen.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in Privateigentum. Die Fläche des Vorhabenbezugs (5787/2 und 5788) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich die Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes sind Eigentum der öffentlichen Hand.

## 2.5 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich der als A-Fall bewertete Altstandort "Holzuhrengehäuse Stegmann" (Flst.-Nr. 5787/3) (Ergebnis der historischen Altlastenerhebung von 1996).

Ob sich im Bereich der ehemaligen Spedition Schlenker eine weitere Altlastenverdachtsfläche / Altlast befindet, wird derzeit im Rahmen der Nacherhebungen geprüft.

Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

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

Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

## 3.0 Bauleitplanung

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (m) aus. Die Flächenausweisung ist zu berichtigen.

### 3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Vorhaben befindet sich in den Geltungsbereichen seit 1938 bzw. 1958 rechtsverbindlicher Bebauungspläne (K III 4/38, KIII4/58).

Diese treffen zur Art der Nutzung keine Aussage, jedoch ist auf Grund der dominanten Wohnnutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans KIII 4/58 setzt straßenbegleitend eine maximale Bautiefe von etwa 12 Metern fest.

Da sich dieses Bauvorhaben in die Grundstückstiefe entwickeln will, wäre zur planungsrechtlichen Sicherung eine Änderung der planungsrechtlichen Grundlage notwendig.

Gemäß § 12 BauGB soll dieses als Vorhabenbezogener Bebauungsplan geschehen, ein entsprechender Antrag auf Einleitung des Verfahrens und die zugehörige Planungskostenvereinbarung liegen vor.

Gemäß § 13 a BauGB soll dieser Bebauungsplan der Innenverdichtung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und unter Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 (1) BauGB durchgeführt werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes umfasst den gesamten Baublock sowie den angrenzenden öffentlichen Raum.

### **3.3 Vorhabensbeschreibung**

Bei dem Studentenwohnheim handelt es sich um zwei Baukörper. Diese werden wie folgt beschrieben:

#### Gebäude 1, Flurstück 5787/2:

- 12 Duplex-Appartements mit je 40 qm Wfl. Teilweise mit Terrasse
- 4 Penthouse-Appartements im DG mit je 30 qm Wfl. mit
- Dachterrassen
- Massivbauweise in Gasbeton nach der aktuell gültigen EnEV
- Vorsehung eines Aufzuges im Treppenhaus
- 3-geschoßige Bauweise mit DG in Flachdachausführung

#### Gebäude 2, Flurstück 5788:

- 40 Einzel-Appartements mit je 20 qm Wfl. Teilweise mit Terrasse
- 10 Penthouse-Appartements im DG mit je 30 qm Wfl. mit Dachterrassen
- Massivbauweise in Gasbeton nach der aktuell gültigen EnEV
- Der Baukörper teilt sich im Verhältnis 40/60 durch das großzügig verglaste Treppenhaus
- Vorsehung eines Aufzuges im Treppenhaus
- 2-geschoßige Bauweise mit DG in Flachdachausführung
- Tiefgarage mit 22 Stellplätzen für beide Gebäude. Daher sind keine Stellplätze im freien notwendig. Das Verhältnis Apartments/Stellplätze liegt bei 3/1
- Fahrradraum, Heizraum, Hausmeisterraum, Wasch- u. Trockenraum befinden sich im UG. Zugang ist durch das Treppenhaus oder durch die Tiefgarage möglich

### **4.0 Immissionsschutz**

Die immissionsschutztechnische Eignung des Geländes zu Wohnbauzwecken wurde auf Grund der Nachbarschaft zu einem Störfallbetrieb im Rahmen eines 2012 erstellten Immissionsschutzgutachtens geprüft (siehe Anlage).

## **II. Planbild**

### **1.0 Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine an das Stadtbild angepasste, der Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dienliche Siedlungsentwicklung des Stadtbezirks geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens "Studentenwohnheim Bergstraße" in Umnutzung der ehemaligen Gewerbebrache,
- eine planungsrechtliche Sicherung der umgebenden Bestandnutzung,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen und Wohnqualität durch Bewältigung der Gemengelage,

### **2.0 Allgemeines Wohngebiet**

Aufbauend auf die das Umfeld prägende Wohnnutzung wird das gesamte Quartier als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die bestehende straßenbegleitende Bebauung wird aufgenommen und als erweiterte Baukörperfestsetzung fixiert. Vorhandene Vorgartenzonen werden diesbezüglich aufgenommen. Im Sinne einer maßvollen Innenverdichtung wird für das tief in den Blockinnenbereich greifende ehemalige Gewerbegrundstück eine erweiterte Bebaubarkeit vorgesehen. Während in Aufnahme des Bestandes eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen ist, wird das Bauvorhaben eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit aufweisen. Für alle Bauvorhaben gleichermaßen ist eine maximale Gebäudehöhe von 13 m vorgegeben.

### **3.0 Gemeinbedarfsfläche**

Die vorhandene Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt, das Soziale Zentrum am Neckar, wird als Gemeinbedarfseinrichtung als solche gesichert. Im Rahmen dieser Einrichtung werden wohnungslose Menschen umfassend betreut.

### **4.0 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes wird über die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

Zur Raumbildung wurde entlang des Fußweges eine Baumreihe gepflanzt die den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum markiert.

Als ein gemeinsames Element der Quartiersplatzabfolge wurden mittig Baumgruppen angeordnet, deren Baumdächer die jeweiligen Platzbereiche prägen.



### III. Textliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509),

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)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.
- 2.2 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn
- es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
  - die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt und
  - die örtlichen Bauvorschriften dies ermöglichen.

#### 3. Bauweise

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

#### 4. Weitere Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 10%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-

Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

- 4.2 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zulässig.
- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; eine Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von  $\leq 20 \text{ m}^3$  umbauter Raum ist zulässig.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.

## **5. Immissionsschutz**

## **6. Grünfestsetzungen**

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Kanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

- 7.2 Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punktnummern 1-2, 3-4, 5-6-7 ist zugleich Baugrenze.

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
<b>Zulässige Gebäudehöhe in m</b>		<b>13,0</b>
<b>Zulässige Wandhöhe in m</b>	<b>4,2</b>	

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.
- 1.3 Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.
- 1.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.

### 2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Als Abstand von Zäunen, Mauer und Hecken zu öffentlichen Straßenbegrenzungslinien, Grundstücksgrenzen, Gehweghinterkanten sind mind. 75 cm einzuhalten.

### 3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

#### **4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

#### **5. Anzeigepflicht**

- 5.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

## V. HINWEISE

### 1. Bauweise

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

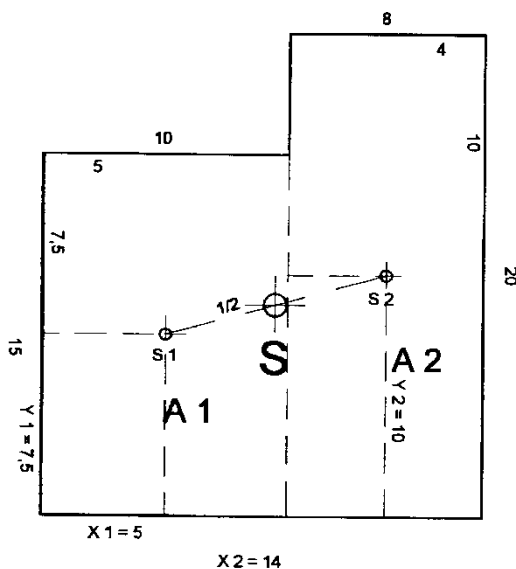
### 2. Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi).  
Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5 \quad X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5 \quad Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310} \quad X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310} \quad Y_s = 8,79$$

### 3. Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

#### 4. Bodenschutz

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

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.

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 darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. <sup>1</sup>

- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz sowie nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau – zu übermitteln.

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

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall

---

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

eingestuftes Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

## 5. **Geologie**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

## 6. **Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

## 7. **Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind**

Innerhalb der im Planbild gekennzeichneten Fläche des Auswirkungsbereichs des benachbarten Störfallbetriebs sind bei einer Bebauung Auflagen für Vorkehrungen vom Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 54.3 - Industriereferat einzuholen.

## 8. **Planbild**

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

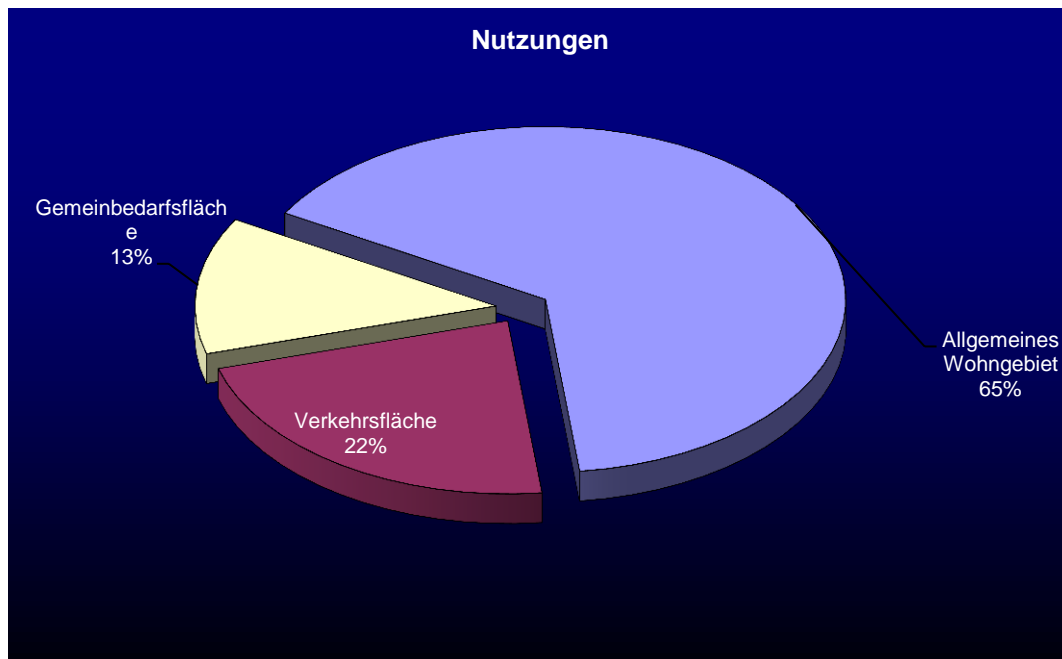
## 9. **Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

# VI. **Flächenbilanz**

## 1.0 **Nutzungen**

<b>Nutzungsarten</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	6.518
Gemeinbedarfsfläche	1.286
Verkehrsfläche	2.247
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>10.051</b>





## **VII. Auswirkungen der Planung**

### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine maßvolle Innenverdichtung des Siedlungsgefüges Schwenningsens dar. Die bestehende Gemengelage wird aufgehoben, ein wesentlich besseres Wohnumfeld wird hierdurch geschaffen.

Dem innerstädtischen Wohnen wird im Rahmen des Funktionsgewinns des Zentrums eine Entwicklungsmöglichkeit zugestanden.

Dem Bedarf an Studentenwohnungen wird entsprochen, der Hochschulstandort wird gestützt.

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht. Bestehende Einrichtungen dienen der Bedarfsdeckung.

### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das PKW-Aufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Im Gegenzug wird die Belastung durch Schwerlastverkehr reduziert. Dem Stellplatzbedarf wird auf dem Vorhabengrundstück entsprochen.

### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Im direkten Umfeld des Vorhabensbereiches ist eine Wohnnutzung dominant. Diese profitiert durch die Auflösung der Gemengelage, die bestehende Immissionssituation wird aufgehoben. Der bestehende Störfallbetrieb und das vorgesehene Studentenwohnheim beschränken einander nicht.

## **VIII. Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	25.04.2012
Frühzeitige Beteiligung	nach § 13a Abs. 2 BauGB entfallen
Offenlagebeschluss	25.04.2012
Offenlage und Behördenbeteiligung	14.05.2012 – 22.06.2012
Satzungsbeschluss	26.09.2012
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	05.10.2012

## **IX. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509),

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. Nr. 7, 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).