



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen
Bauvorschriften für das Gebiet

**"Neckarpark, Teilbereich mittleres Baufeld"
im Stadtbezirk Schwenningen**

(Nr. S - K II 1 / 2015)

für

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Gleisanlagen der Deutschen
Bundesbahn (im Nord-Westen), dem Grünzug "Neckarpark" (im Süd-Osten),
bestehend aus Teilen der Flurstücke 6073/13 und dem Flurstück 6073/21
in der Gemarkung Schwenningen

vom 28.09.2015

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Amt für Stadtentwicklung

Planbezirk Ost

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Neckarstraße“ wurden die ehemaligen Bahnflächen und weitere tangierende Grundstücke erworben und aufbereitet.

Mit dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens zur Durchführung der Landesgartenschau 2010 wurden als städtebaulicher Rahmenplan durch den Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen das städtebauliche Ziel der bahnbegleitenden Wohnnutzung in drei Baufeldern fixiert. Die Bebauung war als dreiviergeschossige Bebauung mit jeweils zugehöriger Tiefgarage vorgesehen.

Am 29.09.2010 aktualisierte der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen dieses Sanierungsziel dahingehend, dass er den Rahmenplan des Büros JSK als Konkretisierung beschloss.

Der städtebauliche Entwurf wurde in seinen Aussagen maßgeblich hinsichtlich Situierung der Baukörper sowie als städtebaulicher Gestaltungsrahmen entwickelt. Insbesondere bezüglich der Parameter Situierung / Dichte / Gliederung der Baukörper und das Verhältnis Privatheit – Transparenz bezogen auf das Verhältnis zum öffentlichen Raum wurden somit Richtlinien entwickelt.

Die Exklusiv Immobilienbau II GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Viktor Kromm, 78054 Villingen-Schwenningen meldete ein Erwerbsinteresse an dem nördlichen der drei Baufelder an. Auf Grundlage der erarbeiteten Basiskonzeption wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, dass den gemeinderätlichen Gremien vorgestellt wurde.

Am 04.12.2013 fasste der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen den Beschluss zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neckarpark"-Teilbereich mittleres Baufeld aufzustellen.

2.0 Planerische Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks 6073/13 und das Flurstück 6073/21 auf der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes grenzt südlich an die Innenstadt Schwenningens. Es wird von dem Gleisanlage der Deutschen Bahn AG im Nord-Westen und dem "Neckarpark" im Süd-Osten begrenzt.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen unbebauten Bereich. Die ehemalige Bahnbrache wurde im Rahmen der Landesgartenschau aufbereitet und gestaltet. So grenzt das Plangebiet unmittelbar an den südlich tangierenden öffentlichen Grünzug des "Neckarparkes". Unmittelbar an der Wohngebietsfläche verläuft der zugehörige Fußweg.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich die öffentlich zu widmenden Flächen des Plangebietes sind Eigentum der öffentlichen Hand.

2.4 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich ein Altstandort (ehem. Tanklager Wacker-Chemie). Zudem umfasst die Altablagerung Bombenrichterfeld Bahnhof den gesamten Planungsbereich. Im Begründungsentwurf ist ein Kapitel 2.4 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen zwar vorgesehen, jedoch nicht mit textlichen Ausführungen versehen.

Im Vorfeld der Landesgartenschau haben im Planungsbereich umfangreiche Altlastenerkundungs- und Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Es hat ein umfangreicher Bodenaustausch stattgefunden. Im Rahmen eines verbindlich erklärten Sanierungsplanes wurden Sanierungsziele festgelegt. Auch wurden umfangreiche Kampfmittelerkundungen durchgeführt.

In tieferen Bodenzonen sowie im Grundwasser sind dennoch Restbelastungen vorhanden.

Im Untergrund befinden sich leichtflüchtige Schadstoffe (chlorierte Kohlenwasserstoffe). Die Gebäude sind so gegen den Untergrund abzudichten, dass keine Schadstoffe in die Gebäude diffundieren können. Für die Abdichtung der Gebäude evtl. erforderliche technische Schutzmaßnahmen sind mit der technischen Fachbehörde (Gesundheitsamt) abzustimmen.

Im Grundwasser findet derzeit noch eine Abstromsicherung statt und es werden Monitoring-Messungen durchgeführt. Hierzu befinden sich im Planungsbereich mehrere Grundwassermessstellen. Für die derzeitig bekannten Bodenbelastungen besteht zwar keine Sanierungsnotwendigkeit, jedoch sind sie abfallrechtlich relevant und bei wesentlicher Änderung der Exposition müssen sie neu bewertet werden. Werden im Rahmen des durchgeführten Bodenaustausches aufgebrauchte, unbelastete Bodenschichten entfernt, ist der Wirkungspfad Boden-Pflanze z. B. für die Nutzung als Gartenfläche neu zu bewerten oder es ist erneut unbelasteter Boden in ausreichendem Umfang aufzubringen.

Erdarbeiten in diesem Bereich sind fachgutachterlich zu begleiten. Die Vermischung von unbelastetem Bodenauftrag mit Boden mit Restbelastungen ist zu vermeiden. Dies ist planerisch und organisatorisch zu berücksichtigen. Die Entsorgung von Erdaushub darf nur auf Grundlage einer Deklarationsanalytik und unter Beachtung abfallrechtlicher Bestimmungen erfolgen. Im Rahmen von Erdarbeiten angetroffenes Grund- oder Schichtwasser ist chemisch untersuchen zu lassen. Wird eine Wasserhaltung notwendig, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Ableitung von Grundwasser darf nur auf Grundlage einer Analytik erfolgen.

2.5 Boden , Bodenwasser

Unter bindigen Deckschichten und Verwitterungsbildungen stehen vermutlich Gesteine des Unteren und Mittleren Keupers an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

Der Bauplanbereich liegt im Bereich des früheren Sanierungsgeländes Güterbahnhof Schwenningen. Die Belange des Grundwasserschutzes vertritt das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, das die Auflagen zum Grundwasserschutz formuliert, wie z. B. Überwachung des Aushubes auf Spuren von grundwassergefährdenden Stoffen.

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.0 Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 21.07.2005 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bestandteil dieser 7. Änderung ist die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

Die Flächennutzungsplanänderung ist wirksam, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Planberichtigung somit nicht notwendig.

3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs im Süden des Stadtbezirks Schwenningen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Quartiers ist, da eine bauliche Prägung gänzlich fehlt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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. Während die Quartiersplätze jeweils bis hälftig aufgenommen wurden, werden die nördlich und südlich tangierenden Verkehrsflächen in ihrer vollständigen Ausbaubreite in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

3.3 Vorhabensbeschreibung

Die Planung sieht eine Bebauung des mittleren Baufeldes auf einer Grundstücksfläche von rund 4.300 m² mit drei Baukörpern als Wohnnutzung im Eigentumssegment.

Die drei Baukörper sollen nach Maßgabe der zu Grunde liegenden Rahmenplanung in versetzter Position auf dem Gelände platziert werden. Das Ziel ist dabei die Schaffung einer Struktur innerhalb des Baufeldes, die eine bestmögliche Ausrichtung der Gebäude in Bezug auf den Sonnenverlauf ermöglicht und zugleich einen attraktiven Außenraum herstellt, der den Bewohnern entsprechend qualitativ gut nutzbare Freibereiche und einen guten Bezug zur Umgebung bietet.

Alle Häuser bieten als viergeschossige Gebäude im obersten fünften Geschoss einen Penthouse-Typen mit Dachterrasse an.

Die Realisierung des Projekts soll in 3 zeitlich versetzten Abschnitten erfolgen, wobei die Tiefgarage in 2 Abschnitten für die Gebäude A und B und dann C erfolgen soll. Die drei Baukörper sollen nach Maßgabe der zu Grunde liegenden Rahmenplanung in versetzter Position auf dem Gelände platziert werden. Das Ziel ist dabei die Schaffung einer Struktur innerhalb des Baufeldes, die eine bestmögliche Ausrichtung der Gebäude in Bezug auf den Sonnenverlauf ermöglicht und zugleich einen attraktiven Außenraum herstellt, der den Bewohnern entsprechend qualitativ gut nutzbare Freibereiche und einen guten Bezug zur Umgebung bietet.

Die Gebäude A und B sind in Ihrer Grundform identisch das EG und OG1 sind identisch, die oberen Geschosse sind versetzt auf die unteren Geschosse angeordnet. Jedes Gebäude verfügt über 2 Treppenhäuser mit Aufzug. d.h. auf jeder Geschossebene pro Treppenhaus befinden sich zwei Wohneinheiten. Jeweils ein Bereich des obersten Geschosses sind 2 Wohnungen pro Haus als Penthouse mit Dachterrasse vorgesehen.

Die Gebäuden A und B sind mit jeweils 18 Wohneinheiten und das Gebäude C ist mit 14 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Planung sieht vor, die PKW- Stellplätze als Tiefgarage unterhalb der Gebäude anzubieten: Je Wohneinheit –entsprechend Typ und Standard- 1 bis 2 Stellplätze.

Architektonisch wird ein reduzierter Baustil in Anlehnung an die Epoche der klassischen Moderne angestrebt. Kubische Baukörper mit klar formulierter Darstellung sollen einen gestaltungstechnischen Beitrag zum Gesamtareal liefern.

Als Dachform sind Flachdächer bzw. alternativ flach geneigte Dächer bis ca. 5°, ohne Dachvorsprung vorgesehen.

4.0 Immissionsschutz

Die immissionsschutztechnische Eignung des Geländes zu Wohnbauzwecken wurde im Rahmen eines 2007 erstellten Lärmschutzgutachtens geprüft (siehe Anlage).

Als Emissionsquellen wurden sowohl die tangierende Bahn als auch die südlich verlaufende Neckarstraße betrachtet.

Aktive oder passive Maßnahmen zum Lärmschutz resultieren aus den Ergebnissen nicht.

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 Sicherung an Bauland in Umnutzung der ehemaligen Gewerbebrache,
- eine urbane Dichte im Übergang zwischen Innenstadtstruktur und öffentlichen Grünzug,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünversorgung“,
- den Schaffung von baulichen Struktur durch einen urbanen Ansatz baulicher Dichte,
- den allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, mit spezieller Berücksichtigung der Baulandpreise und der sie beeinflussender lokaler Faktoren
- den Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Baugebietes und den hiervon tangierten Bestandsgebieten

zu finden.

2.0 Allgemeines Wohngebiet

Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis zur Landesgartenschau 2010 wurde in Konkretisierung des Sanierungsziels zu den geplanten Wohnbaufeldern ein Rahmenplankonzept entwickelt, dass in hoher städtebaulicher Dichte einen urbanen Raum südlich des Zentrums des Stadtbezirks Schweningen schafft. Kompensiert wird dieser erhöhte Dichteansatz durch den tangierenden öffentlichen Grünzug des Neckarparks. Durch die Situierung der Baukörper wird einerseits die Straßenbegleitung und Fassung der Quartiersplätze erreicht, andererseits öffnen sich, in Aufnahme der Platzabfolgen des öffentlichen Raumes, die privaten Flächen und schaffen dem Betrachter halböffentliche Räume.

Um eine entsprechend hohe Wohnqualität zu erreichen wird der durch das Wohngebiet initiierte Ruhende Verkehr in einem Tiefgaragenkomplex untergebracht. Ein oberirdisches Parkieren findet nicht statt.

3.0 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets wird über die nördlich tangierende Straße "Am Neckarpark" gewährleistet. Dieser öffentliche Raum nimmt für den Besucherverkehr auch die öffentliche Parkfunktion auf.

4.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Funktionszuweisungen der öffentlichen Verkehrsflächen werden Zweckbestimmungen für die betroffenen Flächen vorgenommen.

4.1 Zweckbestimmung Quartiersplatz

In Gliederung der geplanten Baufelder liegen als Fortsetzung der sogenannten "Neckargärten" baumbestandene Quartiersplätze mit hoher Aufenthaltsqualität.

Einrichtungen wie Bewegungsflächen und sonstige Gestaltungselemente werden ergänzt durch das Baumkronendach als gemeinsames Element der Quartiersplatzabfolge.

4.2 Zweckbestimmung Fußweg

Südlich das Baufeld begleitend, verläuft ein längs den Neckarpark durchziehender Fußweg mit Sitzmöglichkeiten. Er ist die zentrale Erschließung der öffentlichen Grünfläche.

5.0 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sowohl innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets als auch im öffentlichen Raum sind Baumpflanzungen vorgenommen worden, die dauerhaft zu erhalten sind.

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) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.08.2015,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung einer ungestörten Wohnlage werden, unter Bezug auf das bebaute Umfeld und zur Sicherung eines ausschließlichen Wohnanteils Nutzungen, die den Wohngebietscharakter des Baugebiets widersprechen würden, ausgeschlossen.

2 Weitere Festsetzungen

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Carports sowie Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unterirdische Garagengeschosse innerhalb der festgesetzten Fläche.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrünten Umfeld trotz erhöhter baulicher Dichte, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO beschränkt.

3 Grünfestsetzungen

- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Art und Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen, bzw halböffentlichen Raumes

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252) m. W. v. 16.06.2007

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

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

Begründung:

In Sicherung der Erlebbarkeit des halböffentlichen Raumes wird die Zulässigkeit von straßenseitigen Einfriedungen beschränkt.

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

- 2.1 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.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

Begründung:

In Sicherung des Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt

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

- 3.1 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 10,0 m.

Begründung:

Um das Ortsbild störende Häufungen und Größen von Antennenanlagen zu verhindern wird die Zulässigkeit von Antennenanlagen hinsichtlich Anzahl und Größe geregelt.

V. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen

2. 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. ¹

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

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 in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 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.

3 Natur und Landschaft

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

4 Gewässerschutz

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

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

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

5 Bahnbegleitende Pflanzungen und Einfriedungen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

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

6 Abfallwirtschaft

Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger-, noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

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.

7 Erdwärmenutzung

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im Planungsbereich aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund ungünstiger geologischer und hydrologische Gegebenheiten nicht zulässig.

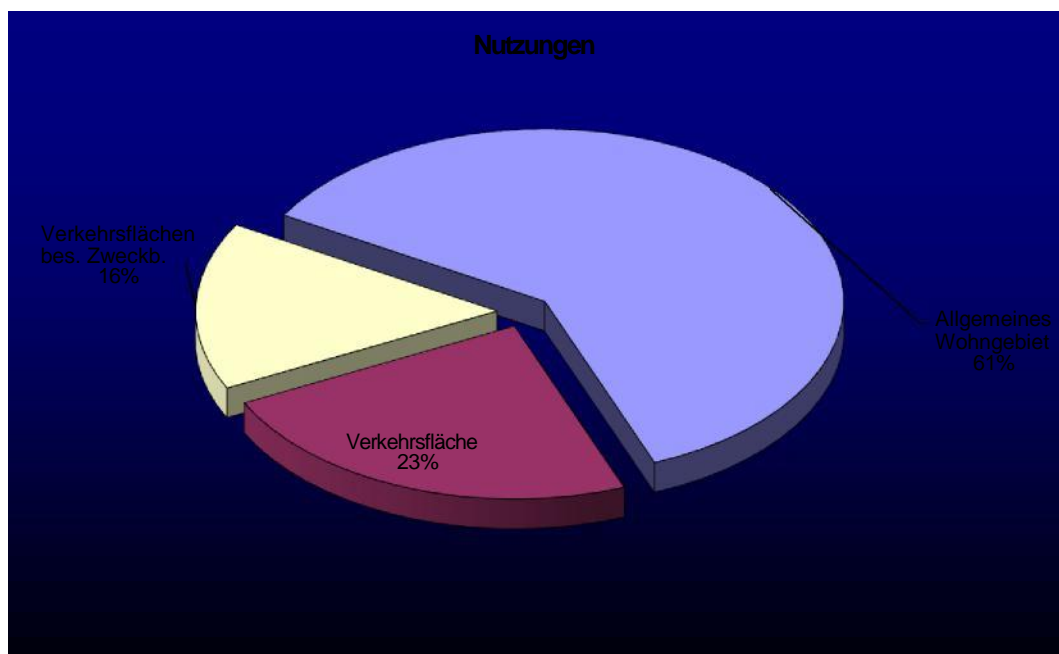
8. Altlasten

Im Untergrund befinden sich leichtflüchtige Schadstoffe (chlorierte Kohlenwasserstoffe). Die Gebäude sind so gegen den Untergrund abzudichten, dass keine Schadstoffe in die Gebäude diffundieren können. Für die Abdichtung der Gebäude evtl. Erforderliche technische Schutzmaßnahmen sind mit der technischen Fachbehörde (Gesundheitsamt) abzustimmen.

VI. Flächenbilanz

1.0 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.163
Öffentliche Verkehrsfläche	1.614
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.068
Gesamtfläche:	6.845



VII. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Arrondierung des Siedlungsgefüges Schwenningens dar. Auf Grund des urbanen Dichteansatzes wird eine der innenstadtnahen Lage angemessene Siedlungsstruktur ermöglicht.

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

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht. Bestehende Einrichtungen dienen der Bedarfsdeckung. Ihr Auslastungsgrad wird sich erhöhen.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug "Neckarstraße" ist hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Im direkten Umfeld des Neubaugebiets ist bislang eine Mischnutzung entlang der "Neckarstraße" vorhanden. Auf diese Nutzung wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Reaktivierung der Innenstadtbrache nicht zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wird entsprochen.