

## **Begründung**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

# **"Neckarpark, Teilbereich südliches Baufeld"**

**im Stadtbezirk Schwenningen**

**Stat. Nr.: S – K II 1/ 2016**  
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 6073/20 in der Gemarkung Schwenningen.

vom 11.04.2016

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

*Amt für Stadtentwicklung*

Abt. Planung – Bezirk 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 drei- viergeschossige 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 Angela Krieger GmbH, vertreten durch Frau Angela Krieger, Schubertstraße 39, 78054 Villingen-Schwenningen meldete ein Erwerbsinteresse an dem südlichen der drei Baufelder an. Auf Grundlage der erarbeiteten Basiskonzeption wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das Grundlage des den gemeinderätlichen Gremien vorgestellten Vorhabens ist.

Am 11.11.2015 fasste der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen den Beschluss zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neckarpark"-Teilbereich südliches 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 6073/20 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 der Stadt Villingen-Schwenningen. Hierzu gehören auch die öffentlich genutzten und entsprechend zu widmenden Flächen (Parkanlage, Straßenraum).

## 2.4 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Altablagerung Bombentrichterfeld Bahnhof. In den Entwürfen des Textteils und der Begründung zum Bebauungsplan sind zwar an drei Stellen Kapitelüberschriften mit dem Titel Altlasten vorgesehen jedoch nicht mit textlichen Ausführungen versehen.

Hinsichtlich der auf dem Gelände vorhandenen Altlasten und der damit verbundenen Gefahren durch LHKW und Kampfmittel verweisen wir auf den Bericht der Firma GEOsens "Ergänzende Boden- und Bodenluftuntersuchung" vom 19.10.2015. Die zusammenfassende Bewertung der Firma GEOsens lautete folgendermaßen:

"Auf Basis der Untersuchung können folgende Feststellungen getroffen werden:

Die von einer Bodenluftbelastung mit LHKW betroffene Verdachtsteilfläche 3 reduzierte sich in ihrer Flächenausdehnung und der Belastungshöhe. Die LHKW-Belastung korreliert nicht mit Flächengrenzen der Auffüllungen. Daher wird der Eintrag von LHKW (Tetrachlorethen) in den Boden als unabhängiges Ereignis gesehen. BTEX und NM VOC spielten in der Bodenluft als Schadstoffgruppe aktuell keine relevante Rolle mehr.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser indiziert die geringe Höhe der nachgewiesenen HKW-Gehalte in der Bodenluft keine Grundwassergefährdung. Auch die Tatsache, dass im Sickerwasser auf dem Standort keine LHKW nachgewiesen wurden unterstreicht diese Einschätzung.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist eine Gefährdung gemäß den Maßstäben der MPA Stuttgart nicht abschließend ausgeräumt, da in einem Bereich noch Tetrachlorethengehalte in der Bodenluft gemessen wurden, die oberhalb von 1 mg/m<sup>3</sup> lagen. Daher sind technische Maßnahmen zur Sicherung von Wohnräumen mit erdberührenden Bauwerken gegen Diffusion von gasförmigen Schadstoffen in den entsprechenden Bereichen notwendig (Bauwerksabdichtung, Gasdränagen).

Bei der Kampfmittelerkundung wurden keine Kampfmittel nachgewiesen. Die Verdachtsflächen 2 und 4 sowie der Nahbereich um Baggerschürfe und Kampfmittelbohrungen kann als kampfmittelfrei eingestuft werden. Eine baubegleitende Kampfmittelerkundung beim Bodenaushub wird durch eine Fachfirma empfohlen (siehe Anlage 8).

Bei einer Bebauung und einem dadurch erforderlichen Bodenaushub ist eine Bodenentsorgung auf einer Bodenaushubdeponie (Z0) nach derzeitigem Kenntnisstand nur für die unbelasteten quartären Bodenschichten und nicht für die Auffüllungen möglich.

Befunde bei Sc16, Sc28 und P1.5 verweisen auf lokale Schadstoffeinträge von Mineralölprodukten. Die Aufschlussbefunde indizieren keine flächenhaften Bodenbelastungen auf dem Standort. Für das Schutzgut Grundwasser wird daher – im Kontext der mächtigen bindigen Bodenschichten und dem Grundwasserflurabstand – bei jetzigem Flächenzustand keine Gefährdung gesehen. Jedoch signalisieren diese Befunde auch, dass weitere kleinräumige Bodenbelastungen bei Erdarbeiten angetroffen werden können, so dass zusätzliche

Leistungen für Zwischenlagerung, eine Begutachtung und abfallrechtliche Charakterisierung bei diesen Arbeiten einzurechnen sind.

Fazit:

Der Standort ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, es sind jedoch folgende zusätzlichen Maßnahmen planerisch und kostenmäßig zu berücksichtigen:

- Kampfmittelbegleitung
- fachtechnische Begleitung durch einen Bodengutachter inkl. Bodenanalysen zur Deklaration und Entsorgung
- Bodenentsorgung
- bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen ein potenzielles Eindringen von flüchtigen Schadstoffen aus dem Boden in Räume mit erdberührenden Bauteilen"

Nachfolgende Auflagen / Konkretisierungen wurden für das BV am 15.12.2015 durch das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz ausgesprochen.

- Laut Immissionsrecht: Zwischenlagerung von Abfall nur am Ort des 'Anfalls gestattet; für eine Ablagerung an anderer Stelle ist sehr wahrscheinlich eine Genehmigung erforderlich (Verweis an Herrn Haas, LRA)
- Alle vier Bodentypen, siehe Gutachten Sept. 2015, GEOsens, Typ1 bis 3 (s.Gutachten) und gewachsener Boden + lokale Verunreinigungen sind auf Haufwerk zu legen
- Die Bildung von Haufwerken á 500 m<sup>3</sup> Boden wäre für LRA in Ordnung; Qualitative / Repräsentative Mischproben auch für Z0-Material erforderlich
- Aushub ist fachgutachterlich von GEOTeam zu begleiten
- Hinsichtlich Schutzgut Mensch wg. der Leichtflüchtler ist eine Absprache mit dem Gesundheitsamt (evtl. auch mit MPA direkt) unerlässlich, möglicherweise gasdichte Bauweise erforderlich; weiße Wanne
- Hinweis: Anforderungen MPA an Reinheit der Innenraumluft deutlich höher als die Anforderungen der LUBW
- Sobald in das Grundwasser (GW) eingegriffen wird -> Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich + Aktivkohle-Filteranlage (vermutlich kostengünstiger als Vorabprüfung der Schadstoffgehalte im GW für eine Einleitung in den Mischwasserkanal)
- Eine dauerhafte Absenkung des GW ist nicht genehmigungsfähig; Ggf. weiße Wanne erforderlich
- Hinweis: genaue GW-Stände können bei den Gutachtern der Deutschen Bahn (DB) erfragt werden
- Derzeit GW-Absenkung wegen GW-Sanierung der DB auf Gelände WA1, 2 Bobachtungsmessstellen – eine im Gelände des südlichen Baufelds und eine randlich gelegen
- Messstelle (GWMDU23) im Baufenster: muss unter fachgutachterlicher Begleitung vom Bauherr zurückgebaut werden; Rückbaudokumentation ist vorzulegen
- Messstelle (GWM354) im Fußweg vor Baufeld: muss gesichert werden; muss allzeit für Beprobung zugänglich sein
- Anforderungen an Kampfmittelbegleitung stellt das Baurechtsamt

## **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 unbepflanzten 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 südlichen Baufeldes auf einer Grundstücksfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> mit drei Baukörpern als Wohnnutzung sowohl im Eigentumssegment als auch für Mietwohnungsbau.

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.

Insgesamt sollen 80 Wohneinheiten (Haus 1 und 2 jeweils 27 WE, Haus 3 36 WE) angeboten werden. Jedes Haus verfügt über 2 Aufzüge. 103 Stellplatzeinheiten in der gemeinschaftlichen Tiefgarage sorgen für einen Stellplatznachweis 1: 1,3). Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl von Fahrradabstellplätzen (160 Stück) hier angeboten.

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 vorgesehen.

### Projektbeschreibung des Vorhabenträgers:

#### **Projekt: Neckarpark Villingen-Schwenningen, 26.08.2015**

In einem der schönsten Stadtteile Villingen-Schwenningens, dem Neckarpark, versteht es sich von selbst, dass auch die Architektur modernsten Ansprüchen genügen sollte. Die 2- bis 4- Zimmer-Wohnungen, die demnächst entstehen, zeichnen sich deshalb nicht nur durch eine zeitgemäße Architektursprache aus, sondern entsprechen darüber hinaus den hohen Anforderungen an energieeffizientem Bauen.

Die Lage bietet ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur des Stadtteils an. Zudem verfügt der Neckarpark eine Vielzahl an Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Bewohner der obersten Stockwerke können aber auch ganz einfach auf den eigenen Balkonen oder Dachterrassen entspannen.

Das Konzept bietet für jede, von der persönlichen Lebenssituation abhängige Zielgruppe, Wohnraum an.

#### **Wohnungskonzept**

Grundsatz für das Wohnkonzept soll sein, dass bezahlbarer Wohnraum mit Rücksicht auf die bestehende umliegende Sozialstruktur und der bisherigen Bebauung entsteht.

Dabei sollen auch Aspekte der zeitgemäßen Gestaltung, Verwendung moderner Baustoffe wie Glas und Beton, sowie der Wärme- und der Schallschutz nach aktuellen Anforderungen berücksichtigt werden.

Genauere Informationen zum Wärmeschutz sind dem beigefügten Energetischen Konzept beigefügt. Geplant ist es ca. 80 Wohneinheiten zu errichten. Das ganze Projekt erstreckt sich auf drei Bauabschnitte. Haus 1 und 2 enthalten je 27 Wohneinheiten. Diese werden dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen. Das Haus 3 bietet 26 Mietwohnungen an. Hierbei ist eine etwa gleiche Anzahl von zwei, drei und vier Zimmer-Wohnungen angedacht. Die Wohnfläche der Wohnungen soll eine Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 105 m<sup>2</sup> haben.

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden weitestgehend barrierefrei konzeptioniert.

Für jede Wohnung stehen die mit der Stadt festgelegten PKW-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Ebenso sind alle Fahrradstellplätze, Gemeinschaftsanlagen und Technikräume mit Sorgfalt nach der LBO geplant.

#### **Energetisches Konzept**

Für das obengenannte Projekt haben wir das energetische Konzept in 3 Abschnitte eingeteilt.

Abschnitt 1 befasst sich mit dem baulichen Wärmeschutz der Gebäudehülle. Der zweite Abschnitt betrifft die Haustechnik, insbesondere die Wärmeversorgung. Abschnitt 3 betrifft die organisatorischen Maßnahmen. Die vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind unter den Punkten 1 bis 3 aufgelistet.

Für das geplante Gebäude soll ein Energiebedarf von 32,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) erreicht werden.

#### **01. Baulicher Wärmeschutz:**

- Fassade, geplanter U-Wert 0,24 [W/(m<sup>2</sup>\*K)]:

- Mauerwerk mit integrierten Dämmung.
- Statisch notwendig ausgeführte Betonwände und Betonflächen erhalten einen Wärmeschutz mit entsprechender Wärmeleitfähigkeit.
- Verglasung, geplanter U-Wert 0,90 [W/(m<sup>2</sup>\*K)]:
- Die Fensterflächen erhalten ein 3-Scheiben-Isolierglas, Schallschutzklasse 3  $\geq 37$ db
- Die Fenster in der Georg-Fischer-Str. erhalten eine Verglasung der Schallschutzklasse 4  $\geq 42$ db
- Dach, geplanter U-Wert 0,23 [W/(m<sup>2</sup>\*K)]:
- Dämmung aus Mineral- oder Steinwolle.
- Erdgeschoss: Kombinierte Wärme- und Trittschalldämmung beim Fußbodenaufbau
- Kellerräume / Tiefgarage, geplanter U-Wert 0,23 [W/(m<sup>2</sup>\*K)]:
- Decken, Unterzüge: Verkleidung mit Holzwollemehrschichtplatten, wo energetisch sinnvoll.
- Wände Innenbereich: Verkleidung mit Holzwollemehrschichtplatten, wo energetisch sinnvoll.
- Wände Außenbereich: Verkleidung mit extrudiertem Polystyrol, wo energetisch sinnvoll.

## **02. Haustechnik und Wärmeversorgung:**

- Gasversorgung mit Biogasanteil.
- Blockheizkraftwerk .
- Wärmeschutz bei der Wärmeverteilung.
- Reduzierung der Transportwege bei der Wärmeverteilung.

## **03. Organisatorische Maßnahmen:**

- Empfehlung über den Einsatz / Anschaffung von energiesparenden Haushaltsgeräten.
- Informationen der Bewohner über Stromsparmöglichkeiten.

## **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 Dichteanatz 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 Parkierungsfunktion 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 Flächen mit Pflanzbindungen**

##### **5.1 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.

##### **5.21 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die geplante Baumaßnahme ist ein auf dem Baugelände befindlicher erhaltenswerter Laubbaum abgängig. In Komplettierung der fußwegbegleitenden Baumreihe werden hierfür zwei Ersatzbäume an den hierfür gekennzeichneten Stellen gesetzt.

### III. Textliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

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 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 durchgrüntem 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

- 3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einheimische, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Art und Wuchsgröße und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Ersatzbaumpflanzungen in Gliederung und Fassung des öffentlichen, bzw halböffentlichen Raumes.

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416 )

### 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. <sup>1</sup>

- 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 gehörendem 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. Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zu beachten, wonach Eingriffe in genutzte und nutzungswürdige (Grund-) Wasservorkommen zu vermeiden sind.

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.

---

<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.

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

## **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**

Der Standort ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, es sind jedoch folgende zusätzlichen Maßnahmen planerisch und kostenmäßig zu berücksichtigen:

- Kampfmittelbegleitung
- fachtechnische Begleitung durch einen Bodengutachter inkl. Bodenanalysen zur Deklaration und Entsorgung
- Bodenentsorgung
- bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen ein potenzielles Eindringen von flüchtigen Schadstoffen aus dem Boden in Räume mit erdberührenden Bauteilen"

Nachfolgende Auflagen / Konkretisierungen wurden für das BV am 15.12.2015 durch das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz und dem Gesundheitsamt ausgesprochen.

- Laut Immissionsrecht: Zwischenlagerung von Abfall nur am Ort des 'Anfalls gestattet; für eine Ablagerung an anderer Stelle ist sehr wahrscheinlich eine Genehmigung erforderlich (Verweis an Herrn Haas, LRA)
- Alle vier Bodentypen, siehe Gutachten Sept. 2015, GEOsens, Typ1 bis 3 (s.Gutachten) und gewachsener Boden + lokale Verunreinigungen sind auf Haufwerk zu legen
- Die Bildung von Haufwerken á 500 m<sup>3</sup> Boden wäre für LRA in Ordnung; Qualitative / Repräsentative Mischproben auch für Z0-Material erforderlich
- Aushub ist fachgutachterlich von GEOTeam zu begleiten
- Hinsichtlich Schutzgut Mensch wg. der Leichtflüchtler ist eine Absprache mit dem Gesundheitsamt (evtl. auch mit MPA direkt) unerlässlich, möglicherweise gasdichte Bauweise erforderlich; weiße Wanne
- Hinweis: Anforderungen MPA an Reinheit der Innenraumluft deutlich höher als die Anforderungen der LUBW
- Sobald in das Grundwasser (GW) eingegriffen wird -> Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich + Aktivkohle-Filteranlage (vermutlich kostengünstiger als Vorabprüfung der Schadstoffgehalte im GW für eine Einleitung in den Mischwasserkanal)

- Eine dauerhafte Absenkung des GW ist nicht genehmigungsfähig; Ggf. weiße Wanne erforderlich
- Hinweis: genaue GW-Stände können bei den Gutachtern der Deutschen Bahn (DB) erfragt werden
- Derzeit GW-Absenkung wegen GW-Sanierung der DB auf Gelände WA1, 2 Beobachtungsmessstellen – eine im Gelände des südlichen Baufelds und eine randlich gelegen
- Messstelle (GWMDU23) im Baufenster: muss unter fachgutachterlicher Begleitung vom Bauherr zurückgebaut werden; Rückbaudokumentation ist vorzulegen
- Messstelle (GWM354) im Fußweg vor Baufeld: muss gesichert werden; muss allzeit für Beprobung zugänglich sein
- Anforderungen an Kampfmittelbegleitung stellt das Baurechtsamt

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Unterbindung einer möglichen Ausgasung in die künftigen Innenräume durch geeignete bauliche und technische Sicherungsmaßnahmen. Der Erfolg der Sicherungsmaßnahmen muss durch Raumluftmessungen nach Fertigstellung der Gebäude überprüft werden.

## **9. Geologie**

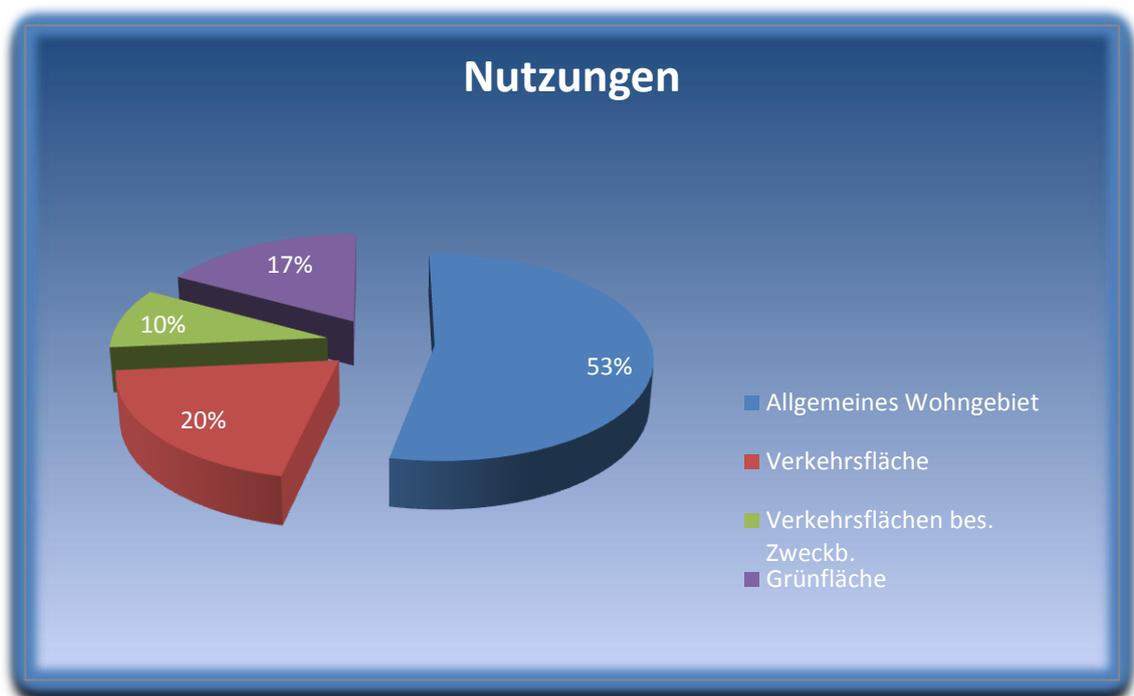
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, ggf. auch Dolinenfüllungen, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

## VI. Flächenbilanz

### 1.0 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	5.014
Öffentliche Grünfläche	1.597
Öffentliche Verkehrsfläche	1.998
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	891
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>9.500</b>



## **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.