



Begründung

zum einfachen Bebauungsplan für das
Gebiet

**"Neckarstraße - Neckarpark"
im Stadtbezirk Schwenningen**

vom 14.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass der Planaufstellung	3
1.2	Planungsrecht / Verfahren	4
2.0	Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Geotechnik	5
2.2	Grundwasser	6
2.3	Altlasten.....	6
2.0	Planbild	9
2.1	Mischgebiet	9
2.2	Kerngebiet	9
2.3	Gemeinbedarfsfläche "Kultur"	9
2.4	Sondergebiet "Hochschule"	9
2.5	Öffentliche Verkehrsflächen	9
2.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	10
2.7	Zweckbestimmung "Platz"	10
2.7	Zweckbestimmung Rad- / Fußweg	10
2.8	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage"	10
3.0	Hinweise	11
3.1	Grundwasser	11
3.2	Niederschlagswasser	11
3.3	Regenwassernutzung.....	12
3.4	Bodenschutz.....	13
4.0	Rechtsgrundlagen.....	15

1.0 Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 19.05.2004 die Satzung "Sanierungsgebiet Neckarstraße" beschlossen.

Mit der amtlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 04.06.2004 wurde diese Satzung rechtskräftig.

Die angestrebten Sanierungsziele wurden weitestgehend erreicht, so dass mit die Aufhebung der Sanierungssatzung im Laufe des Jahres 2016 ansteht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Neckarstraße" soll ein Bebauungsplanverfahren diejenigen Flächen umfassen, die bisher nicht Bestandteil eines aktuellen Bebauungsplanverfahrens waren

Somit sind die vorhabenbezogen planungsrechtlich behandelten Wohnbaufelder nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des anstehenden Verfahrens.

Der als einfacher Bebauungsplan aufzustellende Bauleitplan regelt im Wesentlichen die Flächennutzung und somit insbesondere auch die Widmung der öffentlich genutzten Bereiche.

Hierunter fallen die öffentlichen Grünflächen, die unterschiedlichen Arten der öffentlichen Verkehrsflächen und die Gemeinbedarfsflächen.

Die Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der Nutzung entsprechen dem Regelungskatalog der jeweiligen Paragraphen der Baunutzungsverordnung.

Die sonstigen Parameter der Zulässigkeit ergeben sich gemäß § 34 BauGB aus dem jeweiligen baulichen Zusammenhang.

Der anliegende Entwurf stellt die konsequente planungsrechtliche Umsetzung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dar und dient nach

Abschluss des Verfahrens auch als Abrechnungsgrundlage gegenüber der Förderbehörde.

1.2 Planungsrecht / Verfahren

Das Planungsgebiet liegt überwiegend in einen unbeplanten innerstädtischen Kontext. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach dem Maßgaben des jeweiligen näheren Umfeldes (§ 34 BauGB).

Lediglich ein zur Neckarstraße rückwärtiger Teilbereich zwischen dem die Straße begleitenden Mischgebiet und der gewerblich genutzten Bahnbrache ist durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiet geregelt. Die Festsetzungen dieses Planes, rechtsverbindlich seit 1965, werden durch dieses Verfahren aufgehoben.

Die Abgrenzung des Plangebietes umfasst das Gelände zwischen der Erzberger Straße im Norden und der Neckarstraße im Süd-Osten.

Da der sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, soll das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei werden nach § 13 (3) BauGB insbesondere

auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4(1) BauGB verzichtet.

von einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hinsichtlich der Art der Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Alle sonstigen Zulässigkeitsparameter regelt der § 34 des Baugesetzbuches.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

11.05.2016

Offenlagebeschluss	11.05.2016
Offenlage und Behördenbeteiligung	20.07. – 31.08.2016
Satzungsbeschluss	14.12.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	24.01.2017

2.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) den Untergrund. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Auffüllungen, holozäne Abschwemmmassen, Verwitterungs- und Umlagerungsbildungsgesteine der Grabfeld-Formation) unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Auffüllungen ist zu rechnen.

Die Auffüllungen eignen sich zudem womöglich nicht zum Lastabtrag.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Dolinen sind aus der näheren Umgebung bekannt. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

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.

2.2 Grundwasser

Der Bauplanbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III ungegliedert) des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten. Der Planbereich befindet sich im früheren Sanierungsgelände Güterbahnhof Schwenningen. Am Standort befand sich früher ein Tanklager (Wacker-Chemie). Die Belange des Grundwasserschutzes vertritt das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, das die Auflagen zum Grundwasserschutz vorgibt, wie z. B. Überwachung des Bauaushubes auf Reste von wassergefährdenden Stoffen, Erhalt der bestehenden Grundwassermessstellen für die Beweissicherung, Entwässerung von Niederschlagswasser.

2.3 Altlasten

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich diverse Altablagerungen und Altstandorte. Die in der nachfolgenden Abbildung rot markierten Altlastenflächen/altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Plangebiets sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan darzustellen. Bei den Altlasten handelt es sich um die folgenden:

- AS Altes Tanklager Deutsche Gasolin
- AS Bauunternehmen Baur
- AS Großtanklager Esso
- AS Herkommer und Bangerter
- AS Jackle Johann
- AS Metallwarenfabrik Schlenker

Des Weiteren befinden sich Flächen mit entsorgungsrelevanter Bodenbelastung innerhalb des Plangebietes.

Flächenname	Handlungsbedarf	Kriterium
AS Altes Tanklager Güterstraße	Belassen	Neubewertung bei Nutzungsänderung
AA Auffüllung Erzbergerstraße (Dozentenparkpl.)	Belassen	Entsorgungsrelevanz
AS Autolackiererei / Farbenhandel Hezel	Belassen	Entsorgungsrelevanz
AA Bomben- trichterfeld Bahnhof	Belassen	Entsorgungsrelevanz
AS Kfz-Reparatur- werkstätte Rössel	Belassen	Entsorgungsrelevanz
AS Kunstharzpresserei Stucky	Belassen	Entsorgungsrelevanz
AS Lagerplatz Güterstraße	Belassen	Neubewertung bei Nutzungsänderung
AS Mineralöl-vertrieb Schlenker	Belassen nach Sanierung	Entsorgungsrelevanz
AS Stegmaier Bahnhof Schwenningen	Belassen nach Sanierung	Entsorgungsrelevanz
AS Tanklager Schlenker-Grusen	Belassen	Neubewertung bei Nutzungsänderung
AS Tankstelle Kohler	Belassen	Neubewertung bei Nutzungsänderung
AS Werkzeugmaschinen- fabrik Haas II	Belassen	Entsorgungsrelevanz



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.

Bei Nutzungsänderungen im Bereich der Flächen mit B-Fällen oder bei Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entsigelung) ist eine Neubewertung erforderlich. Außerdem sind die festgestellten Schadstoffkonzentrationen bei Erdaushubmaßnahmen abfallrechtlich relevant.

2.0 Planbild

2.1 Mischgebiet

Entlang der Neckarstraße entwickelt sich eine Mischgebietsstruktur. Neben Wohnnutzungen finden sich hier nicht- oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Es treten hier durchgängig straßenbegleitende vorwiegend traufständige bauliche Strukturen auf. Diese rahmangebende Nutzungsstruktur wird planungsrechtlich aufgegriffen und gesichert.

2.2 Kerngebiet

Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt das bestehende Bahnhofsgebäude in der Erzberger Straße zu veräußern. Gemäß der bestehenden Nutzungsausprägung und in Aufnahme bestehender Nutzungsstrukturen werden die privatgewerblich genutzten Bereiche als Mischgebiet festgesetzt.

2.3 Gemeinbedarfsfläche "Kultur"

Auf dem Gelände der ehem. Metallwarenfabrik Johann Jäckle wird der Neubau der Stadtteilhalle Schwenningen errichtet. Dieser stellt den Ersatz für den auf Grund funktionaler und baulicher Mängel aufzugebenden Bestandsbau ("Beethovenhaus") da.

2.4 Sondergebiet "Hochschule"

Beiderseits des Bahnhofgebäudes an der Erzberger Straße unterhält das Land BW zwei Stellplatzanlagen für die Studierenden des nahegelegenen Campusbereiches.

2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen der Erzberger Straße, der Neckarstraße, der Möglingsstraße sowie der Straße "Neckarpark" werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsflächen fixiert.

2.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

2.7 Zweckbestimmung "Platz"

Eine Abfolge von Plätzen ausgehend vom ehemaligen Bahnhofsvorplatz über den Stellwerkplatz bis zum Vorplatz der Stadtteilhalle übernimmt eine Art Brückenfunktion in der Verknüpfung des südlich gelegenen Neckarviertels mit der Schwenninger Innenstadt.

2.7 Zweckbestimmung Rad- / Fußweg

Das Fuß- und Radwegenetz des Neckarparks wird in seinen Hauptverbindungen als solches festgesetzt.

Die Lindengasse wird in ihrem Einmündungsbereich zu einem Fuß- und Radweg umgewidmet um einen von der Neckarstraße in das Neckarviertel drängenden Parksuchverkehr zu unterbinden. Für alle Anlieger bleibt die Erschließung unverändert erhalten.

2.8 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage"

Der im Rahmen der Landesgartenschau geschaffene Grünzug des "Neckarparks" wird als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

3.0 Hinweise

3.1 Grundwasser

Der Bauplanbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III ungegliedert) des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten. Der Planbereich befindet sich im früheren Sanierungsgelände Güterbahnhof Schwenningen. Am Standort befand sich früher ein Tanklager (Wacker-Chemie). Die Belange des Grundwasserschutzes vertritt das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, das die Auflagen zum Grundwasserschutz vorgibt, wie z. B. Überwachung des Bauaushubes auf Reste von wassergefährdenden Stoffen, Erhalt der bestehenden Grundwassermessstellen für die Beweissicherung, Entwässerung von Niederschlagswasser.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

3.2 Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden
- Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend

- verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.
- Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.
 - Zur Forderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).
 - Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
 - Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden bzw. zu untersagen. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

3.3 Regenwassernutzung

- Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden,

wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

3.4 Bodenschutz

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist – sofern vorhanden - getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.
- Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- 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 - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹

- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- Im Rahmen der üblichen Bauüberwachung ist vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

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

4.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

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.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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016