



**Begründung**

**zum Aufhebungs-/  
Änderungsverfahren einfacher  
Bebauungsplan "Neckarstraße-  
Neckarpark"**

**im Stadtbezirk Schwenningen**

vom 09.10.2019

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

*Amt für Stadtentwicklung*

Abt. Planung – Bezirk Ost

**Inhalt**

<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
<b>1.0 Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Planerische Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Räumliche Abgrenzung	4
2.2 Bestandsituation und derzeitige Nutzung	4
2.3 Eigentumsverhältnisse	4
2.4 Altlasten - Altlastenverdachtsflächen	4
2.5 Grundwasser / Geotechnik	4
2.6 Artenschutz	5
<b>3. Bauleitplanung</b>	<b>6</b>
3.1 Flächennutzungsplan	6
3.2 Örtliches Planungsrecht	6
3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
3.4 Städtebauliche Auswirkungen	6
<b>II. Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Neckarstraße" wurde am 14.12.2016 der einfache Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der am 24.01.2017 in Kraft getretene 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.

Als bis zur Aufhebung der Satzung des Sanierungsgebietes "Neckarstraße" nicht erreichtes Sanierungsziel wurde der mit öffentlichen Mitteln gestaltete Bahnhofsvorplatz sowie die Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit der Bahnhofsunterführung Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Die hierauf aufsetzenden Verhandlungen zwischen der Deutschen Bahn AG, einem privaten Erwerber des Bahnhofgebäudes und der Stadt Villingen-Schwenningen führten zum Erfolg durch eine eigentumsrechtliche Einigung.

Den im Zuge der bauleitplanerischen Fixierung aufgetretenen formaljuristischen Konflikte mit dem Planvorbehaltsstatus der ehemaligen Bahnflächen soll nunmehr dadurch begegnet werden, dass diese noch freizustellenden Flächen aus der bauleitplanerischen Festsetzung entlassen werden, in dem für diesen Teilbereich die Satzung "Neckarstraße – Neckarpark" aufgehoben wird. Planungsrechtliche Zulässigkeiten würden sich hiernach nach § 34 BauGB entwickeln. Eine Diskrepanz zu dem bauleitplanerisch verfolgten Planungsziel der Sicherung der Bestandsnutzung würde somit nicht auftreten.

Betroffen von dieser bestehenden fachplanerischen Widmung ist auch das Flurstück Nr. 5766/5 (474 m<sup>2</sup>), das als Restgrundstück des ehemaligen "Güterbahnhofsareal" der Deutschen Bahn Netz AG nicht mit diesem freigestellt wurde.

Dieses Grundstück erhält seine Erschließung ausschließlich über den Neckarpark und wird z. Zt. durch die Grundwasserreinigungsanlage der DB Netz AG genutzt. Eine Integration in die umgebende Mischgebietsstruktur ist nach erfolgter Entwidmung im Einvernehmen mit der Deutschen Bahn Netz AG vorgesehen.

Der Bebauungsplan als Abrechnungsgrundlage der städtebaulichen Sanierung ist in dem Bereich der Neckarhalle dem jetzigen baulichen Bestand anzupassen. In diesem Sinne sind die Freianlagen neu abzugrenzen, die Gemeinbedarfsnutzung auf das Faktische zu beschränken.

## 2.0 Planerische Ausgangssituation

### 2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Aufhebungsverfahrens liegt südlich der Innenstadt, zwischen der "Erzberger Straße" und der Bahnanlage der Deutschen Bahn AG und umfasst im Wesentlichen die Park-and-Ride-Anlage, den Bahnhofsvorplatz, das Bahnhofsgebäude sowie Teile der angrenzenden Erzberger Straße.

Die Änderungsbereiche beziehen sich

- auf das Flurstück 5766/5, das mit seiner Freistellung und Entwidmung Bestandteil des angrenzenden Mischgebietes wird.
- Auf das Grundstück der "Neckarhalle" und ihrem direkten öffentlichen Umfeld (Außenanlage).

### 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Aufhebungsbereich handelt es sich um den öffentlichen Bahnhofsvorplatz mit seinen angrenzenden Parkieranlagen sowie um das Bahnhofsgebäude als solches.

In den Änderungsbereichen betreibt

- die Deutsche Bahn AG im Rahmen der Altlastensanierung eine Grundwasserreinigungsanlage (Flurstück 5766/5).
- Die Stadt Villingen-Schwenningen die neu errichtete Stadtteilhalle inklusive Außenanlagen

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet / Aufhebungsbereich befinden sich die öffentlichen Flächen (Straßen, Vorplatz, öffentlicher Parkplatz) im kommunalen Eigentum, das Bahnhofsgebäude und zugehörige Stellplätze wurden privatisiert, hieran jeweils seitlich angrenzende Grundstücke sind im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und dienen der Hochschule als Stellplatz.

Das Flurstück Nr. 5766/5 ist im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Die Flurstücke Nr. 604, 619/5 und 6073/18 sind im kommunalen Eigentum.

### 2.4 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Die Aufhebungs- / Änderungsbereiche sind im Altlasten- Bodenschutzkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises wie folgt erfasst.

Im nordöstlichen Änderungsbereich der Altstandort „Jäckle Johann, Neckarstr. 30, VS-Schwenningen“. Dieser ist auch bereits im zeichnerischen Teil der Planunterlagen dargestellt.

Der südöstliche Änderungsbereich liegt im Bereich der Altablagerung „Bombentrichterfeld Bahnhof“.

Erdarbeiten im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden dürfen. Die Entsorgung von Bauaushub aus diesen Bereichen oder bei optischen oder geruchlichen

Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

## **2.5 Gewässer / Grundwasser / Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Der Planungsbereich wird durchquert von dem Oberflächengewässer „Neckar“. Der „Neckar“ ist in seiner vollen Länge ein Gewässer von Bedeutung und besitzt daher gemäß § 29 Absatz 1 WG auf der gesamten Länge einen Gewässerrandstreifen. Im Innenbereich ist dieser beidseitig landseits der Böschungsoberkante mit 5 m festgesetzt.

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)

## **2.6 Artenschutz**

Für die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen besteht innerhalb des Plangebietes kein Lebensraumpotential, sodass ein Vorkommen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden konnte.

### **3.0 Bauleitplanung**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als öffentliche Fläche, resp. Fläche für Bahnanlagen bzw. Sondergebietsfläche Hochschule dar.

Die Flächennutzungsplanänderung ist wirksam, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des beplanten Innenbereichs südlich der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningen.

Der einfache Bebauungsplanbauungsplan regelte die örtliche Zulässigkeit von Nutzungen. Hierbei orientiert er sich an dem vorhandenen Nutzungskanon. Somit wird, neben der öffentlichen Widmung von Flächen, die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die Zulässigkeit der Nutzung.

Für das Flurstück Nr. 5766/5 wird durch eine sogenannte bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB eine aufschiebende Bedingung bis zur Wirksamkeit der Mischgebietsfestsetzung formuliert. Erst mit Entwidmung und Freistellung und damit dem Entfall des Fachplanungsvorbehaltes wird diese Fläche Teil der Mischgebietsstruktur.

#### **3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Aufhebung der Regularien des Bebauungsplans und auf Grund der anschließenden Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Eine Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs ist durch dieses Aufhebungsverfahren nicht gegeben.

#### **3.4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch die nach § 34 BauGB zulässigen Baumaßnahmen entsprechen in Art und Maß der Nutzung denen des direkten Umfeldes und der bestehende Nutzungsstrukturen im Aufhebungsbereich.

In den Änderungsbereichen werden lediglich Abgrenzungskorrekturen im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern vorgenommen. Eine Änderung der Art der Nutzung erfolgt nicht.

Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen) ist gewerberechtlich nicht gegeben. Ein Planerfordernis besteht dies bezüglich nicht.

## II. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung v. 20.07.2017 (BGBl. IS 2808) geändert worden ist),

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art 2. G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017 (BGBl. IS 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416 ), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)  
)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)