

Entwurf

Villingen-Schwenningen



Begründung

zum einfachen Bebauungsplan für das
Gebiet

**"Römerstraße - Schopfelenstraße"
im Stadtbezirk Schwenningen**

vom 06.11.2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1.0 Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass der Planaufstellung	4
1.2 Planungsrecht / Verfahren	5
2.0 Planbild.....	7
2.1 Mischgebiet.....	7
2.3 Öffentliche Verkehrsflächen.....	7
3.0 Textliche Festsetzungen.....	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.0 Hinweise	9
4.1 Bodendenkmalschutz / Baulicher Denkmalschutz	9
4.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen	9
4.3 Natur und Landschaft	11
4.4 Grundwasserschutz	11
4.5 Geotechnik.....	12
4.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen	12
4.7 Planbild.....	12
5.0 Rechtsgrundlagen.....	13
6.0 Flächenbilanz.....	14
6.1 Nutzungen	14
7.0 Auswirkungen der Planung.....	14
7.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	15
7.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	15
7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	15

7.4	Auswirkungen auf Klima, Natur und Landschaft	15
7.5	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	15
7.6	Durchführung der Bodenordnung	15



1.0 Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 18.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Römerstraße – Schopfelenstraße" im Stbz. Schwenningen gefasst.

Ziel der Planaufstellung ist es der durch die Abwanderung eines Gewerbebetriebes und anstehender Umnutzungsbestrebungen die schleichende Umwandlung der bestehenden Mischgebietsstruktur in ein Wohngebiet zu unterbinden.

Diese Struktur umfasst einerseits das Gelände des ehem. Betriebes IVO Baumer andererseits das Gelände der Gärtnerei Lamprecht jenseits der Dauchinger Straße.

Um den in planungsrechtlicher Hinsicht paritätischen Anspruch eines Mischgebietes zwischen Wohnnutzung (50%) und gewerblicher Nutzung (50%) gerecht zu werden, sind diese beiden Bereiche gesamtheitlich zu betrachten.

Der als einfacher Bebauungsplan aufgestellte Bauleitplan regelt im Wesentlichen die Flächennutzung (Art der Nutzung).

Die Zulässigkeiten im Gebiet entsprechen in ihrer Gesamtheit dem Regelungskatalog des Paragraphen 6 Baunutzungsverordnung. Jedoch mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Fremdwerbung.

Übermäßige Werbemaßnahmen sind geeignet Trading-Down-Effekte hervorzurufen.

Bei diesen Werbemaßnahmen ist zu unterscheiden zwischen Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und sogenannter Fremd- oder auch Produktwerbung (so z.B. in Form von Plakatanschlagtafeln).

Während ein werbewirksames Auftreten vor Ort für ansässige Betriebe ein unverzichtbarer Anspruch an den Standort ist, wollen Fremdwerbungen

lediglich von bestehenden Frequenzen profitieren ohne zu ihnen in einem funktionalen Nutzungszusammenhang zu stehen.

Um solche werbewirksame Standorte den ansässigen Betrieben anbieten zu können, unerwünschte Häufungen zu vermeiden und somit zu einer attraktiven und nutzungsstrukturell starken Stadteinfahrt beizutragen, sollen diese Fremdwerbungen ausgeschlossen werden.

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

1.2 Planungsrecht / Verfahren

Beide Areale sind Bestandteil der Ortsbauerweiterungsplanung von 1914. Hierin werden jedoch lediglich die Straßenverkehrsflächen, die Vorgartenzonen sowie die ansonsten überbaubaren Bereiche definiert. Die Art der Nutzung ist somit aus der Bestandsnutzung abzuleiten und einem Baugebietstypus nach der Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Ähnliches gilt zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung, das ebenfalls unter zu Hilfenahme des § 34 BauGB aus dem Umfeld abzuleiten ist.

Während der baulich nahezu komplett genutzte Bereich "IVO Baumer" hier eindeutige Rahmenbedingungen hat, ist die Gärtnereifläche in Bezug auf Situierung von Baukörpern, ihre Erschließung und die Art der Nutzung dieser Flächen uneinheitlich.

Zur Ordnung der städtebaulichen Situation und zur planungsrechtlichen Klärung Sicherung einer geordneten Entwicklung sind diese Bereiche somit zweistufig und im Sinne der planungsrechtlichen Zurückhaltung mit unterschiedlicher Intensität zu überplanen.

Während in diesem ersten Verfahren zur Sicherung und Entwicklung der Mischgebietsstruktur ein einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 (3) BauGB) in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB das übergeordnete Planungsziel sichert, ist der Bereich der Gärtnerei im Späteren als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu qualifizieren.

Da der sich der ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird 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	18.05.2022
Offenlagebeschluss	
Offenlage und Behördenbeteiligung	
Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

2.0 Planbild

2.1 Mischgebiet

Entsprechend der rahmengebenden Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt, jedoch horizontal gegliedert.

Mischgebiet 2

Auf einer Grundstücksfläche von nahezu 7.000 m² befinden sich die in Massivbauweise errichteten Gebäude der IVO Baumer. Sie bestehen aus Verwaltungs- und Produktionseinheiten mit einer Gesamtgeschossfläche 7.500 m². Sie befinden sich in einem baulich guten und funktionalen Zustand und sind ohne Weiteres am Markt platzierbar. Hierzu zugehörig ist die für den Stellplatznachweis erforderliche Stellplatzanlage (Flurstück-Nr. 3065).

Der herrschende Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen und gewerblich nutzbaren Immobilien insbesondere im Stbz. Schwenningen erfordert die planungsrechtliche Sicherung dieser Bestandsnutzung. Ihre Einbettung in eine Mischgebietsstruktur gewährleistet die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungen.

Mischgebiet 1

Während der Bereich der ehem. Firma IVO Baumer nahezu vollständig bebaut ist – ausgenommen ist hier der zugehörige Parkplatz – weist das Gelände der Gärtnerei große, dem Wohngebiet entlang der Espanstraße zuzuordnende freie Flächenpotentiale auf.

Hier könnte, nach Sicherung der Erschließung, ein innerstädtisches Wohnen realisiert werden, dass auch die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung an der Dauchinger Straße nutzen kann, ohne dass Straßenzüge gequert werden müssten.

2.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen, bzw. Teilflächen

- der Dauchinger Straße,
- der Römerstraße,
- der Schopfelenstraße,
- der Hölderlinstraße
- der Eschachstraße

und

- der Friedhofstraße

werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsflächen fixiert.



3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Mischgebiets 1 (MI 1) sind die unter § 6 (2) Nr. 2, 4, 6 - 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Mischgebiet 1 (MI 1) auf dem Flurstück Nr. 3872/1 eine Betriebserweiterung des Gartenbaubetriebes zulässig.

Innerhalb des Mischgebiets 2 (MI 2) sind die unter § 6 (2) Nr. 1 BauNVO angeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.0 Hinweise

4.1 Bodendenkmalschutz / Baulicher Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

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

4.2.2 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.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

4.2.3 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 darunterliegende 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 Grünflächen- und Tiefbauamt, 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.

4.2.4 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 entgegen der Angaben unter Nr. 2.4 der Hinweise nicht die Zuordnungswerte der Technischen Regeln der LAGA einzuhalten, sondern die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung 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 Umwelt, 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 zu.

- 4.2.5 Es ist nicht auszuschließen, dass die Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten.

4.3 Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.
- Im Hinblick auf die Quartiernot der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z.B. www.artenschutz-am-haus.de, www.artenschutz-am-bau.de).
- Im Sinne der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird eine Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.

4.4 Grundwasserschutz

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.

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

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

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.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. 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.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser)

bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf)

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen)

4.5 Geotechnik

4.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

4.7 Planbild

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

5.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist. Die Gesetzesänderung tritt zum 01. Oktober 2023 in Kraft.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

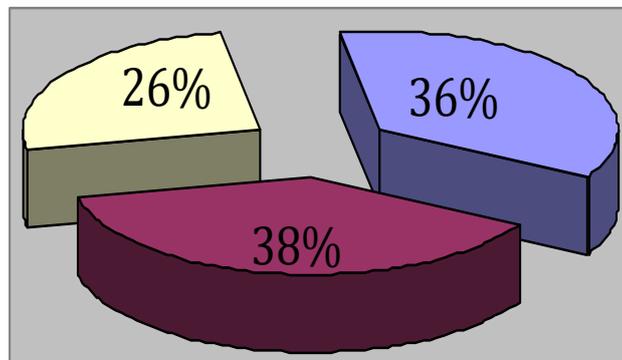
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Mischgebiet 1 (MI1)	5.977
Mischgebiet 2 (MI2)	6.407
Verkehrsflächen	4.254
Gesamtfläche:	16.638

Flächenbilanz nach Nutzungsart



■ Mischgebiet 1 ■ Mischgebiet 2 ■ Verkehrsfläche

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

In Sicherung der bestehenden Mischgebietsstruktur werden gering bebaute gewerblich genutzte Teilflächen der vorrangigen Wohnnutzung zugeordnet und so vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnraum (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) diese Potentialfläche planungsrechtlich fixiert. Ein Parallel zum Bebauungsplanverfahren wirksames Vorkaufsrecht sichert eine weitere mögliche Einflussnahme der Stadt.

7.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der planungsrechtlichen Neuausrichtung wird sich das Verkehrsaufkommen nicht oder nur geringfügig erhöhen. Die weitere innere Erschließung der Potentialfläche Mischgebiet 1 (MI1) ist Regelungsgegenstand eines zukünftigen qualifizierten Bebauungsplanes.

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsregulierungen dienen dem Erhalt und der Stärkung der Bestandsnutzungen. Dem überplante Gartenbaubetrieb wird ein übergreifender Bestandsschutz somit die Entwicklungsmöglichkeit gesichert.

Innerhalb des Plangebiets werden durch den Ausschluss von Fremdwerbung diese Einrichtungen nicht mehr ermöglicht. Dieses stellt keinen Totalausschluss stadtgebietsweit dar und ist somit dem Planungsziel unterzuordnen.

7.4 Auswirkungen auf Klima, Natur und Landschaft

Negative Folgen für das Klima, die Natur, für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

7.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Es entstehen keine Erschließungskosten. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht initiiert.

7.6 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung zur Realisierung der Bauleitplanung ist nicht notwendig.