

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "Lache/Graben"

im Stadtbezirk Mühlhausen

vom 09.09.1987

I. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.

Die gewerblichen Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen sind nahezu aufgefüllt. Größere Reserveflächen stehen nicht mehr zur Verfügung, so daß die Gefahr besteht, daß ortsansässige Gewerbebetriebe, die aussiedeln wollen, abwandern, weil sie innerhalb des Stadtbezirks Schwenningen nicht mehr unterkommen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen aus dem Jahre 1981 ist nördlich des Stadtbezirks Mühlhausen, zwischen Bahnlinie und Umgehungsstraße B 27, eine gewerbliche Baufläche im Umfang von ca. 11 ha ausgewiesen worden.

Das Gewerbegebiet "Lache-Graben" liegt mit seinem größten Teil in einer Mulde zwischen der Umgehungsstraße B 27 und der Bahnlinie. Aus diesem Grunde kommt es für andere bauliche Nutzungen nicht in Frage. In seiner Nordgrenze steigt das Gebiet bis zur Bahnlinie auf eine Höhe bis zu 10 m über dem Industriegebiet "Rammelswiesen" an. Am 18.12.1985 beschloß der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Planungszielen:

In dem Gebiet sollen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die nicht "erheblich belästigen" (gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO). Die bauliche Entwicklung soll in der Höhe beschränkt werden, damit der Einblick in das Mühlhausener Tal von der höhergelegenen Stadtteilen aus im Westen von Schwenningen nicht durch gewerbliche Bauten verstellt wird, dieser Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden und mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der alten L 430 aus in der Höhe der Haltestelle Mühlhausen, die im Zuge der Neutrassierung der L 430 als Stichstraße zur Erschließung der Splittersiedlung an der Haltestelle ausgebildet wird.

Die bestehende Splittersiedlung im Bereich der Haltestelle Mühlhausen soll in das Baugebiet einbezogen werden, um deren weitere Ausbreitung zu verhindern und die Ausbaumöglichkeiten der Splittersiedlung zu regeln.

2. PLANINHALT:

a) Allgemein

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans erfährt das Plangebiet eine Nutzungsänderung, die eine nachteilige Veränderung der bestehenden Landschaftsstruktur bedingt.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die geplante Nutzung mit den ökologischen Gegebenheiten und den grünordnerischen Erfordernissen in Einklang bringt; wobei als wesentliche Zielsetzung die Erhaltung wertvoller landschaftsökologischer Elemente und die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum zu nennen sind.

b) Auswirkung bzw. Übernahme in den Bebauungsplan

Weil das Plangebiet in einer landschaftlich empfindlichen Situation liegt und nicht an bestehende Baugebiete anschließt, soll es ausreichend durchgrünt werden und an seinen Rändern, insbesondere an seiner Nordseite, einen gut dimensionierten Grüngürtel aus Bäumen und Buschwerk erhalten, der das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft einbindet. Dieser Grüngürtel soll zusätzlich positive Auswirkungen, vor allem auf das Kleinklima haben und die ökologisch wichtigen Landschaftselemente erhalten.

Im einzelnen sind in dem Bebauungsplan-Entwurf aus dem Grünordnungsplan übernommen worden:

- Ein mindestens 10 m breiter Pflanzgürtel aus heimischen Bäumen und Sträuchern (hiervon 5 m auf öffentlichen Grünflächen und 5 m auf privaten Grundstücksflächen), der um das gesamte Baugebiet herumgeführt und durch ein Pflanzgebot abgesichert werden soll.
- Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Bachlaufs im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes. Nach Wegfall des landwirtschaftlichen Verbindungsweges entlang der B 27 (neu) soll der Bachlauf innerhalb einer öffentlichen Grünfläche geführt werden. Die Bachränder sollen mit naturnahem, teilweise vorhandenem, ökologisch bedeutendem Vegetationsbestand (Ried, Gräser, Weidengebüsch) gesichert und entsprechend der natürlichen Vegetation ergänzt werden. D. h., in den Gewässerrandbereichen sind Riedgräser einzubringen und in regelmäßigen Abständen Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Restflächen sind mit standortgerechtem Landschaftsrasen einzusäen.
- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Flächen zwischen den öffentlichen Straßen und den Baugrenzen auf den privaten Grundstücken können mit Besucherstellplätzen belegt werden, wenn diese in Rasensteinen bzw. Schotterrassen aus-

geführt und zur Sicherung der Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen bzw. Sträuchern mindestens nach jedem 6. Stellplatz bepflanzt werden.

- Herausnahme derjenigen Teilflächen der Flst. Nr. 276/1 und 275/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, die einen wertvollen Baumbestand (Streuobstwiese) aufweisen.

c) Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Landesstraße L 430 über eine 6,50 m breite Stichstraße (Planstraße A) mit einseitigem Gehweg, am Ende ist eine Wendemöglichkeit für Lkw's vorgesehen. Von dieser Stichstraße aus ist die vorhandene Splittersiedlung "Haltestelle Mühlhausen" über die beruhigte (mittels Aufpflasterungen) Stichstraße (Planstraße B) mit Wendemöglichkeit, jedoch ohne Gehwege erschlossen. Das Gewerbegebiet ist vorwiegend zur Unterbringung von kleineren bis mittleren Betrieben konzipiert, deshalb ist für den Bedarfsfall eine weitere Stichstraße (Planstraße C) von der Planstraße A aus vorgesehen.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege außerhalb des Plangebietes werden durch einen neu zu erstellenden Weg mit 3,50 m Breite an die Wendeanlage der Planstraße A angeschlossen.

d) Nutzungsausweisungen

Das Plangebiet dient in erster Linie zur Unterbringung von kleineren bis mittleren Gewerbebetrieben, die nicht erheblich belästigen. Deshalb ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Splittersiedlung an der "Haltestelle Mühlhausen", die planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) abgesichert werden soll, ist überwiegend bereits bebaut und besteht teilweise aus ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, einer ehemaligen Gaststätte und Wohnhäusern.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der "Haltestelle Mühlhausen" ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) als Bindeglied angeordnet, in dem die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO vorgesehen ist. Dieses Gebiet ist den mit dem erhaltungswürdigen Baumbestand versehenen Grundstücken vorgelagert.

3. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

a) Ausschluß von bestimmten Arten von Nutzungen

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Nutzungsart - Tankstellen - im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE + GEE) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Ausschluß erfolgte aus städtebaulichen Gründen, da im Mischgebiet eine Tankstelle neben den vorhandenen Gebäuden, die überwiegend eine Wohnnutzung enthalten, sich nicht einfügen würde und die vorhandene

Erschließung nicht ausreichend ist. Im Gewerbegebiet ist zwar die hierfür notwendige Erschließung vorhanden, jedoch führt diese Nutzungsart zu erheblichen versiegelten Flächen durch das Abstellen von Gebrauchtfahrzeugen, die sich dort in die Umgebung nicht einfügen und zu wasserwirtschaftlichen Problemen führen würden.

Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da Ställe für Kleintierhaltungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nicht dem städtebaulichen Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechen.

b) Garagen und Stellplätze sowie Besucherstellplätze

Zur Erreichung einer landschaftsgerechten, harmonischen Einbindung der gesamten Bebauung zur freien Landschaft und zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit die unüberbaubaren Flächen ausreichend begrünt werden können. Besucherstellplätze können in der unüberbaubaren Fläche entlang den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, wenn diese gemäß den Bebauungsvorschriften gestattet werden. Diese Festsetzung dient der Ortsbildgestaltung sowie der Schaffung wichtiger ökologischer Ausgleichsflächen.

c) Nebenanlagen

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls zur Erreichung der Ortsbildgestaltung und der Schaffung wichtiger ökologischer Ausgleichsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

d) Gebäudehöhenbeschränkungen

Damit die künftige Bebauung sich harmonisch in die Umgebung einfügt und aus den höhergelegenen Stadtteilen des Stadtbezirks Schwenningen der Einblick in das Mühlhauser Tal durch gewerbliche Bauten nicht verstellt wird, ist die bauliche Entwicklung mit einer Höhenbeschränkung versehen.

4. GRUNDKONZEPTION IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der 1981 genehmigte Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche mit 9,65 ha und eine gemischte Baufläche mit 1,0 ha vor.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, daß Teilflächen der Flst. Nr. 276/1 und 275/2 aufgrund des wertvollen Baumbestandes aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden mußten. Ebenso mußten im südwestlichen Bereich Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 308, 307, 306/1 und 305 herausgenommen werden, da hier ein Feucht-Biotop (Fischweiher) vorhanden ist. Aus diesem Grund wurde im nordwestlichen Bereich entlang der Bahnlinie der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Richtung "Roter Berg" erweitert, um hier die dringend erforderlichen gewerblichen Bauflächen zu sichern.

Die gesamte Fläche einschließlich der gemischten Baufläche beträgt nunmehr 10,4 ha.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte.

6. PFLANZGEBOT

Diese Maßnahmen dienen zur Abschirmung des Baugebietes zur freien Landschaft und zur Gestaltung des Siedlungsrandes entlang der öffentlichen Verkehrswege.

7. BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

Im Untergrund des geplanten Baugebiets stehen unter einer mächtigen Überdeckung aus pleistozänen verlehnten Kiessanden die Ton- und Dolomitsteinhorizonte des Gipskeupers an, die laminar mit Gipsschichten durchsetzt sind. Aufgrund der stratigraphischen Situation und der Position dieser Sedimente in einer Talmulde muß man damit rechnen, daß die oberflächennahen Gipshorizonte (bis mehrere Meter unter Gelände) Schicht- oder Grundwasser enthalten und partiell ausgelaugt werden können. Die Folge davon ist, daß sich an der Oberfläche Einmündungen oder Erdfälle bilden können. Im Falle einer baulichen Nutzung dieses Gebiets stellt dieses potentielle Erdfallrisiko eine erhebliche Beeinträchtigung dar, die bei einer Bebauung mit großflächigen und statisch komplizierten Bauwerken auf jeden Fall beachtet werden muß. Grundsätzlich ist bei einer baulichen Nutzung des in den Planunterlagen gekennzeichneten Geländes eine vorhergehende ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung angebracht, um Umfang und Wahrscheinlichkeit dieses Risikos genauer abzugrenzen.

8. VER- UND ENTSORGUNG, ABFALLBESEITIGUNG

a) Wasser- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird über eine Versorgungsleitung der Nennweite DN 150, abgehend aus dem Versorgungsnetz des Stadtbezirks Schweningen (Industriegebiet Ost, Junkersstraße) und weiterführend zum Stadtbezirk Mühlhausen (Mühlbachstraße) versorgt.

Bedingt durch die geodätische Höhenlage des Hochbehälters Schillerhöhe zu dem Baugebiet wird sich ein Ruhedruck von 6,2 bar ergeben.

Mit dem Ausbau der Wasserversorgung wird die Gasleitung mit verlegt, so daß die Gasversorgung für das Gewerbegebiet sichergestellt werden kann.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes wird durch die Energie-Versorgung Schwaben (EVS) sichergestellt.

c) Entsorgung

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsplan für den Stadtbezirk Mühlhausen - Entscheidung vom 10.06.1983 - enthalten.

Der Anschluß der Entwässerung erfolgt über den Regenüberlauf 4.5 mit dem zugehörigen Überlaufbecken (Rohrbecken) an den Verbandskanal I b im Bereich der B 27/Neckar. Die entsprechende Zuleitung sowie der Regenüberlauf und das Regenüberlaufbecken werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes ausgeführt.

Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes "Oberer Neckar Villingen-Schwenningen". Das Klärwerk hält entsprechende Kapazitäten für die Reinigung des Abwassers aus dem Plangebiet vor.

d) Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden schadlos beseitigt, von der Stadt Villingen-Schwenningen eingesammelt und der Kreisdeponie des Schwarzwald-Baar-Kreises zugeführt.

9. BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

Für den Teilbereich, dem Gewerbegebiet (GE + GEE) sowie für die Herstellung der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

| | | | |
|-------------------------------|----------------|---|--------------|
| Gewerbegebiet (GE) | 6,34 ha | = | 60,6 % |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet | 0,62 ha | = | 5,9 % |
| Mischgebiet (MI) | <u>0,93 ha</u> | = | <u>8,9 %</u> |
| Netto-Bauflächen | 7,89 ha | = | 75,4 % |
| Grünflächen | 1,72 ha | = | 16,5 % |
| Verkehrsflächen | <u>0,85 ha</u> | = | <u>8,1 %</u> |
| Brutto-Bauflächen | 10,46 ha | = | 100 % |

11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

a) Kosten für die Begrünung des Baugebietes

| | |
|---|---------------------|
| - öffentliche Grünflächen (flächenhafte Bepflanzung) | 72.600,-- DM |
| - öffentliche Grünflächen mit Bachlauf | 83.790,-- DM |
| - straßenbegleitende Einzelbäume | 10.080,-- DM |
| - Bachverlegung | 112.500,-- DM |
| - Rückbau des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges | <u>13.200,-- DM</u> |
| | 292.170,-- DM |

b) Straßen- und Wegebau einschließlich Straßenentwässerung

| | |
|-------------------------|---------------------|
| - Erschließungsstraßen | 732.000,-- DM |
| - Gehwege, Schrammborde | 117.800,-- DM |
| - Straßenbeleuchtung | <u>75.000,-- DM</u> |
| | 924.800,-- DM |

c) Kanalisation

923.040,-- DM

W 7/10