

**Begründung
Zur Änderung des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet**

„Luckenburg Süd-Ost“

im Stadtbezirk Schwenningen

für

das Gelände nördlich der „Rottweiler Straße“, östlich der Straße „Steinkirchring“ und südlich der „Junkerstraße“ bestehend aus den Flurstücken 6456, 6453, 6450, 1196, 1160, 6447, 6447/1, 6447/2, 6448, 6449, 6454, 1190, 1189, 1194, 6455, 6451, 1160/2, 1160/3, 1160/4, 1239/1, 1160/4, 6457, 6362/2 und Teilen der Flurstücke 6406, 1155, 1156, 1292, 1292/2, 806, 818, 66362, 6406, 6446 und 760/1 in der Gemarkung Schwenningen.

15.05.2006

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung
Planbezirk Ost

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „LUCKENBURG-SÜDOST“
für das Gelände nördlich der „Rottweiler Straße“, östlich der Straße „Steinkirchring“
und südlich der „Junkerstraße“ das Gelände nördlich der „Rottweiler Straße“, östlich
der Straße „Steinkirchring“ und südlich der „Junkerstraße“ bestehend aus den Flurstü-
cken 6456,6453,6450, 1196, 1160,6447, 6447/1, 6447/2, 6448, 6449 , 6454, 1190,
1189, 1194, 6455, 6451, 1160/2, 1160/3, 1160/4, 1239/1, 1160/4, 6457, 6362/2 und
Teilen der Flurstücke 6406, 1155, 1156, 1292, 1292/2, 806, 818, 66362, 6406, 6446
und 760/1 in der Gemarkung Schwenningen.

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung.....	5
I. Planungsgegenstand	5
1.0 Anlass der Planaufstellung.....	5
2.0 Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung ..	5
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung.....	5
2.3 Flora und Fauna	6
2.4 Baugrund – Geologie – Hydrologie	6
2.6 Erschließung.....	6
2.6.1 Verkehrliche Erschließung.....	6
2.6.2 Medientechnische Erschließung	6
3.0 Planerische Ausgangssituation	6
3.1 Eigentumsverhältnisse.....	6
3.2 Bauleitplanung	6
3.2.1 Flächennutzungsplan	6
3.2.2 Örtliches Planungsrecht	7
3.3 Landschaftsplan.....	7
3.4 Regionalplan.....	7
3.5.1 Entwurf Regionalplan 2003.....	7
3.5 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen.....	7
3.5.1 Trinkwasserschutz.....	7
3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	7
3.6.1 Baumschutzsatzung	7

II. Planbild	8
1.0 Planungsziele	8
2.0 Wesentlicher Planinhalt	8
2.1 Gewerbegebiet	8
2.3 Verkehrsflächen	9
2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	9
2.4 Grünflächen	9
2.4.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Gartenland“	9
2.5 Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.0 Textliche Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
3.3 Nebenanlagen	11
3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	12
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	13
4.0 Örtliche Bauvorschriften	15
4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO- BW).....	15
4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW).....	15
4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW).....	16
5.0 HINWEISE	17
5.1 Flächenschwerpunkt	17
5.2 Bodendenkmalschutz	17
5.3 Bodenschutz	18
5.4 Natur und Landschaft	18
5.5 Wasserschutzgebiet	19
5.6 Ziviler Luftverkehr	19
5.7 Leitungsrechte	19
5.8 Altlastenverdachtsflächen	19

6.0 Flächenbilanz.....	20
6.1 Nutzungen.....	20
III. Auswirkungen der Planung	21
1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	21
2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	21
3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	21
4.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	21
4.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnah- men.....	21
5.0 Durchführung der Bodenordnung	21
IV. Verfahren	22
B. Rechtsgrundlagen	23
C. Anhang.....	24
1.0 Pflanzliste.....	24
1.1 Laubbäume	24
1.1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)	24
1.1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)	24
1.2 Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe).....	24
1.3 Gehölze für geschnittene Hecken.....	24
1.4 Klettergehölze.....	24
1.5 Obstbäume (Streuobst und Wildobst):	25
1.6 Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte	25

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 02.07.1997 beschlossen, den Bebauungsplan "Luckenburg", rechtsverbindlich seit dem 20.09.1988, zu ändern.

Mit der Änderung dieses Bebauungsplans soll zum einen die planungsrechtliche Regelung der gewerbliche Nutzfläche zwischen dem Möbelhaus TACKE und der Rottweiler definiert werden.

Diese Flächen diene zur Umsiedlung des Gartencenters MAIER aus dem „Rössle-Areal“ und zur Erweiterung der Fa. „Wohnwagen-LINK“. Weiterhin sollte die Abbiegespur auf der Rottweiler Straße in Richtung Steinkirchring verlängert, die Zufahrten zur Fa. HECHINGER, TACKE und MAIER planungsrechtlich ermöglicht und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans den heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat weiterhin in seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.2001 beschlossen, als weiteres Planungsziel die Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufzunehmen, um so zu einer Stärkung der Funktion der Innenstadt beizutragen.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6456,6453,6450, 1196, 1160,6447, 6447/1, 6447/2, 6448, 6449, 6454, 1190, 1189, 1194, 6455, 6451, 1160/2, 1160/3, 1160/4, 1239/1, 1160/4, 6457, 6362/2 und Teile der Flurstücke 6406, 1155, 1156, 1292, 1292/2, 806, 818, 66362, 6406, 6446 und 760/1 der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns des Stadtbezirks Schwenningen und wird begrenzt durch

- | | |
|--|-------------|
| – die Rottweiler Straße | – im Süden |
| – die Junker Straße | – im Norden |
| – der freien Feldflur, resp. dem Verkehrslandeplatz Schwenningen | – im Osten |
| – dem Steinkirchring | – im Westen |

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als bestehendes, bebautes Gewerbegebiet dar. Die ehemaligen Erweiterungsflächen sind einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden.

2.3 Flora und Fauna

Das betreffende Bebauungsplangebiet befindet sich am Südrand der Gemarkung Schwenningen und ist sowohl nördlich, westlich und südlich von geschlossenem Siedlungsbestand mit entsprechenden intensiven gewerblichen Nutzungen umgeben. Ein direkter Anschluss an die freie Feldflur existiert bedingt über die östlich gelegenen Flächen des Verkehrslandeplatzes Schwenningen. In dem geplanten Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.4 Baugrund – Geologie – Hydrologie

Im Plangebiet stehen unter meist geringmächtigen Talablagerungen des Neckars Gesteine des Unter- und Mittelkeupers an. Mit Gipsaulaugungen bzw. Quellen von Andyrith ist zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone der Keckquellen, WV Villingen-Schwenningen. Die Anlage von Erdwärmesonden bedarf einer Einzelfallprüfung.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die „Rottweiler Straße“ (L173), die „Junkerstraße“ und den „Steinkirchring“ gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der OD-Grenze.

2.6.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in dem öffentlichen Straßenraum liegenden Medien, als auch über eine südlich das Plangebiet querende Kanalisation erschlossen.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Gewerbefläche des Plangebiets befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 1160, 1160/3 und 1239/1 im Privateigentum.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche für die Bestandsnutzung sowie als südliche Erweiterung eine Baufläche für ein Gewerbegebiet aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit für das geplante Gewerbegebiet gegeben.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im beplanten, bzw. unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich somit nach §§ 30 und 34 BauGB. Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

3.3 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussage.

3.4 Regionalplan

3.5.1 Entwurf Regionalplan 2003

Das Plangebiet wird als Siedlungsbestand transportiert.

3.5 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen

3.5.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone der Keckquellen, WV Villingen-Schwenningen. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen sind einzuhalten. Von der Errichtung von Erdwärmesonden sollte abgesehen werden

3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.6.1 Baumschutzsatzung

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1,0 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen.

Als schützenswert angeführt werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuss und Eßkastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1,0 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume, die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume, die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG-BW geschützt sind.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Innenentwicklung des Stadtbezirks geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung und Erweiterung an industriell nutzbarer Baufläche,
- Gewährleistung eines nutzungsorientierten Dichteansatzes,
- Berücksichtigung bestehender gewerblicher Nutzungen durch planungsrechtliche Sicherung,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen.
- Reglementierung der Einzelhandelszulässigkeit im Sinne der Umsetzung des Leitbildbeschlusses für künftige Einzelhandelsansiedlungen vom 24.10.2001

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zu finden zwischen

- den Belangen der Erschließung
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich "industriell nutzbarer Entwicklungsflächen",
- den Steuerungsansprüchen der Stadt
- den bestehenden, genehmigten Nutzungen

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich nicht um die Vorbereitung eines Eingriffs in Natur und Landschaft.

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Minimierung der Folgen der gewerblichen Nutzung für den Naturhaushalt angestrebt.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Gewerbegebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Eine nahezu flächige Überbaubarkeit fasst hierbei die bestehenden gewerblichen Nutzungen. Auf Grund der vorhandenen planungsrechtlichen und faktischen nutzungsstrukturellen Ausprägungen wird, in Sicherung der vorhandenen baulichen Strukturen, das zulässige Maß der baulichen Nutzung den Anforderungen der Wirtschaft angepasst. Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8.

Unter Beschränkung der Höhenentwicklung der möglichen Bebauung wird, in Berücksichtigung des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes, das Baugebiet gegliedert. Die nahezu flächige Überbaubarkeit sichert den Betrieben Entwicklungspotentiale.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen werden in ihrem gewidmeten Bestand planungsrechtlich festgesetzt.

2.4 Grünflächen

2.4.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Gartenland“

Den südöstlichen Übergang zur freien Feldflur bildet eine Gartenlandparzelle, die gleichzeitig die für den Erweiterungsbereich notwendigen Kompensationsmaßnahmen aufnimmt.

2.5 Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Baugebietes wird abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße eine Mindestanzahl standorttypischer Laubbäume und Sträucher gefordert.

Als Empfehlung wird auf die anhängige Artenliste hingewiesen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und somit ergänzbar ist. Das den landwirtschaftlichen Weg westlich begleitende Feldgehölz wird nach Norden hin ergänzt.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird, zur Sicherung der Grundwasserspense vor Ort, das innerhalb des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zur Versickerung gebracht. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Kanalisation die Entwässerung gewährleistet. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am
22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauN-VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels insbesondere dem produzierenden Gewerbe Entwicklungspotentiale aufzuzeigen bzw. bereits ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten bietet, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Begründung:

Definition des Ausmaßes der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

An Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden:

**Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
Baustoffhandel,
Brennstoffe, Mineralölhandel,
Gartenbedarf**

Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Industriegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

Anlagenbezogener erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Industriegebiet eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

Nur auf den Flurstücken mit der Flst-Nr: 6451 (Junkerstraße 22) und 6456 (Steinkirchring 4)

und

wenn die Art der Nutzung weiterhin der zur Zeit des Satzungsbeschlusses genehmigten Nutzung entspricht

und

nur als Anbau, wenn das Maß der baulichen Nutzung (die durch Hauptanlagen tatsächlich überbaute Grundfläche) in einer endgültig ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben (zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20 % übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird ebenfalls auf maximal 20 % beschränkt.

Begründung:

In Aufnahme der Zielkonzeption der Stadt Villingen-Schwenningen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer Stärkung der innerörtlichen, resp. innerstädtischen Lagen werden Einzelhandelsbetriebe als unzulässig erklärt, es sei denn sie entsprechen hinsichtlich ihres angebotenen Sortiments den gutachterlich belegten Vorstellungen der Stadt. So werden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (wie z. B. Autohandel) die Möglichkeit eröffnet sich anzusiedeln, insbesondere jedoch versorgenden Einrichtungen wird der Weg in die Ortszentren gewiesen.

3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Gewerbegebiet1 (GE1) ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Begründung:

Im Sinne der Typologie der Baugebiete werden im Hinblick auf eine wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zugelassen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden u. a. durch die Notwendigkeit des seitlichen Grenzabstandes geschaffen.

3.3 Nebenanlagen

Im Gewerbegebiet1 (GE1) sind zwischen der vorderen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Bau-nutzungsverordnung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Begründung:

Sicherung des halböffentlichen Raumes

Pro Gewerbegrundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.

Begründung:

Im Sinne der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die zulässige Zahl freistehender Werbeanlagen beschränkt

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind. Planbildliche Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand oder besitzen lediglich Vorschlagswirkung.

3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	1,5 m
5 % < 7,5 %	2,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen. Das Böschungsverhältnis hierzu beträgt maximal 2:1.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Begründung:

Minimierung der Bodenversiegelung

Die innerhalb des Gewerbegebietes (GE) anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mindestens 0,30 Metern Stärke zu versickern. Zu den unverschmutzten Niederschlagswassern gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und topographischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Oberflächenwässer von LKW-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind in die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserversickerung dient, im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung der Grundwasserspende vor Ort.

3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Gewerbegebiet (GE) sind mit A gekennzeichnete Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Begründung:

Definition des Umfangs der Grundstücksbelastung.

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Oberirdische, offene Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum in einer mindestens 5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung, offener, ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, um so die Einbettung des Industriegebiets in das Umfeld zu gewährleisten und das städtebaulich geringwertige Erscheinungsbild der Parkierungsflächen aufzuwerten. Darüber hinaus wird hierdurch ein Beitrag zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets im Sinne der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft geleistet.

Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 100 m² und einer Höhe von mehr als 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung:

Begrünung ungegliederter, großflächiger Fassaden zur Reduzierung der architektonischen Einförmigkeit sowie als Beitrag im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Im Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Im Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Begründung:

Verdeutlichung des Umfangs der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung BW vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO- BW)

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlagenabschluss.

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Anlagenhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

Begründung:

Beschränkung der Höhenentwicklung für bauliche Anlagen im Sinne des Schutzes des Landschaftsbildes.

Gebäude deren Baukörperlänge über 50 m betragen sind durch Fassaden- vor- oder rücksprünge oder/und großflächigem Farb- und Materialwechsel so zu gliedern, dass die maximale nicht durch o.a. Maßnahmen gegliederte Baukörperlänge 50 Meter nicht überschreitet.

Begründung:

Gliederung von Hallenbauten

4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Oberhalb des obersten Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.

Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen. Die maximale Größe einer Werbeanlage beträgt 25 m².

Begründung:

Definition einer mit dem geplanten Erscheinungsbild der Baugebiete verträgliche Werbung als Rahmenfestsetzung.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)

Großflächige Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

5.0 HINWEISE

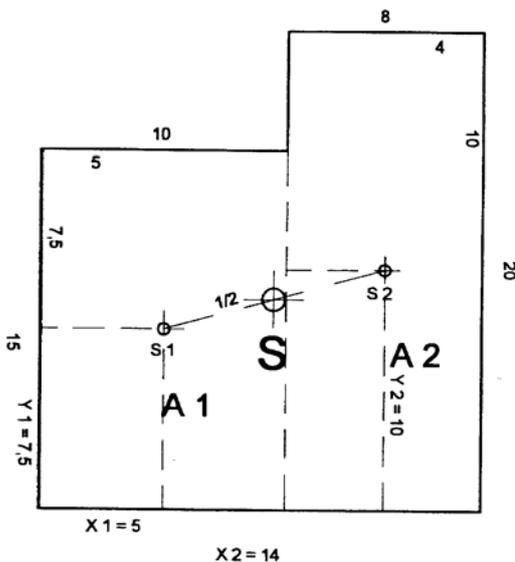
5.1 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teil-schwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \qquad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$Y_s = 8,79$$

5.2 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstr. 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen

5.3 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, 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.
- Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden.

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.¹

Bodenmaterial welches von außerhalb in das Plangebietes 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 gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Z 0 Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

5.4 Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

5.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Keckquelle“. Die in der Rechtsverordnung

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

festgesetzten Bestimmungen sind einzuhalten. Von der Errichtung von Erdwärmesonden sollte abgesehen werden.

5.6 Ziviler Luftverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Horizontalfläche und mit Teilen innerhalb des An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwenningen. Eine Beeinträchtigung des Landeplatzes ist zu vermeiden.

5.7 Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, mit einem Leitungsrecht zu belasteten Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flachwurzelnden Pflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

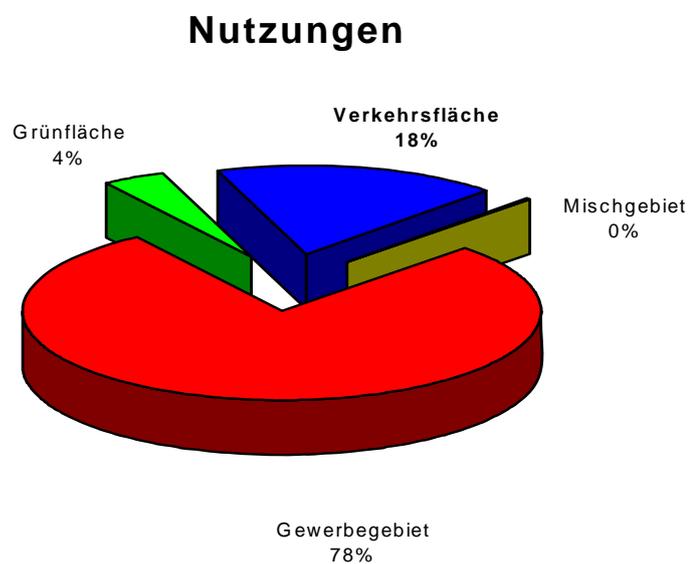
5.8 Altlastenverdachtsflächen

Soweit sich durch Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Gewerbegebiet	77.701
Mischgebiet	156
Grünfläche	3.799
Verkehrsflächen	17.932
Gesamtfläche:	99.588



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung ist vorrangig die Umsetzung des Leitbildbeschlusses für die künftigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verfolgt. Darüber hinaus werden bestehende Betriebe am Standort eine Entwicklungsperspektive geboten.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Nutzung wird keine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten sein.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine gewerbliche Nutzungsstruktur im Übergang zu einer landwirtschaftlichen Nutzung, resp. einer Nutzung durch den Verkehrslandeplatz als Bestand vorhanden. Bestehenden Betrieben wird durch die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Erweiterungs- und Entwicklungsperspektiven gegeben. Hierdurch können der gewerbliche Standort Schwenningen gefestigt und Arbeitsplätze gesichert werden.

4.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

4.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen

Es werden durch die Bebauungsplanänderung keine erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen initiiert.

5.0 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist für das Bestandsgebiet nicht notwendig.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	02.07.1997
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31.07.1997 – 01.09.1997
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11.08.1997 – 29.08.1997
4. Öffentliche Auslegung	14.12.1998 – 15.01.1999
5. 1. Nachbeteiligung	21.07.2000 – 22.08.2000
6. 2. Nachbeteiligung	22.05.2006 – 29.05.2006
6. Satzungsbeschluss	
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen

In der Fassung vom 11. Mai 1994

Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO-BW)

In der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

C. Anhang

1.0 Pflanzliste

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht.

1.1 Laubbäume

1.1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a.	

1.1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

Acer campetre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
u.a.	

1.2 Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe)

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn*
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
u.a.	

1.3 Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster*
u.a.	

1.4 Klettergehölze

Hedera helix	Efeu*
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	
Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.	

1.5 Obstbäume (Streuobst und Wildobst):

Wildobstbäume:	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne
Streuobstbäume:	
Apfel:	Bitterfelder
	Bohnapfel
	Danziger Kantapfel
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Odenwälder
	Sonnenwirtsapfel
	Wiltshire
	<i>u.a. lokale Sorten</i>
Birne:	Doppelte Philippsbirne
	Herzogin Elsa
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	<i>u.a. lokale Sorten</i>

1.6 Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte

z.B. in unmittelbarer Ufernähe der neuzuschaffenden Mulden/Gräben, Vernäsungsbereich

Bäume	
Alnus glutinosa	Grau-Erle
u.a.	
Großsträucher und Sträucher:	
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
u.a.	

[Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind als giftig einzustufen!!!]