

B e g r ü n d u n g

zur 2. Bebauungsplanänderung "Luckenburg",
Stbz. Schwenningen der Stadt Villingen-Schwenningen
vom 17.11.1977

Vorbemerkung.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist ca. 24 ha groß und umfaßt den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Luckenburg"- G III/74 vom 14.06.1973/20.09.1973, genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 13.11.1974 Nr. 13/24/0225/104.

Das Gebiet liegt am Westrand des Stadtbezirks Schwenningen und grenzt an seiner Südseite an die Bundesstraße 27.

Die nochmalige Änderung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen notwendig geworden:

Der vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 28.08.1974 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Luckenburg" ist am 23.12.1974 rechtsverbindlich geworden. Im Hinblick auf die erforderlichen Veränderungen der Erschließungsanlagen in diesem Baugebiet wurde vom Gemeinderat am 08.12.1976 eine erstmals eine Änderung beschlossen, die wegen einer erneut anstehenden Änderung nicht mehr rechtskräftig geworden ist. Aufgrund der Ansiedlung eines größeren Industriebetriebs wird es nochmals notwendig, den Bebauungsplan zu ändern indem das Baugebiet im Nordwesten unter Einbeziehung der Flurstücke Nr. 1624, 1627, 1649, 1650, 1651, 1623, 1624/1 1622, 1652 und 1654/1 bzw. Teilflächen der genannten Flurstücke erweitert werden soll und die ausgewiesene Planstraße A in ihrem nördlichen Teil aufgegeben werden kann. Nur durch diese Veränderung ist es möglich, in dem genannten Baugebiet eine größere zusammenhängende Gewerbefläche - die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht bereitgestellt werden kann - auszuweisen. Durch die Erweiterung dieses Baugebiets ist es auch erforderlich, die Trasse des Steinkirchrings zu verändern und mittels einer Einmündung in die Peter-Henlein-Straße einzuführen. Die Bebauungsplanänderung soll jedoch nicht nur den Teil umfassen, der neu konzipiert werden muß, sondern das gesamte Baugebiet, um bei dieser Gelegenheit den Plan an die zweite Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 und an die Novelle zum Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 anzupassen.

Erläuterungen:

1. Begrenzung des Plangebietes.

Das Planungsgebiet wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- Im Norden: beginnend mit dem Einmündungsbereich des Steinkirchringes in die Peter-Henlein-Straße, entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der verlängerten Peter-Henlein-Straße in Richtung Osten die Flurstücke Nr. 1649 und 1627 durchquerend, nach ca. 30 m ab der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1500 nach Norden abknickend bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1500. Entlang dieser Grenze in Richtung Osten und Süden bis zum Schnittpunkt mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 6369. Entlang dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Straßenachse der Steinbeisstraße;
- im Osten: von der Mittelachse der Steinbeisstraße in Richtung Süden bis zur Mittelachse des Spittelbronner Weges. Dieser Achse ca. 70 m in Richtung Osten folgend bis zum Ende des Einmündungsbereiches des aus Süden kommenden Feldweges Flst. 1235. Zunächst die südliche Fahrbahnhälfte des Spittelbronner Weges dann den Einmündungsbereich in einem Radius von 15 m in Richtung Süden umfahrend und in die östliche Begrenzung des Flurstücks 1235 übergehend. Dieser Grenze nach Süden folgend bis zu deren Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 1239;
- im Süden: von der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 1239 sowie der Nordgrenze der B 27. Dieser Linie ca. 60 m in westlicher Richtung folgend, dann nach Süden bis zur Mittelachse der Rottweiler Straße verspringend und dieser folgend bis zu einem 20 m hinter dem Einmündungsbereich des aus Norden kommenden Steinkirchringes liegenden Punkt und
- im Westen: durch den Einmündungsbereich des Steinkirchringes in die Rottweiler Straße. Diesen in Richtung Norden umfahrend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 1189, 1188/1, 1200, 1362/2 und 1667 sowie deren geradlinigen Verlängerung in Richtung Nordosten. Unter Querung der Flurstücke Nr. 1670/1, 1671, 1672, 1663, 1662, 1660, 1659, 1658 und 1656; sodann in Richtung Nordwesten durch die Flurstücke 1655, 1654/2, 1654/1, 1652, 1622, 1623, 1651, 1650 und 1649 verlaufend bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1894 und dann in Richtung Nordosten entlang der Grenze des Flurstücks Nr. 1894 bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 1190.

2. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256);
- b) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
- c) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)
- d) §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl. S. 351) unter Berücksichtigung der Änderungen durch das A-Gesetz zur GO vom 19.07.1973 (GBl. S. 227).
- e) § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 16.09.1974 (GBl. S. 373) geändert durch Gesetz vom 26.11.1974 - Artikel 9 - (GBl. S. 508).

3. Topographie:

Das Baugebiet steigt von Südosten nach Nordwesten leicht an. Die Geländeneigung zwischen der B 27 und dem Spittelbronner Weg ist verhältnismäßig schwach, während sie von da aus bis zur nördlichen Bebauungsplangrenze im Schnitt ca. 4 bis 5 % beträgt. Der höchste Punkt liegt auf ca. 682 m über NN.

4. Städtebauliche Konzeption:

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan-Entwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen liegt im Entwurf vor und wird z.Zt. von den zuständigen Gremien beraten. Da die geplante Änderung des Bebauungsplangebiets in Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplan-Entwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen steht und bei nicht vorzeitiger Änderung des Bebauungsplans die Gemeinde einen unvermeidbaren Schaden erleiden würde, liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Luckenburg" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans zu ändern und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten.

b) Gestaltung und Gliederung:

Das Gebiet ist zu 100 % als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 ausgewiesen. Um der Entwicklung von Gewerbebetriebs sowie der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke ausreichend Spielraum zu lassen, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung und Bebauung (Kopfbauung u.ä.) nicht gestellt. Dafür wird jedoch die Baugrenze an den öffentlichen Verkehrsflächen um durchgehend 6,00 m hinter die Grundstücksgrenze gelegt und die Forderung erhoben, daß die so entstandene Vorfläche, die im Eigentum des dahinter liegenden Gewerbebetriebs verbleibt, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Eine Beschränkung der Geschößzahl ist nicht vorgesehen. Die zulässige Ausnutzung wird dadurch nicht beeinflusst. Im Südostteil des Baugebiets dürfen zur Sicherstellung der erforderlichen Hindernisfreiheit im Bereich der An- und Abflugschneise des Flugzeuglandeplatzes die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bezogen auf NN nicht überschritten werden.

c) Einordnung des Gebiets:

Das Gewerbegebiet Luckenburg bildet die natürliche Fortsetzung des bestehenden Industriegebiets "Rammelswiesen" in nördlicher Richtung und stellt die Verbindung her zwischen den bereits erschlossenen Baugebieten "Industriegebiet Ost" und "Rammelswiesen". Es liegt unmittelbar am östlichen Ortseingang in ca. 2,5 km Entfernung vom Zentrum des Stadtbezirks Schweningen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 24 ha. Seine größte Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 750 m und in Ost-West-Richtung ca. 600 m.

Sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Westen grenzt das Plangebiet an den Außenbereich an. Lediglich in Richtung Westen ist beabsichtigt, die unüberbaubare Fläche zwischen den Baugebieten "Hohlehren" und "Luckenburg" in absehbarer Zeit zu überplanen.

5. Verkehr:

a) Äußere Erschließung:

Das Baugebiet Luckenburg liegt unmittelbar nördlich angrenzend an der B 27 und wird dadurch an das übergeordnete Verkehrsnetz (BAB westlicher Bodensee, B 14 und B 33) angebunden.

b) Innere Erschließung:

Die inneren Erschließungsstraßen sind zum Teil bereits vorhanden und ausgebaut (Spittelbronner Weg, Steinbeisstraße und Peter-Henlein-Straße). Zur Aufschließung des Gebiets ist zusätzlich eine Straßenschleife vom Spittelbronner Weg aus vorgesehen. Außerdem wurden zwei Stichstraßen ausgewiesen, die in einer Wendeplatte mit einem Durchmesser von jeweils 25 m endet.

c) Fußwegesystem:

Entlang des Steinkirchrings, des Spittelbronner Wegs sowie der Peter-Henlein-Straße und der Steinbeißstraße sind einseits Gehwege von 2,00 m ausgewiesen. Bei den übrigen geplanten Straßen sind jeweils Gehwege von 1,50 m Breite beidseits bzw. 1,50 m auf der einen Seite und 0,50 m Schrammbord auf der anderen Seite vorgesehen.

d) Ruhender Verkehr:

Der Ruhende Verkehr soll durchweg auf den Betriebsgrundstücken untergebracht werden. Außer einem ca. 65 m langen Parkstreifen entlang des Spittelbronner Wegs sind keine Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesen.

e) Öffentlicher Verkehr:

Das Baugebiet ist bereits über die Steinbeisstraße und den Spittelbronner Weg an das städt. Omnibusnetz angeschlossen. Der Anschluß soll entsprechend der Bebauung des Gebiets ergänzt werden.

6. Ver- und Entsorgung.

Das Baugebiet wird an die bereits in Betrieb befindliche Sammelkläranlage "Oberer Neckar" angeschlossen.

7. Grün- und Freiflächen:

Entlang der B 27 ist ein öffentlicher Grünzug mit einer Tiefe von 20 m ausgewiesen. Im gesamten Baugebiet müssen die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den ausgewiesenen Baugrenzen als Rasenflächen angelegt werden, die mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind.

7. Grün- und Freiflächen:

Entlang der B 27 ist ein öffentlicher Grünzug mit einer Tiefe von 20 m ausgewiesen. Im gesamten Baugebiet müssen die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den ausgewiesenen Baugrenzen als Rasenflächen angelegt werden, die mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind.

8. Städtebauliche Daten:

a) Bruttobauland	= 100 %	= 24,45 ha
b) Abzüge: Straßen, Gehwege	= 13,4 %	= 3,28 ha
Verkehrsgrün	= 4,9 %	= 1,20 ha
c) Nettobauland	= 81,7 %	= 19,97 ha
d) Überbaubare Fläche bei GRZ = 0,8		= 15,93 ha

9. Erschließungskosten:

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen in den einzelnen Abschnitten voraussichtlich folgende Mehr-/Minderkosten gegenüber der Ausführung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

1. Entwässerung Mehrkosten		ca. DM 395.000,--
2. Straßenbau, Gehwege, Beleuchtung		
a) Peter-Henlein-Str./Steinkirch- ring Mehrkosten		ca. DM 90.000,--
b) Planstraße C Minderkosten	ca. DM	46.000,--
c) Planstraße B Minderkosten	ca. DM	31.000,--
d) Planstraße A Minderkosten	ca. DM	207.000,--
Minderkosten	ca. DM	284.000,--
Mehrkosten		ca. DM 485.000,--
Gesamt-Mehrkosten		ca. DM 201.000,--
=====		

10. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans treten die Festsetzungen der folgenden bestehenden Bauleitplanung außer Kraft: Bebauungsplan für das Gebiet "Luckenburg" vom 14.06.1973/20.09.1973 genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 13.11.1974 Nr. 13/24/0225/104.

11. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Durchführung der Planungsabsichten ist eine gesetzliche Umlegung notwendig.

12. Finanzierung

Nach Durchführung der gesetzlichen Umlegung ist beabsichtigt, die erforderlichen Mittel für die Erschließung im Vermögenshaushalt der Stadt einzustellen. Für die Erschließungsmaßnahmen nördlich des Spittelbronner Wegs sind Landesmittel aus dem "Programm zur Förderung der Erschließung von Industriegelände zur regionalen Strukturverbesserung" beantragt worden.

Villingen-Schwenningen, den 06.04.1978

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Müller
Bürgermeister

