

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" vom 16.1.1974

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Ost" wurden die Voraussetzungen zur weiteren Industrieansiedlung geschaffen. Dieses Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig unter den Bauinteressenten aufgeteilt. Der vorliegende Bebauungsplan schließt sich an dieses Gebiet organisch an und bildet somit eine sinnvolle Ergänzung. Durch den Bebauungsplan werden drei Bauplätze für Gewerbebetriebe ausgewiesen. Die Grundstücke sind über eine Stichstraße an das Verkehrsnetz des Baugebietes "Industriegebiet Ost" angeschlossen.

### A. Allgemeines:

Geltungsbereich (Begrenzung des Plangebietes):

- |           |  |
|-----------|--|
| Im Norden | beginnt der Geltungsbereich am östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 2049/1 und verläuft dann entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 2353 und 1482 bis ca. 40 m vor dem Ende des Flurstückes Nr. 1482.  |
| Im Osten  | verläuft die Begrenzungslinie sodann als Gerade in südlicher Richtung bis zum Feldweg Nr. 3, wobei die Flurstücke 1482, 1465, 1470/1, 1470/2, 1471, 1472, 1485 und 1486 angeschnitten bzw. durchgeschnitten werden.  |
| Im Süden  | verläuft die Begrenzungslinie auf der südlichen Seite des Feldweges Nr. 3 bis zur gemeinsamen Grenze der Flurstücke 2351 und 2352/1, einschließlich der Fläche im parallelen Abstand von 11 m vom Westrand und 6 m vom Ostrand des Flurstückes Nr. 6360 und den Flächen der Sichtdreiecke an der Peter-Henlein-Straße. |
| Im Westen | verläuft die Begrenzungslinie entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2352/1, 2352/2, 2353 und des Feldweges Nr. 3 bis zum Ausgangspunkt.  |

### Flächennutzungsplanung:

Ein Flächennutzungsplanentwurf für den Stadtbezirk Schwenningen liegt vor. Er wurde bereits im Jahre 1968 aufgestellt, vom Gemeinderat der früheren Stadt Schwenningen noch im gleichen Jahre gebilligt und nach Vorliegen ihrer Stellungnahmen am 15.10.1968 mit den Trägern öffentlicher Belange erörtert. Wegen des um diese

Zeit bereits in Aussicht stehenden Zusammenschlusses der beiden Städte Villingen und Schwenningen sowie der Eingemeindung verschiedener Umlandgemeinden ist die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs ausgesetzt worden.

Inzwischen sind sowohl die Fusion der beiden Städte als auch verschiedene Eingemeindungen benachbarter Gemeinden vollzogen worden. Mit Vertrag vom 18.12.1972 hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen der Neuen Heimat Baden-Württemberg den Auftrag erteilt, für die Gemeinsame Stadt einschließlich der eingemeindeten Umlandgemeinden eine städtebauliche Rahmenplanung zu entwickeln. Diese Rahmenplanung, die dem Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt als Grundlage dienen soll, liegt nunmehr vor und soll als Entwicklungsmaßnahme im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes weitergeführt werden. Da mit der Anerkennung der Entwicklungsmaßnahme durch Rechtsverordnung der Landesregierung nicht vor Ende des Jahres 1974 gerechnet wird, kann mit den Arbeiten für den Flächennutzungsplan frühestens Anfang 1975 begonnen werden.

Die städtebauliche Struktur der Schwenninger Innenstadt und ihrer zahlreich eingestreuten Gewerbe- und Fabrikationsbetriebe ist bekannt. Die Bestrebungen der Stadt gehen deshalb schon seit langem dahin, dieses negative Erbe einer stürmischen industriellen Entwicklung des vergangenen Jahrhunderts zu korrigieren. Seit Jahren ist die Stadt bemüht, im Aussenbereich geeignetes Gewerbebauland auszuweisen und zu erschließen. Dies ist jedoch auf Grund der Bodenverhältnisse und der Topographie im Stadtbezirk Schwenningen nur im beschränkten Umfange möglich. Ein Anfang wurde mit den Gewerbegebieten "Dickenhardt" (1963) und "Grabenäcker" (1967) gemacht. Beide Gebiete sind seit längerem vollständig besetzt.

Die in den Jahren 1968 und 1969 ausgewiesenen Industriegebiete "Rammelswiesen" und "Schalmen" sind aufgrund der Bodenverhältnisse (Schwemmland und Gipskeuper) nur bedingt tauglich. Trotzdem hat auch hier im entsprechenden Rahmen (flächenextensive Firmen) eine lebhafte Bautätigkeit eingesetzt. Das Industriegebiet "Rammelswiesen" konnte als einziges in Schwenningen wegen der ebenen Geländeverhältnisse und seiner Nähe zur Bahnlinie Rottweil - Schwenningen durch ein Industriegleis zusätzlich erschlossen werden.

Das Gewerbegebiet Ost stellt auf Grund seines geringen Umfangs und seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Industriegebiet Ost lediglich eine Ergänzung des letzteren dar.

Auf der ca. 2,3 ha großen Baufläche (netto) sollen drei Firmen angesiedelt werden, die die Baugrundstücke bereits erworben haben:

Firma Gong-Wagner

Firma Ackermann, Bauunternehmung

Firma Erich Fromm, Metallbau

Alle drei Firmen haben ihren jetzigen Sitz in der Innenstadt, die Firma Wagner soll im Zuge der Muslensanierung umgesiedelt werden. Die Umsiedlung der genannten Firmen liegt nicht nur aus Wettbewerbsgründen in eigenem Interesse (an den jetzigen Standorten ist eine Erweiterung durchweg nicht mehr gegeben), sondern auch in dem der Stadt, weil bei einem Verbleib der Firma die Funktionsfähigkeit der Innenstadt noch mehr beeinträchtigt würde.

Die ausführlich geschilderte Situation macht deutlich, daß die Stadt Villingen-Schwenningen im Interesse der ortsansässigen Firmen und ihrer eigenen Entwicklung mit der Ausweisung notwendigen gewerblichen Baulands nicht bis zur Fertigstellung des Flächennutzungsplans warten kann, anderenfalls nicht nur ihr, sondern auch ihrer Industrie und ihrem Gewerbe ein unzumutbarer Schaden zugefügt werden würde.

#### Topographie:

Das Baugebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 5 m an. Der höchste Punkt liegt bei 682,50 m über NN.

#### Grundkonzeption:

Die Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich aus den topographischen Verhältnissen und der verkehrsmäßigen Erschließung. Sie werden eingeschränkt durch die im Osten des Gebietes angrenzende Waldfläche und durch die auf den Flurstücken Nr. 2353 und 1482 vorhandene Böschung.

#### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341),
- b) Baunutzungsordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt in BGBl. I, 1969, S. 11),

- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21),
- d) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352).

Zeitliche Abwicklung:

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, soll mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die Grundstücke befanden sich zu 100 % in städtischem Eigentum; eine Umlegung ist daher nicht notwendig.

B. Bebauung:

Einordnung des Gebiets:

Das "Gewerbegebiet Ost" bildet die natürliche Fortsetzung des "Industriegebietes Ost" in nördlicher Richtung. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,6 ha. Das Baugebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an den Außenbereich an.

Städtebauliche Gestaltung, Ausnutzung und Gliederung:

Das Gebiet ist zu 100 % als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0 ausgewiesen.

Um der Entwicklung von Gewerbebetrieben sowie der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke ausreichend Spielraum zu lassen, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung und Bebauung (Kopfbebauung u.ä.) nicht gestellt. Dafür wird jedoch die Baugrenze an den öffentlichen Verkehrsflächen<sup>\*</sup> 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 Grundstückseinfriedigung darf nur auf der Baugrenze vorgenommen werden. Zum Schutz der Bepflanzung auf dem Grünstreifen ist es jedoch gestattet, einen bis zu 60 cm hohen Holzzaun auf der Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzung) zu errichten.

Eine Beschränkung der Geschoszahl ist nicht vorgesehen. Die zulässige Ausnutzung wird dadurch nicht beeinflusst.

\* um durchgehend 6 m hinter die Grundstücksgrenze

C. Verkehr:

Äussere Verkehrserschließung:

Das Baugebiet "Gewerbegebiet Ost" liegt im Bereich der B 27 und wird an das übergeordnete Verkehrsnetz (geplante Bundesautobahn Westlicher Bodensee) sehr günstig angeschlossen.

Innere Verkehrserschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Um eine bessere Abwicklung des fließenden Verkehrs zu erreichen, wurde statt einer Wendeplatte am Ende dieser Stichstraße eine Straßenschlaufe eingeplant.

Fußwegesystem:

Auf der südlichen bzw. östlichen Seite der Erschließungsstraße ist bis zum Beginn der Straßenschlaufe ein Fußweg ausgewiesen. Das Erfordernis von beidseitigen Fußwegen war nicht vorhanden, da nur ein verhältnismäßig kleines Gebiet ohne Durchgangsverkehr erschlossen wird.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr soll durchweg auf den Betriebsgrundstücken selbst untergebracht werden. Im öffentlichen Verkehrsraum sind keine Stellplätze ausgewiesen.

Öffentlicher Verkehr:

Ein Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz ist nicht vorgesehen.

D. Versorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten im erforderlichen Umfang eingeplant worden. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in die in Planung befindliche Sammelkläranlage für den Stadtbezirk Schwenningen.

E. Folgeeinrichtungen:

(Schulen, Kindergärten, Einkauf)

k e i n e

F. Grün- und Freiflächen:

Entlang der Ostgrenze des Baugebietes ist eine nicht überbaubare Fläche mit 26 m Breite ausgewiesen (zum Teil als Fläche für Stellplätze). Dies war erforderlich um den Abstand vom Waldrand, der im Abstand von 4 m von der Begrenzungslinie des Baugebietes beginnt, einzuhalten.

G. Städtebauliche Daten:

1. <u>Bruttobauland</u>	100 % =	2,61 ha
<u>Abzüge:</u>		
1.1. Öffentliche Straßen, Stellplatzflächen, Gehwege und Verkehrsgrün:		
	11,9 % =	0,31 ha
1.2. Summe Abzüge	11,9 % =	0,31 ha
2. <u>Nettobauland</u>		
(von Bruttobauland 88,1 %)	100 % =	2,30 ha
3. <u>Nutzung</u> (max):	GFZ =	1,00
4. <u>Geschoßfläche</u> (max):		= 23.000 qm

H. Erschließungskosten:

I. Straßenbau:

Erschließungsstraße ca. 235 lfm. je 500.-- = 117.500,-- DM  
117.500,-- DM  
=====

II. Gehwege und Sicherheitsstreifen

Erschließungsstraße ca. 235 lfm. je 200,-- = 47.000,-- DM  
/ 47.000,-- DM  
=====

III. Kanalisation:

Erschließungsstraße ca. 175 lfm. je 300,-- = 52.500,-- DM  
52.500,-- DM  
=====

IV. Versorgungsleitungen (Gas und Wasser)

Erschließungsstraße ca. 175 lfm. je 180,-- = 31.500,-- DM  
31.500,-- DM  
=====

V. Straßenbeleuchtung:

insgesamt 5.000,-- DM  
=====

Zusammenstellung:


I. Straßenbau	117.500,-- DM
II. Gehwege und Sicherheitsstreifen	47.000,-- DM
III. Kanalisation	52.500,-- DM
IV. Versorgungsleitungen	31.500,-- DM
V. Straßenbeleuchtung	5.000,-- DM
	<hr/>
Summe:	253.500,-- DM =====

I. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans treten folgende Festsetzungen außer Kraft:

Bebauungsplan "Industriegebiet Ost" G IV/71, genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 29.12.1971, Nr. 13 - 2/3 005.2 - 1626/71 -.

Villingen-Schwenningen, den 16. Januar 1974

Stadtplanungsamt  


Villingen-Schwenningen, den 20.6.1974



Der Oberbürgermeister  
I.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Müller", is written over the typed name.

(Müller)  
Bürgermeister