

Begründung zum Bebauungsplan

"Steinkirch I"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 01. 03. 1994

1. Anlass der Aufstellung:

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist für das Gewann "Steinkirch" - auf der östlichen Teilfläche - eine gewerblich nutzbare Baufläche dargestellt.

Im Oktober 1987 hat der Gemeinderat für diesen Teilbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Steinkirch-Ost" für eine Fläche von ca. 14,8 ha (11 ha Gewerbegebiet und 3,8 ha Mischgebiet) beschlossen.

Die Aufstellung wurde begründet, daß im Stadtbezirk Schwenningen der Bedarf an Gewerbeflächen nicht mehr erfüllt werden kann und sich das Plangebiet wegen seiner Zuordnung bzw. aufgrund seiner Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten (Luckenburg und Industriegebiet Ost) zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignet.

Die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten werden bisher nur über den Straßenknoten "Steinkirchring/Lupfen-/Rottweiler Straße" erschlossen und führen derzeit in den Berufsspitzenzeiten zu Verkehrsengpässe (Staus) in Richtung Westen (Schwenningen). Der Gemeinderat hat deshalb im Mai 1990 die Erweiterung des Bebauungsplanes auf das gesamte Gewann "Steinkirch", mit einem Flächeninhalt von ca. 27 ha, beschlossen, um eine zweite Verkehrsanbindung planungsrechtlich ausweisen zu können. Die Notwendigkeit dieses Anschlusses wurde durch ein Verkehrsgutachten der GEVAS nachgewiesen.

Aufgrund erheblicher Bedenken der Bewohner entlang der Rottweiler Straße und Spittelstraße wurde auf die Erweiterung des Plangebiets sowie auf die zweite Verkehrsanbindung an die Spittelstraße verzichtet. Die verkehrliche Entlastung der Rottweiler Straße soll anderweitig gelöst werden.

Der Geltungsbereich wurde auf ca. 14 ha verkleinert. Der Bebauungsplanentwurf in "Steinkirch I" umbenannt. In der Bekanntmachung am 18.10.1990 wurde der neue Geltungsbereich veröffentlicht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dem Übersichtsplan vom 18.10.1990 hervor.

3. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben benötigt.

Der Bebauungsplan sieht zwei kleinere Mischgebiete (MI) sowie ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" zur Bestandsabsicherung bestehender bzw. benachbarte Wohngebäude vor. Die verbleibende Fläche ist als "Gewerbegebiet (GE)" ausgewiesen.

Zur Einbindung und Abschirmung zur bestehenden Bebauung entlang der Rottweilerstraße wurde an dieser Nahtstelle ein ca. 15 bis 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen, in dem ein Rad- und Fußweg vorgesehen ist, ausgewiesen.

4. Übergeordnete Planung

Die Ausweisung des Bebauungsplans entspricht im wesentlichen der Darstellung des Flächennutzungsplan (Fassung vom 12.05.1989) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen. Die Erweiterung des Plangebiets um ca. 2 ha wird in derzeit laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen, so daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient zur Unterbringung von Gewerbebetrieben. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung wurde die gewerbliche Nutzung auf ca. 1/3 der Gesamtfläche als "Mischgebiet" und "eingeschränktes Gewerbegebiet" im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier sind deshalb nur Betriebe zulässig, die das vorhandene bzw. benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Da im Stadtbezirk Schwenningen keine anderen gewerblich nutzbare Bauplätze zur Verfügung stehen, werden im "Mischgebiet" die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, im "Gewerbegebiet" - GE + GEE - Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - nicht zugelassen, damit das vorgesehene Gebiet diesen Fehlbedarf decken kann.

Außerdem sind im Stadtbezirk Schwenningen die ausgeschlossenen Anlagen anderweitig ausreichend vorhanden.

Da das Plangebiet für kleinere bis mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe vorgesehen ist, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer max. Bauhöhe für Haupt- und Nebengebäude (H) bestimmt. Die GRZ ist wegen der geforderten optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulands auf das höchst zulässige Maß nach der BauNVO festgesetzt.

Zur verträglichen Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung wurde für die Höhenentwicklung der Haupt- und Nebengebäude eine max. Bauhöhenbeschränkung (H) festgelegt. Für Gebäude mit Satteldächer ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

5.3 Bebauung der Grundstücke

Im gesamten Baugebiet ist die "offene Bauweise" vorgesehen. Um eine optimale Ausnutzung zu gewährleisten, sind auch Gebäude über 50,00 m Länge und Breite als "abweichende Bauweise" zulässig.

5.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Erschließung

a. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Rottweiler Straße über den Steinkirchring.

b. Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über eine geplante Ringstraße mit 6,50 m Breite vom Steinkirchring erschlossen.

Ruhender Verkehr

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes und zur Vermeidung von zusätzlichen versiegelten Flächen darf der ruhende Verkehr nur innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Außerdem soll die nicht überbaubare Fläche der Durchgrünung des Gewerbegebiets dienen, ebenso wie die Begrünung der Stellplatzanlagen.

Energieversorgung

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird von der Energieversorgung Schwaben (EVS) sichergestellt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird von dem bestehenden Wasserrohrnetz vom Steinkirchring her erschlossen. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung wird entsprechend den Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, vorgenommen. Die Nennweiten werden DN 150 und 100 DN betragen. Die Versorgung erfolgt aus dem Niederdrucknetz des im Stadtbezirk Schweningen. Die Einspeisung erfolgt vom Hochdruckbehälter Schillerhöhe. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 5 - 6,5 bar.

Gasversorgung

Das Plangebiet wird entsprechend verrohrt, so dass die Gasversorgung gesichert ist. Der Einspeisungspunkt wird vom Steinkirchring vorgenommen.

Entsorgung

Das Plangebiet ist im genehmigten Gesamtentwässerungsplan flächenmäßig enthalten.

Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zur Sicherung vorhandener und geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b, künftig in der Schutzzone III. Nach Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung und dem Geologischen Landesamt wird der Bebauung, die Nutzung und die Führung von Abwasser im Plangebiet unter Beachtung des Textteils zum Bebauungsplan der unter "C" - besondere Hinweise - aufgeführten Auszug aus der Verordnung zur Wasserschutzzone III, zugelassen.

5.5 Ökologie

Der Bebauungsplan enthält einige ökologische wirksame Festsetzungen. Sie wurden zur Einbindung und Übergang des Gebietes in die freie Landschaft und der bestehenden Bebauung getroffen und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Um große ungegliederte Fassaden bei den Gewerbebauten zu vermeiden, wurde eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Die zunehmende Tendenz, an gewerblich genutzten Räumen und Gebäuden weiträumig erlebbare Werbeanlagen anzubringen, soll durch Festsetzungen auf ein für das Ortsbild verträgliches Maß hinsichtlich des Einwirkungsbereichs der Werbeanlagen beschränkt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplans sind Bodenordnungsmaßnahmen für das Plangebiet oder Teile des Plangebiets erforderlich.

9. Kosten für die Planrealisierung

a. Erschliessung

Straßenflächen	1.230.000.- DM
Gehwege	165.000.- DM
Beleuchtung	62.500.- DM
	<hr/>
	1.457.500.- DM

b. Entwässerung

Kanalisation	1.234.100.- DM
--------------	----------------

c. Stromversorgung	100.000.- DM
--------------------	--------------

d. Gasversorgung	100.000.- DM
------------------	--------------

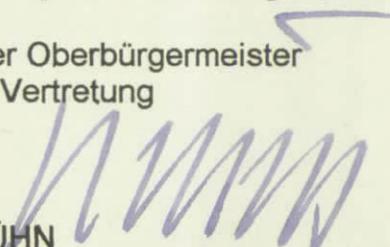
e. Wasserversorgung	130.000.- DM
f. Strassenbeleuchtung	285.000.- DM
g. Begrünung	80.000.- DM
	<hr/>
	1.929.100.- DM
	<hr/>
	3.386.600.- DM

10. Städtebauliche Daten

Brutto Bauland	100 %	= 14,06 ha
- Mischgebiet (MI)	5,1 %	= 0,72 ha
- Gewerbegebiet (GE)	35,4 %	= 4,98 ha
- Eingesch. Gewerbe (GEE)	37,9 %	= 5,32 ha
- Grünflächen	13,8 %	= 1,94 ha
- Verkehrsflächen	7,8 %	= 1,10 ha

Villingen-Schwenningen, den

Der Oberbürgermeister
In Vertretung


KÜHN
Erster Bürgermeister