

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan**

# **" Rammelswiesen-Ost "**

## **im Stadtbezirk Schwenningen**

**vom**

**01.10.1992 / 25.10.1993**

### **1. Anlaß der Aufstellung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Osten des Industriegebiets "Rammelswiesen" eine Erweiterungsfläche dargestellt. Deshalb beschloß der Gemeinderat im Dezember 1988, einen Bebauungsplan "Rammelswiesen-Ost" aufzustellen, damit die in "Rammelswiesen" ansässige Firma "Helios" ihre Erweiterungsabsichten realisieren bzw. nachfolgend ihren Gesamtbetrieb dorthin verlagern kann.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dem Übersichtsplan vom 01.10.1992 hervor.

Bei der Einleitung des Verfahrens wurde der Geltungsbereich im Einvernehmen mit den Antragstellers (Firma Helios) festgelegt. Während der Bearbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde der Geltungsbereich mehrfach verändert. Dies war erforderlich, um:

- eine möglichst umweltentlastende Planung zu erhalten,
- die verkehrliche Belange der Gewerbe- und Industriegebiete nördlich der Rottweiler Straße (zweite Anbindung, der sogenannte "Schwanenhals") zu berücksichtigen,
- die nachrichtliche Übernahme der Höhenbeschränkungen (Einflugschneise), südwestliche An- und Abflugfläche, seitliche Übergangsfläche des Verkehrslandeplatzes von Schwenningen zu berücksichtigen.

Der nun vorliegende Geltungsbereich ist auf die rasche Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigung des Bauvorhabens der Firma Helios abgestellt. Da für die Ausweisung der zweiten Anbindung der Gewerbe- und Industriegebiete noch eine Änderung der Begrenzung des Verkehrslandeplatzes beantragt bzw. durchgeführt werden muß, wird dieser Bereich ausgegrenzt.

### **3. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Industriebetrieben bzw. die Erweiterung des vorhandenen Industriebetriebes ermöglichen.

Deshalb sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines "Industriegebiets" (GI) gem. § 9 BauGB vor. Er stellt außerdem die wichtigste Erschließungsstraße dieses Industriegebiets dar, nämlich die Rottweiler Straße (L173).

### **4. Umweltverträglichkeit**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt. Die besondere Umweltproblematik machte die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) notwendig. Dieses vom Büro für Planung und Umwelt, Dr.-Ing. M. Koch, Stuttgart, erstellte Gutachten sowie die anschließende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) stellen fest, daß das geplante Bauvorhaben bzw. der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen und daß dieser Eingriff durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Der Eingriff läßt gravierende Beeinträchtigungen insbesondere für die Fauna eines mit gut bis noch gut bewerteten Offenlandbiotops befürchten.

#### **Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Sicherung der vorhandenen Qualitäten im Bereich des Artenschutzes kann nicht durch planerische Festsetzungen im Bebauungsplangebiet allein gewährleistet werden. Zur Kompensation der Auswirkungen des Eingriffs, insbesondere durch den Verlust eines ca. 2 ha großen Offenlandbiotops, werden Ersatzmaßnahmen in der näheren Umgebung, d. h. im weiteren Verlauf des Neckars, notwendig. Diese Maßnahmen werden in einem eigenen Verfahren (Bebauungsplan „Erlenbann“, der sich ebenfalls im Verfahren befindet) durchgeführt.

Im Bebauungsplan (Textteil) wurden zur Sicherung und Steigerung der Umweltqualität unter A 6 - Pflanzgebote und Pflanzbindungen - sowie unter den Hinweisen folgendes festgesetzt:

- Pflanzbindungen und Pflanzgebote, zur landschaftlichen Einbindung der Bauwerke,
- Fassaden- und Dachbegrünungen als Ausgleich für den Verlust an Grünsubstanz, soweit diese sich nicht erschwerend auf die Gründung der Bauwerke auswirken,
- Versickerung von Dachoberflächenwasser über ein vorgeschaltetes Reinigungsbiotop als Ausgleich für die wegen der Überbauung verlorene Versickerungsflächen.

### **5. Städtebauliche Planung**

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das im gesamten Plangebiet festgesetzte GI-Gebiet muß aufgrund des Ergebnisses der UVP, des umgebenden Offenlandbiotops sowie des Grundwasserschutzes eingeschränkt werden. Deshalb sind Tankstellen sowie Betriebe, die mit größeren Mengen wassergefährdenden Stoffen umgehen, nicht zulässig.

Da im Stadtbezirk Schwenningen keine anderen industriell nutzbaren Bauplätze zur Verfügung stehen, werden die Ausnahmen - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zugelassen. Flächen für diese Nutzungen sind im Stbz. Schwenningen ausreichend vorhanden.

## **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 gewünschten optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulands auf das höchst zulässige Maß nach der BauNVO festgesetzt.

Wegen des benachbarten Verkehrslandeplatzes (Beschränkter Bautenschutzbereich) wurde für die Höhenentwicklung der Haupt- und Nebengebäude eine max. Bauhöhenbeschränkung festgelegt.

Das Baugebiet liegt innerhalb des durch das Regierungspräsidium Freiburg am 28.08.1992, Az.: 27-3846 VLP Schwenningen-1 bestimmten beschränkten Bautenschutzbereiches nach § 17 des Luftverkehrsgesetzes für den Verkehrslandeplatz Schwenningen.

Es wird durch dessen engeren Bereich, der südwestlichen An- und Abflugfläche sowie der seitlichen Übergangsfläche überlagert. Die besonderen Bestimmungen der Luftfahrtbehörde, insbesondere die Einschränkung der Gebäudehöhe innerhalb des engeren Bereiches sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgelegt.

## **5.3 Bebauung der Grundstücke**

Im gesamten Baugebiet ist eine "Besondere Bauweise" vorgesehen, wonach Gebäude über 50,00 m Länge und Breite zulässig sind.

## **5.4 Nebenanlagen, Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze**

Zur umweltfreundlichen Einbindung und zur Vermeidung von unnötigen versiegelten Flächen, die das Offenlandbiotops beeinträchtigen, werden die Nebenanlagen, Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen.

## **5.5 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

### **Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Rottweiler Straße (L 173) und über das vorhandene Betriebsgelände der Firma Helios (Lupfenstraße) erschlossen.

### **Ruhender Verkehr**

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes und Vermeidung von zusätzliche versiegelten Flächen darf der ruhende Verkehr nur innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

Das Plangebiet wird von dem bestehenden Wasserrohrnetz des Stadtbezirks Schwenningen her erschlossen. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung wird entsprechend den Technischen Regel des DVGW, Arbeitsblatt W 405, vorgenommen.

### **Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Entwässerungsplan enthalten.

## **6. Immissionsschutz**

Da das Baugebiet in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz Schwenningen und dessen südwestliche An- und Abflugfläche liegt,

- sind keine Betriebe zugelassen, von denen gas- und staubförmige Immissionen ausgehen, die eine Sichtbehinderung verursachen,
- ist mit entsprechenden Gefährdungen und Emissionen des am Verkehrslandeplatz verkehrenden Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird empfohlen, entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

## 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 beschränkt werden.

Anträge hierzu sind der Luftfahrtbehörde, dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 27 - Verkehr - zur Zustimmung vorzulegen. Weitere Einschränkungen hierzu siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen nach den Bestimmungen des BauGB sind zur Sicherung der Planung nicht erforderlich.

## 9. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße (brutto)	100,0 %	=	4,875 ha
davon			
Verkehrsflächen	12,8 %	=	0,625 ha
Industriegebietfläche	87,2 %	=	4,25 ha

Villingen-Schwenningen, den 11.08.1998

Bürgermeisteramt

Dr. Manfred Matusza  
Oberbürgermeister