

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau.....	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze.....	7
3.6	Nebenanlagen.....	7
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	7
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
4.1	Gestalterische Vorschriften	8
4.2	Umgang mit Niederschlagswasser	8
5	UMWELTBELANGE	8
5.1	Umweltprüfung.....	8
5.2	Artenschutz	10
6	BODENORDNUNG.....	10
7	KOSTEN.....	10
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Toni Herner Polstermöbelfabrik plant im Stadtteil Schwenningen auf dem firmeneigenen Areal den Bau des Bürohauses „Office 98“. Dieses soll zum einen dazu dienen, im Erdgeschoss ein Kompetenzzentrum für Design, Einrichtung und Haustechnik zu etablieren, zum anderen wird in den Obergeschossen externen Unternehmen und Betrieben (vor allem Kanzleien und Dienstleistern) die Möglichkeit geboten, sich in die Büroräume einzumieten.

Die Bereitstellung der Büroräume leistet einen Beitrag dazu, dass Villingen-Schwenningen als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort weiter attraktiv bleiben kann und ein Arbeiten in einem zeitgemäßen Umfeld sowie in modernen Räumlichkeiten ermöglicht wird. Des Weiteren kann durch die Planung die Stadteinfahrt aufgewertet werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Durch die Innentwicklungsmaßnahme werden Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht, wodurch nicht auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Office 98“ verfolgt die Stadt Villingen-Schwenningen insbesondere folgende Ziele:

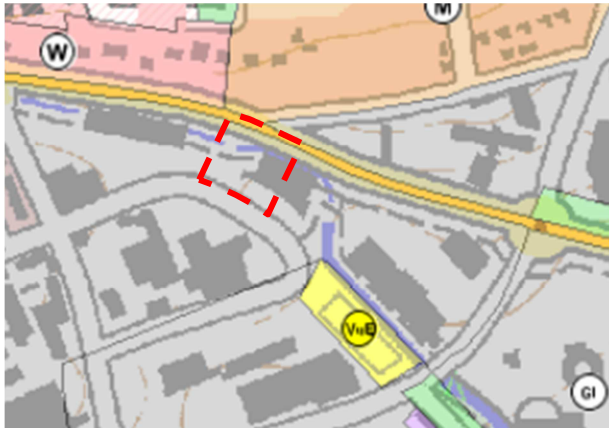
- Errichtung eines Bürokomplexes in exponierter Lage
- Realisierung hochwertiger Architektur an der Stadteinfahrt
- Umsetzung eines modernen Raumkonzepts
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung ökologischer Belange (z.B. Dachbegrünung)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 0,41 ha große Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet im östlichen Bereich des Stadtteils Schwenningen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Rottweiler Straße und im Süden durch die Lichtensteinstraße begrenzt. Im Osten befindet sich ein Getränkemarkt, im Westen schließt ein Matratzenvertrieb an. Im Norden verläuft der renaturierte Neckar durch das Plangebiet, im Süden die alte Neckardole. Zur Schaffung des Planungsrechts wird der Bebauungsplan „Rammelswiesen-Nord; Teilbereich Lichtensteinstraße“ teilweise überlagert. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgenden Abbildungen zu entnehmen:

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbefläche dar. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die Firma Toni Herner Polstermöbelfabrik hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage auf seinem Grundstück einen Bürokomplex mit den zugehörigen Freiflächen zu realisieren. Die Stadt unterstützt das vorgelegte Vorhaben. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden und das notwendige Baurecht für das Vorhaben schaffen. Darüber hinaus soll die städtebauliche Ordnung für das gesamte Grundstück gesichert werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung des neuen Bürokomplexes, der Stellplätze sowie der Freianlagen entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 4.114 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei insgesamt 1.020 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt gem. § 1 (6) BauGB berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig (s. 5 Umweltbelange).

Verfahrensablauf

25.09.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Office 98“ gem. § 2 (1) BauGB
25.09.2018	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Office 98“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
19.11.2018 bis 21.12.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 20.11.2018 mit Frist bis 12.12.2018 13.02.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Office 98“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht vor, zunächst den bestehenden westlichen Gebäudetrakt abzubauen. Dadurch wird ausreichend Platz für den neuen Bürokomplex geschaffen. Dieser soll lückenlos an das dann noch bestehende Gebäude anknüpfen und eine Länge von ca. 49 m erreichen. Dementsprechend streckt sich der Neubau bis auf die Höhe der Neckarbrücke im Nordwesten des Geltungsbereichs und tritt zur Rottweiler Straße hin riegelartig in Erscheinung. Der fünfgeschossige Bau wird eine Höhe von knapp 19 m erreichen und das östliche Bestandsgebäude um ca. 8,80 m überragen.

Die Erschließung des Office 98 ist über vier Anschlüsse gesichert (Rottweiler Straße, östliche Rottweiler Straße/Getränkemarkt, Lichtensteinstraße und Roßbergstraße), wobei der Hauptanschluss über die Lichtensteinstraße vorgesehen ist.

Die Gebäudeeingänge sind im Westen (Eingang Ausstellung), im Süden (Eingang Büros) sowie im Südosten (Nebeneingang Möbelhaus bzw. Bestandsgebäude) geplant. Offene, begrünte Stellplätze auf dem Grundstück befinden sich abgeschirmt von der Rottweiler Straße hinter und neben dem Gebäude. Die Tiefgaragenzufahrt verläuft parallel zum Bürohaus in Richtung Osten unmittelbar nördlich der ehemaligen Neckardole.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Verträglichkeit mit der in der näheren Umgebung teilweise vorhandenen Wohnbebauung zu gewährleisten und zum Schutz der geplanten Büroarbeitsplätze im Neubau, wird das Baugebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Das heißt, es sind dort nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und im Hinblick auf Immissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) entsprechen.

Zum Schutz der Innenstadt werden innenstadtrelevante Sortimente weitestgehend ausgeschlossen. Damit wird an der in anderen Bebauungsplänen üblichen Systematik und an der politischen Zielsetzung der Stadt festgehalten.

Im Baugebiet sind von Gewerbebetrieben aller Art Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine räumliche Zäsur zwischen Stadteinfahrt und Gewerbeflächen durch „fremden“ Werbewildwuchs entsteht.

Die Zulässigkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet wird nach § 12 Abs. 3a BauGB insofern eingeschränkt, dass sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet, hier ein Bürohaus herzustellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster sind vollständig überbaubar. Die zulässigen Grundflächenzahlen von 939 m² bzw. 81 m² entsprechen den Baufenstergrößen. Insgesamt kann durch die Baufenster eine GRZ von bis zu ca. 0,33 erreicht werden. Aufgrund der notwendigen Stellplatzflächen sind auf dem Grundstück noch Flächen freizuhalten. Mitunter aus diesem Grund überlässt das Baufenster wenig Spielräume (s.a. 3.4). Die kompakte Bebauung mit seiner Gebäudehöhe (s.u.) entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Innerhalb des nördlichen, großen Baufensters kann das Bürogebäude gemäß der Planung eine Höhe von 694,50 m ü. NN (ca. 19 m) und innerhalb des südlichen, kleinen Baufensters eine Höhe von 684,90 m ü. NN (ca. 10 m) erreichen. Das in der Planzeichnung des Bebauungsplans vorgesehene kleine Baufenster dient der Errichtung eines Nebeneingangs des Bestandsgebäudes. Aus diesem Grund wurde hier von der Festsetzung der Geschossfläche abgesehen. Da dieser Nebeneingang die Höhe des Bestands aus städtebaulichen Gründen nicht überschreiten soll, entsprechen dessen Höhenfestsetzungen dem Bestand.

Die maximale Gebäudehöhe kann im Plangebiet durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie durch Solaranlagen um max. 1,50 m überschritten werden. Damit werden Spielräume für die notwendige Gebäudetechnik eröffnet und die Solarenergie gefördert.

Aufgrund des konkreten Vorhaben- und Erschließungsplans und der engen Baufenster wurde von der Festsetzung der Geschossflächen abgesehen.

3.3 Bauweise

Für den Bereich um das Plangebiet sind vor allem auch Zeilen- und Riegelbebauungen ortsbildprägend. Dementsprechend wird die abweichende Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorgelegten Vorhabenplanung. Sie bieten nur geringe Spielräume für mögliche Anpassungen. Aufgrund dieser geringen Spielräume werden Dachvorsprünge bis 1m zugelassen. Die Baufenster sichern die Grundzüge der Grundstücksorganisation.

3.5 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Offene Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig. Da durch die geplante Gebäudestellung ohnehin nur die Möglichkeit besteht, die Stellplätze neben und hinter dem Gebäude anzuordnen, besteht kein Bedarf, die Anordnung offener Stellplätze weiter einzuschränken. Zum Schutz des Ortsbildes und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Um ein hohes Stellplatzangebot für Fahrradfahrer zu ermöglichen, sind Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) sind, sofern sie komplett unter dem natürlichen Gelände liegen und in die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (Gartengestaltung) eingebunden sind, aufgrund der im Plangebiet befindlichen alten Neckardole und bestehender Leitungen nur zulässig innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Zone (TG). Wenn im Baugenehmigungsverfahren ausreichende Sicherungsmaßnahmen für die Neckardole sowie für die Leitungen der Ver- und Entsorgung (Fläche R1) nachgewiesen werden (z.B. Spundwände) und die Möglichkeit der Instandhaltung der Dole bzw. der Leitungen weiterhin bestehen bleibt, können Rampen (z.B. Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen, Rollstuhlrampen) jedoch auch innerhalb der Fläche R1 zugelassen werden.

3.6 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Dadurch sollen die städtebauliche Ordnung sichergestellt und Freiflächen von großvolumigen baulichen Anlagen frei gehalten werden. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sowie Nebenanlagen bis 25 m³, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen und Pflanzungen festgesetzt:

Im Sinne einer energiesparenden und insektenverträglichen Beleuchtung (streulichtarm) ist auf aktuelle Standards (z.B. LED, Natriumdampf etc.) zurückzugreifen.

Ebenso sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausschließen zu können.

Zur Förderung der Grundwasseranreicherung und zur Klimaverbesserung sind zumindest die Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten, soweit keine Schadstoffeinträge zu befürchten sind. Aus gleichem Grund ist der Anteil versiegelter Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, wurden Festsetzungen zu erforderlichen Baumpflanzungen aufgenommen.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen (Kanal und Neckardole) und zu Freihaltung einer optionalen Leitungstrasse nach Norden an die Rottweiler Straße sind die in der Planzeichnung festgesetzten Trassen zugunsten des Versorgungsträgers mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Fläche muss bis zu einer lichten Höhe von 4,75 m zur Bewirtschaftung im Untergrund sowie im Erdgeschoss von Bauungen freigehalten werden. Eine Überbauung durch sogenannte Luftgeschosse ist ab einer Höhe von 4,75 m möglich. In Abstimmung mit der Stadt Villingen-Schwenningen kann die Fläche R1 ggf. über- bzw. unterbaut werden. Voraussetzung hierfür sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Neckardole (z.B. Spundwände). Bauwerke, die der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Gebäudes dienen (z.B. Treppen und Rampen) sind auf der Fläche zulässig. Weiterhin ist in diesem Bereich mit Ver- und Entsorgungsleitungen zu rechnen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich vor allem an der Bestandssituation, um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln.

Die festgesetzten Flachdächer mit Dachbegrünung entsprechen einer modernen Bauweise und bieten optimale Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorgegebenen Höhe. Zudem leistet die Dachbegrünung einen nennenswerten Beitrag zur Wasserrückhaltung, zur Verbesserung des Kleinklimas, als Lebensraum für Insekten und zur Integration des Bauwerks in das Ortsbild.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern zugelassen.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Umsetzung eines attraktiven Gewerbestandorts wurden Regelungen zu Materialien, Leuchtmitteln, Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbauter Grundstücke festgesetzt.

4.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der erforderlichen Versiegelung bei Umsetzung der Planung nicht möglich. Zudem ist nach WHG eine dezentrale Bewirtschaftung anzustreben. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen wie Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Neckar einzuleiten ist. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei Verschmutzungen des Regenwassers ist dieses vorab zu behandeln. Die Hinweise unter 3.5 und 3.6 der Bauvorschriften sind zu berücksichtigen.

Zur Einleitung in den Neckar (Gewässer II. Ordnung) ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis einzuholen. Die Drosselleitung ist nach DWA-A138 zu ermitteln.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Ferner gelten bei Bauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB). Die Einwirkungen auf die Schutzgüter werden daher nachfolgend beschrieben; auch die artenschutzrechtliche Prüfung wird dabei betrachtet.

Fläche, Boden und Wasser

Die Planung im Gewerbegebiet kann als Innenentwicklungsmaßnahme durch Wiedernutzbarmachung einer Fläche charakterisiert werden. Hierbei wurde insbesondere ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche fokussiert. Durch die Vorbelastung der Fläche kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

Tiere und Pflanzen

Im Ausgangszustand wird die Fläche baulich sowie für Erschließung bzw. als Rangierfläche genutzt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet keinen wertvollen Lebensraum darstellt. Somit entstehen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Klima und Luft

Durch das Plangebiet verläuft der Neckar, ein wichtiges Freiraumelement der Stadt. Der Geltungsbereich ist aktuell bereits fast vollständig bebaut. Die Planung sieht keine vollständige Versiegelung der aktuellen Freiflächen vor. Die Bereiche, die von einer Versiegelung betroffen sind, werden durch Dachbegrünungen und eine Freiflächengestaltung soweit wie möglich ausgeglichen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass für die Schutzgüter Klima und Luft mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen sind, da die Bedeutung des Plangebiets als Kaltluftproduzent für die Umgebung insgesamt als gering eingestuft werden kann.

Mensch

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch konnten nicht ausgemacht werden. Potenzielle Belastungen für die menschliche Gesundheit werden nicht gesehen. Bestehende Wegeverbindungen bleiben erhalten. Darüber hinaus können durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Arbeitsplätze geschaffen werden. Somit kann durch den Bebauungsplan durchaus eine positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch angestoßen werden.

Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Neckar verläuft im Norden durch das Plangebiet, im Osten, Süden und Westen ist das Umfeld durch bestehende Gewerbebetriebe geprägt. Die gewerbliche Nutzung in der Umgebung hat dazu geführt, dass das Plangebiet in der Vergangenheit keine große Rolle für das positive Orts- bzw. Landschaftsbild und für die Erholung gespielt hat. Durch eine qualitätsvolle Hochbau- und Freiraumplanung kann ein neuer Impuls für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung geleistet werden.

Kultur- und Sachgüter

Archäologische Denkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird dennoch ein Hinweis zum archäologischen Denkmalschutz aufgenommen.

Abwägung der Umweltbelange

Erhebliche Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind aufgrund der hohen Vorbelastung nicht zu erwarten. Die Neuplanung sieht durch die Bebauung jedoch eine höhere Versiegelung vor, als dies bisher der Fall war. Durch eine qualitative Freiraumplanung können hier mögliche Funktionsverluste kompensiert werden. Die Dachbegrünung wird sich positiv auf das Wasser sowie das Klima auswirken. Durch die vorliegende Innenentwicklung kann der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden.

5.2 Artenschutz

Bei der Beurteilung der potenziellen Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz ergeben sich keine Anhaltspunkte für artenschutzrelevante Aspekte nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die großflächig versiegelten Flächen sowie die noch umfänglich genutzten Gebäude weisen keine Nistgelegenheit von gebäudebrütenden Vogelarten auf. Auch bestehen keine Hinweise auf Fledermausquartiere, Reptilien oder ähnliches.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

7 KOSTEN

Die Kosten für die Planung und Realisierung werden vollumfänglich von der Firma Toni Herner Polstermöbelfabrik übernommen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	3.083 m ²
Verkehrsfläche	ca.	526 m ²
Wasserfläche	ca.	505 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	4.114 m²

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Villingen-Schwenningen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 26.02.2019.