



**Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplanes  
und der örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet**

**“Rammelswiesen-Süd”**

im Stadtbezirk Schwenningen

für

das Gelände östlich der „Neuffenstraße“, westlich der Straße „In Rammelswiesen“, nördlich der Bahnlinie bestehend aus den Flurstücken 830/4, 830/5, 830/6, 830/9, 830/11, 830/12, 830/13, 6303, 6308, 6309, 6309/1, 6310, 6311, 6311/1, 6311/2, 6318 und Teilen der Flurstücke 831, 845/2, 6304, 6319 in der Gemarkung.

21.09.2005

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:

**Amt für Stadtentwicklung**  
Planbezirk Ost

**BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „RAMMELSWIESEN- SÜD“** für das Gelände östlich der „Neufenstraße“, westlich der Straße „In Rammelswiesen“, nördlich der Bahnlinie bestehend aus den Flurstücken 830/4, 830/5, 830/6, 830/9, 830/11, 830/12, 830/13, 6303, 6308, 6309, 6309/1, 6310, 6311, 6311/1, 6311/2, 6318 und Teilen der Flurstücke 831, 845/2, 6304, 6319 in der Gemarkung Schwenningen

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>5</b>
<b>1.0 Anlass der Planaufstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.0 Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung ...	5
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung .....	5
2.3 Flora und Fauna .....	6
2.4 Baugrund – Geologie – Hydrologie .....	6
2.5 Altlasten, Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen .....	6
2.6 Erschließung .....	6
2.6.1 Verkehrliche Erschließung .....	6
2.6.2 Medientechnische Erschließung .....	6
<b>3.0 Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1 Eigentumsverhältnisse .....	6
3.2 Bauleitplanung .....	7
3.2.1 Flächennutzungsplan .....	7
3.2.2 Örtliches Planungsrecht .....	7
3.3 Landschaftsplan .....	7
3.4 Regionalplan .....	7
3.4.1 Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte .....	7
3.4.2 Entwurf Regionalplan 1999 .....	7
3.5 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen .....	7
3.5.1 Trinkwasserschutz .....	7
3.5.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz .....	7
3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten .....	8
3.6.1 Baumschutzsatzung .....	8
3.6.2 Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz) .....	8

<b>II. Planbild</b> .....	<b>9</b>
<b>1.0 Planungsziele</b> .....	<b>9</b>
<b>2.0 Wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
2.1 Industriegebiet .....	9
2.2 Öffentliche Verkehrsflächen .....	10
2.3 Bahnflächen .....	10
2.4 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	10
<b>3.0 Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
3.3 Nebenanlagen .....	12
3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	13
3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) .....	13
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	13
3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	14
3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	15
<b>4.0 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>17</b>
4.1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO- BW) .....	17
4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW) .....	17
4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW) ..	18
<b>5.0 HINWEISE</b> .....	<b>19</b>
5.1 Flächenschwerpunkt .....	19
5.2 Bodendenkmalschutz .....	19
5.3 Bodenschutz .....	19
5.4 Natur und Landschaft .....	21
5.5 Ziviler Luftverkehr .....	21
5.6 Leitungsrechte .....	21
<b>6.0 Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>
6.1 Nutzungen .....	22

<b>III. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>23</b>
1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....	23
2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....	23
3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen .....	23
4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	23
5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....	23
5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen .....	23
6.0 Durchführung der Bodenordnung.....	23
<b>IV. Verfahren.....</b>	<b>24</b>
<b>B. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>25</b>
<b>C. Anhang .....</b>	<b>26</b>
<b>I. Aufschüttungsbereiche im Plangebiet .....</b>	<b>26</b>

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.2001 die Änderung des Bebauungsplanes "Rammelswiesen" im Stbz. Schwenningen beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu reglementieren, um so zu einer Stärkung der Funktion der Innenstadt beizutragen.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässige Firmen an die Stadt Villingen-Schwenningen herangetreten und haben Interesse an dem Erwerb von Teilflächen der kommunalen Gleisanlage geäußert. Da entsprechende Teilflächen in ihrer Nutzung aufgegeben worden sind und Gleisanlagen in Teilen schon abgebaut wurden sollen diese Flächen zu gewerblichen Bauflächen umgewidmet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rammelswiesen“ derart gering festgesetzt worden, dass die ansässigen Unternehmen trotz einer flächigen Überbaubarkeit der Grundstücke in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind.

#### **2.0 Plangebiet**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 830/4, 830/5, 830/6, 830/9, 830/11, 830/12, 830/13, 6303, 6308, 6309, 6309/1, 6310, 6311, 6311/1, 6311/2, 6318 und Teile der Flurstücke 831, 845/2, 6304, 6319 der Gemarkung.

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns des Stadtbezirks Schwenningen und wird begrenzt durch

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| – die Bahnlinie (Deutsche Bundesbahn) | – im Süden  |
| – die Straße „In Rammelswiesen“       | – im Osten  |
| – die Neuffenstraße                   | – im Westen |

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich des bestehenden Industriegebietes „Rammelswiesen“ und weist nur noch einen geringen Teil an ungenutzten Grundstücken auf.

## **2.3 Flora und Fauna**

Das betreffende Bebauungsplangebiet befindet sich am Südostrand der Gemarkung Schwenningen und ist sowohl nördlich, westlich und östlich von geschlossenem Siedlungsbestand mit entsprechenden intensiven gewerblichen Nutzungen umgeben. Ein direkter Anschluss an die freie Feldflur existiert nicht, da dieses Plangebiet südlich durch die Zäsur der Bahntrasse von der unbebauten Landschaft getrennt ist. In dem geplanten Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

## **2.4 Baugrund – Geologie – Hydrologie**

Das Baugebiet liegt in der Neckaraue mit relativ hohen Grundwasserständen. Es ist stark setzungsempfindliche Auensedimente über z.T. ausgelaugten und möglicherweise erdfallgefährdeten Gipskeuperschichten als Baugrund zu erwarten. Bei größeren Bauvorhaben wird daher objektbezogene Baugrundberatung empfohlen.

Für Teilflächen sind Auffüllbereiche bekannt (siehe Anlage).

## **2.5 Altlasten, Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Flächen mit Altlastenverdacht bekannt.

Für Erdarbeiten in den Auffüllbereichen ist für Aushub, evtl. Separierung und Festlegung des Entsorgungsweges ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Mit erhöhten Kosten ist in diesem Zusammenhang zu rechnen.

## **2.6 Erschließung**

### **2.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird über die "Neuffenstraße" sowie über die Straße "In Rammelswiesen" gewährleistet.

### **2.6.2 Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird ver- und entsorgungstechnisch über die Leitungsführungen, die in den an das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Strassen liegen erschlossen. Darüber hinaus quert das Plangebiet eine kommunale Kanaltrasse.

## **3.0 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche des Plangebiets befindet sich mit Ausnahme der bislang öffentlich gewidmeten Flächen des Straßenlandes und der kommunalen Bahnlinie im Privateigentum.

## **3.2 Bauleitplanung**

### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit für das geplante Industriegebiet gegeben.

### **3.2.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich nach § 30 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977.

Die vorgesehene Entwidmung wäre ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bedarf der planungsrechtlichen Neufassung.

## **3.3 Landschaftsplan**

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussage.

## **3.4 Regionalplan**

### **3.4.1 Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte**

Das Plangebiet wird als Siedlungsbestand transportiert.

### **3.4.2 Entwurf Regionalplan 1999**

Das Plangebiet wird als Siedlungsbestand transportiert.

## **3.5 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen**

### **3.5.1 Trinkwasserschutz**

Der Planbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau von Erdwärmesonden ist nach dem Leitfaden Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden in der Weiteren Schutzzone (Zone III) verboten.

### **3.5.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz**

Geschützte Bereiche im Sinne des § 24a Landesnaturschutzgesetzes sind hier nicht vorzufinden.

### **3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten**

#### **3.6.1 Baumschutzsatzung**

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1,0 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen. Als schützenswert angeführt werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuss und Esskastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1,0 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume, die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume, die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG-BW geschützt sind.

#### **3.6.2 Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz)**

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, § 3c, ist für bestimmte Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzusehen. Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilig Umweltauswirkungen haben kann.

Für das Industriegebiet "Rammelswiesen" ist auf Grund der gegebenen Bestandsnutzung eine Vorprüfung nicht notwendig.

## II. Planbild

### 1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Innenentwicklung des Stadtbezirks geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung und Erweiterung an industriell nutzbarer Baufläche,
- Gewährleistung eines nutzungsorientierten Dichteansatzes,
- Berücksichtigung bestehender gewerblicher Nutzungen durch planungsrechtliche Sicherung,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen.
- Aufrechterhaltung des Gleisanschlusses des Industriegebietes

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zu finden zwischen

- den Belangen der Erschließung und Nutzungszuführung von brachgefallenen Flächen,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich "industriell nutzbarer Entwicklungsflächen",
- den Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Industriegebietes bei Sicherung des Gleisanschlusses.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich nicht um die Vorbereitung eines Eingriffs in Natur und Landschaft.

### 2.0 Wesentlicher Planinhalt

#### 2.1 Industriegebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird der Bereich "Rammelswiesen-Süd" als Industriegebiet festgesetzt. Eine nahezu flächige Überbaubarkeit fasst hierbei die bestehenden industriellen und gewerblichen Nutzungen. Auf Grund der vorhandenen planungsrechtlichen und faktisch-nutzungsstrukturellen Ausprägungen wird, in Sicherung der vorhandenen baulichen Strukturen, das zulässige Maß der baulichen Nutzung den Anforderungen der Wirtschaft angepasst. In Aufgabe der öffentlichen Widmung der Bahnflächen wird entlang der „Klippeneckstraße“ die industriell nutzbaren Flächen erweitert. In Aufnahme des Leitbildbeschlusses des Gemeinderats der Stadt Villingen-Schwenningen zum Einzelhandel vom 24.10.2001 soll hier regulativ im Sinne der Stärkung der Innenstadt eingegriffen werden. Künftig sollen Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sein.

Ausgenommen ist der Vertrieb von eigenproduzierter Ware, wenn er der Produktion untergeordnet ist und der Betriebszweck nicht vorrangig in der beschriebenen Einzelhandelsnutzung zu finden ist. Die Verkaufseinrichtung wird auf maximal 100 m<sup>2</sup> beschränkt. Weiterhin können hiervon folgende Sortimente ausgenommen werden:

- Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
- Baustoffhandel,
- Brennstoffe, Mineralölhandel,
- Gartenbedarf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 7,0 angehoben.

Auf Grund der Nähe zum Verkehrslandeplatz Schwenningen wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beschränkt und staffelt sich bis auf eine maximale Zulässigkeit von 20 Metern.

## **2.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das das Plangebiet umgrenzende öffentliche Straßenland der „Neuffenstraße“ wird zur Gänze, das der Straße „In Rammelswiesen“ hälftig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die „Klippeneckstraße“ als Verbindungsstraße zwischen den beiden erstgenannten wird ebenfalls planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

## **2.3 Bahnflächen**

Entlang der Straße „In Rammelswiesen“ wird das bestehende Industriegleis planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der weitgehenden Aufgabe der Nutzung des Gleisanschlusses wird das Nebengleis in der „Klippeneckstraße“ aus der öffentlichen Widmung genommen. Diese Entwidmung geht einher mit einem Abbau von bestehenden Gleisen. Bestehende Nutzungsrechte werden mittels im Grundbuch zu verankernder Fahrrechte gesichert.

## **2.4 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

In Sicherung bestehender Gleisnutzungsrechte werden die zur Privatisierung vorgesehenen ehemaligen Bahnflächen in der „Klippeneckstraße“ mit Fahrrechten zu Gunsten der angeschlossenen Grundstücke belastet.

Die das Plangebiet querenden Leitungstrassen sollen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet werden. Gleichzeitig ist auf dieser Trasse die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr und die Rettungsdienste zu gewährleisten. Ein entsprechendes Fahrrecht ist hierzu vorgesehen.

### **3.0 Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1991, I S. 58).

### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 3.1.1 Im Industriegebiet (GI) sind von den Ausnahmen nach § 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Aufnahme der bestehenden Nutzungsstruktur werden zur Sicherung der dominanten produzierenden gewerblichen Nutzung reine Dienstleistungsunternehmen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

- 3.1.2 Im Industriegebiet (GI) ist gemäß § 9 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Begründung:

Definition des Ausmaßes der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes

3.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind nachfolgend aufgelistete Betriebe:

- Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
- Baustoffhandel,
- Brennstoffe, Mineralölhandel,
- Gartenbedarf

Einzelhandelsnutzungen als Bestandteil eines zulässigen Betriebes können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in diesen eigenproduzierte Waren auf max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden und die Einzelhandelsfunktion der Produktion deutlich untergeordnet ist.

Begründung:

In Aufnahme der Zielkonzeption der Stadt Villingen-Schwenningen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer Stärkung der innerörtlichen, resp. innerstädtischen Lagen werden Einzelhandelsnutzungen als unzulässig erklärt, es sei denn, sind Bestandteil eines vor Ort produzierenden Betriebes. Städtebaulich unbedenkliche Größenordnung dieser Einzelnutzung werden definiert. Die Festsetzung entspricht dem Leitbildbeschlusses des Gemeinderats der Stadt Villingen-Schwenningen zum Einzelhandel.

### **3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Begründung:

Im Sinne der Typologie des Baugebietes werden im Hinblick auf eine wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zugelassen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden u. a. durch die Notwendigkeit des seitlichen Grenzabstandes geschaffen.

### **3.3 Nebenanlagen**

3.3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Begründung:

Im Sinne der Gestaltung des halböffentlichen Raums wird zur Offenhaltung der Vorgartenzone eine Unzulässigkeit auch von Nebenanlagen festgesetzt.

### 3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.4.1 Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind. Planbildliche Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand oder besitzen lediglich Vorschlagswirkung.

### 3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 3.5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	1,5 m
5 % < 7,5 %	2,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen. Das Böschungsverhältnis hierzu beträgt maximal 2:1.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.6.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Begründung:

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird zur Sicherung der natürlichen Bodenfunktion der Befestigungsgrad von oberirdischen Stellplatzanlagen definiert.

- 3.6.2 Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mindestens 0,30 Metern Stärke zu versickern. Zu den unverschmutzten Niederschlagswassern gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und topographischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Oberflächenwässer von LKW-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserversickerung dient im Sinne der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft der Sicherung der Grundwasserspende vor Ort.

**3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 3.7.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit A gekennzeichnete Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und einem Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste zu belasten.

Begründung:

Planungsrechtliche Sicherung des Leitungsbestandes und der Zugänglichkeit der Grundstücke für die Rettungsdienste

- 3.7.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit B gekennzeichnete Flächen mit einem Fahrrecht für Schienenfahrzeuge zu Gunsten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6303, 6309, 6309/1 zu belasten.

Begründung:

Planungsrechtliche Sicherung bestehender Gleisnutzungsrechte

- 3.7.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit C gekennzeichnete Flächen mit einem Fahrrecht für Schienenfahrzeuge zu Gunsten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6303, 6309, 6309/1, 6310, 6311/1 zu belasten.

Begründung:

Planungsrechtliche Sicherung bestehender Gleisnutzungsrechte

- 3.7.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit D gekennzeichnete Flächen mit einem Fahrrecht für Schienenfahrzeuge zu Gunsten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6310 und 6311/1 zu belasten.

Begründung:

Planungsrechtliche Sicherung bestehender Gleisnutzungsrechte

**3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 3.8.1 Oberirdische, offene Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung, offener, ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, um so die Einbettung des Industriegebiets in das Umfeld zu gewährleisten und das städtebaulich geringwertige Erscheinungsbild der Parkierungsflächen aufzuwerten. Darüber hinaus wird hierdurch ein Beitrag zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets im Sinne der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft geleistet.

- 3.8.2 Im Industriegebiet (GI) ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- 3.8.3 Im Industriegebiet (GI) ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- 3.8.4 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Begründung:

Verdeutlichung des Umfangs der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- 3.8.5 Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von mehr als 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung:

Begrünung ungegliederter, großflächiger Fassaden zur Reduzierung der architektonischen Einförmigkeit sowie als Beitrag im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

## 4.0 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:  
Landesbauordnung BW vom 08.08.1995, zuletzt geändert am  
15.12.1997

### 4.1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)

- 4.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen außerhalb der An- und Abflugschneise des Flugzeuglandeplatzes Schwenningen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlagenabschluss.  
Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Anlagenhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

#### Begründung:

Beschränkung der Höhenentwicklung für bauliche Anlagen

### 4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)

- 4.2.1 Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.  
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.  
Oberhalb des obersten Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.  
Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.  
Freistehende Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.  
Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen. Die maximale Größe einer Werbeanlage beträgt 25 m<sup>2</sup>.  
Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen, auf eine Grundstücksgrenze hinwirken, darf das Ergebnis folgender Formel nicht überschreiten:

Fläche der Werbeanlagen = (Länge der hinwirkenden Grundstücksgrenze x 0,05)<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der obigen Festsetzungen.

Begründung:

Definition einer mit dem geplanten Erscheinungsbild der Baugebiete verträgliche Werbung als Rahmenfestsetzung.

**4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)**

4.3.1 Großflächige Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

## 5.0 HINWEISE

### 5.1 Flächenschwerpunkt

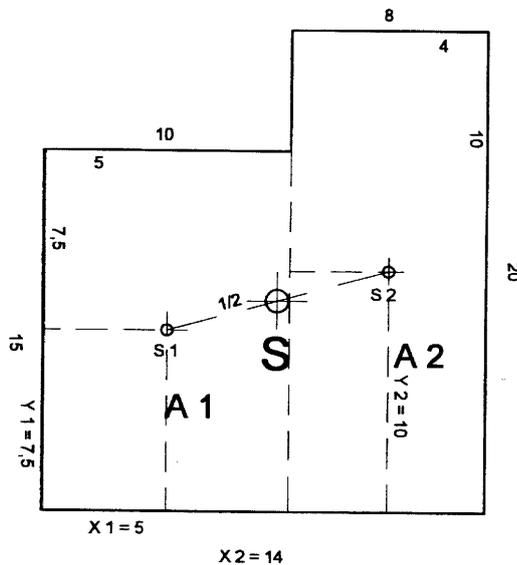
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teil-schwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A}$$

Beispiele:

$$y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$\underline{X_s = 9,65}$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

### 5.2 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

### 5.3 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.<sup>1</sup>

Bodenmaterial welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Z 0 Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

## 5.4 Baugrund

Das Baugebiet liegt in der Neckaraue mit relativ hohen Grundwasserständen. Es ist stark setzungsempfindliche Auensedimente über z.T. ausgelaugten und möglicherweise erdfallgefährdeten Gipskeuperschichten als Baugrund zu erwarten. Bei größeren Bauvorhaben wird daher objektbezogene Baugrundberatung empfohlen.

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

## **5.5 Wasserschutzgebiet**

Der Planbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau von Erdwärmesonden ist nach dem Leitfaden Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden in der Weiteren Schutzzone (Zone III) verboten.

## **5.6 Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

## **5.7 Ziviler Luftverkehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Horizontalfläche und mit Teilen innerhalb des An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwenningen.

Dachabdeckungen und Außenwände, die in Start- bzw. Anflugrichtung weisen, sollten blendfrei gestaltet werden.

Die Regularien des Luftverkehrsgesetzes innerhalb des Bautenschutzbereiches über die Zustimmungs- bzw. Genehmigungspflicht von Bauvorhaben durch die zivile Luftverkehrsbehörde sind zu beachten.

Auf Grund der Lage zum Verkehrslandeplatz Schwenningen ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

## **5.8 Leitungsrechte**

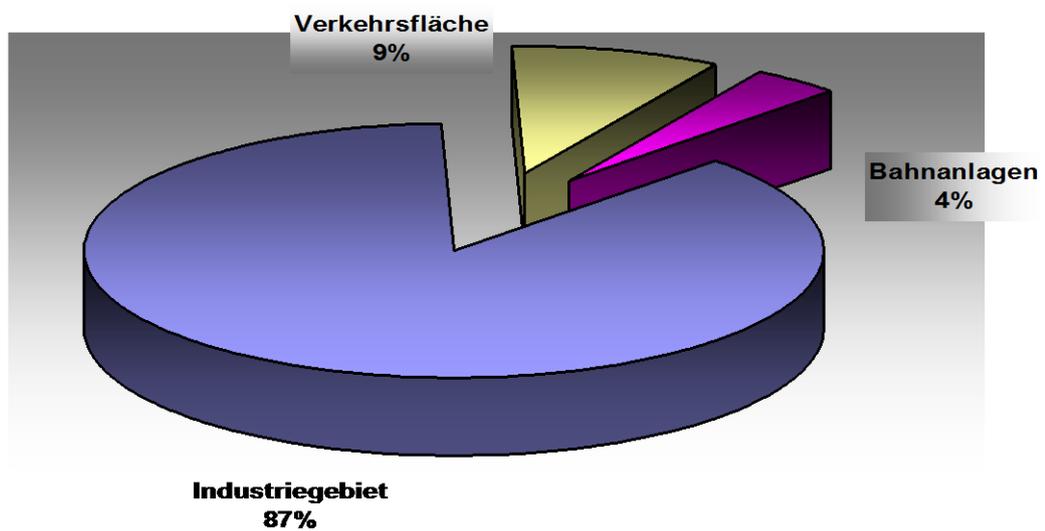
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, mit einem Leitungsrecht zu belasteten Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flachwurzelnenden Pflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

## 6.0 Flächenbilanz

### 6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Industriegebiet	160.202
Bahnfläche	6.999
Verkehrsflächen	17.105
Gesamtfläche	184.306

Nutzungen



### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Innenentwicklung in Form einer Bestandsverdichtung dar. Brachgefallene oder in ihrer Nutzung aufgegebene Flächen werden einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Ansässigen Firmen wird hierdurch eine Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt.

#### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, da das bestehende Gleis bislang kaum genutzt wurde.

#### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Bestehenden Betrieben werden durch die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Erweiterungs- und Entwicklungsperspektiven gegeben. Hierdurch kann der gewerbliche Standort Schwenningen gefestigt und Arbeitsplätze gesichert werden. Auf bestehende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebiets nicht ansässig.

#### **4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt.

#### **5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

##### **5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen**

Beitragsfähige Kosten entstehen durch die Planung nicht.

#### **6.0 Durchführung der Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Planung ist die Veräußerung bislang öffentlicher Flächen durch die Kommune notwendig.

#### IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	24.10.2001
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.03.2005 – 25.04.2005
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	29.03.2005 - 13.04.2005
4. Öffentliche Auslegung	08.08.2005 – 09.09.2005
5. Abwägungsbeschluss	26.10.2005
6. Satzungsbeschluss	26.10.2005
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852),

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1991, I S. 58)

### **Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen**

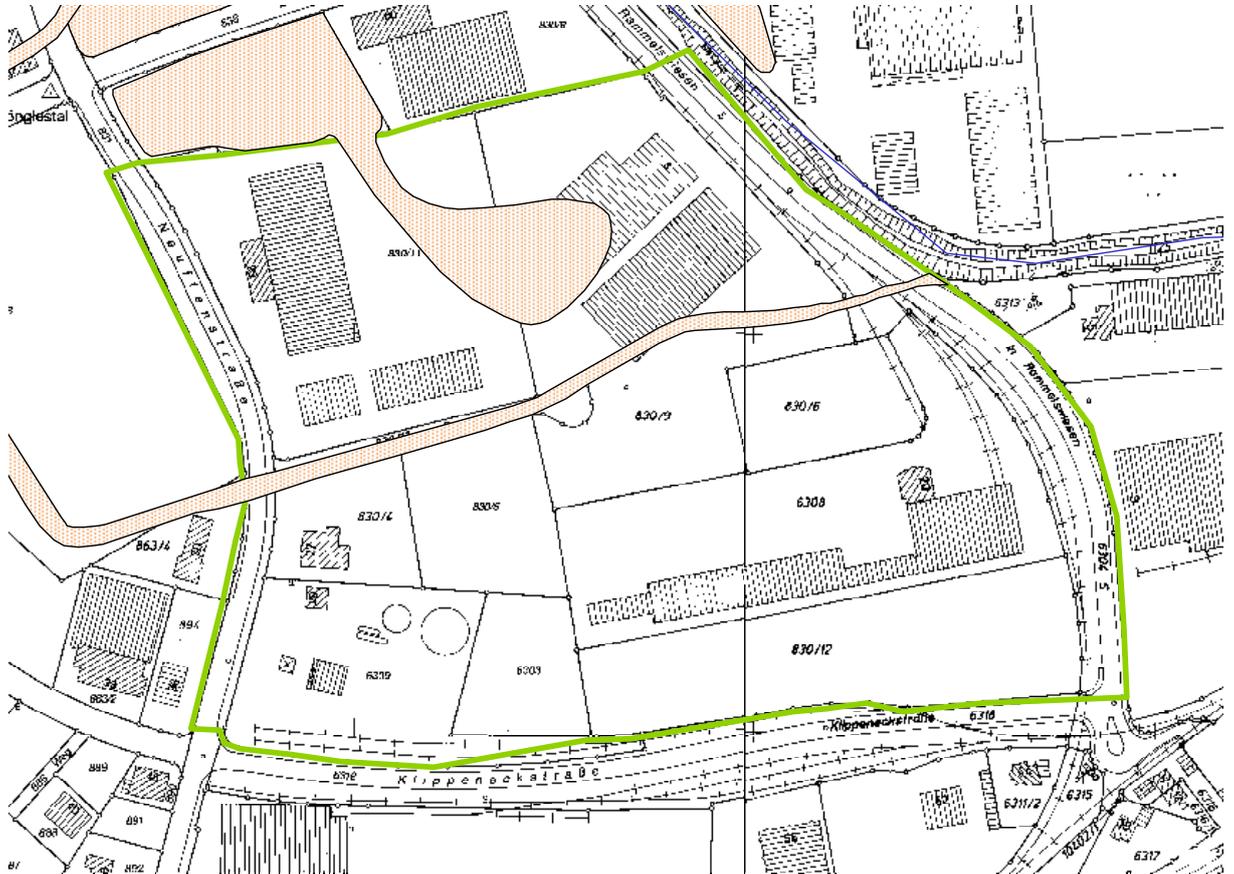
In der Fassung vom 11. Mai 1994

### **Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO-BW)**

In der Fassung vom 08. August 1995 (GBl S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

## C. Anhang

### I. Aufschüttungsbereiche im Plangebiet



Villingen-Schwenningen, den 22. November 2005

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister