

B E G R Ü N D U N G

zur Bebauungsplanänderung

" D I C K E N H A R D T - S Ü D "

vom 11.06.1992 / 26.01.1994

1. ANLASS DER ÄNDERUNG (Aufhebung und Neuaufstellung)

Im Rahmen des Produktionsablaufes (Lehmförderung) des in diesem Bereich ehemals ansässigen Ziegeleibetriebes ist eine Grube entstanden, die, nachdem der Betrieb seine Produktion eingestellt hat, sich allmählich mit Wasser füllte. Des weiteren ist diese Fläche einige Zeit sich selbst überlassen worden und so entwickelte sich dieser Bereich zu einem Feuchtbiotop (Flachwasserzone und Feuchtwiese) mit einer artenreichen Flora und Fauna, daß das Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises schließlich veranlaßte, einen Teilbereich des Plangebietes als flächenhaftes Naturdenkmal zu erklären.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll nun im südöstlichen Teil des Plangebietes das bestehende Planungsrecht aufgegeben und statt dessen das entstandene Feuchtbiotop planungsrechtlich gesichert werden.

Außerdem sollen die verbleibenden Baugebietsflächen aufgrund der neuen topographischen Gegebenheiten über eine neue Erschließungsstraße angebunden werden.

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtbezirks Schwenningen, im Gewann "Dickhardt". Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan vom 11.06.1992 hervor.

3. ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll das entstandene Feuchtbiotop als öffentliche Grün- bzw. Wasserfläche festgesetzt werden.

Auf der verbleibenden Fläche, nordwestlich des Biotops, südlich der Siederstraße, soll eine öffentliche Stichstraße die höhenmäßig etwas tiefer gelegenen Baugebiete erschließen. Die Festsetzungen für die im Plangebiet miterfaßten Baugebiete orientieren sich am Vorgängerbebauungsplan.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 21.04.1989) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In der gerade ins Verfahren gebrachten Neufassung des Flächennutzungsplans wird die Umwandlung berücksichtigt.

4.2 Flächenhaftes Naturdenkmal

Das Grundstück Flst.Nr. 5706 (Feuchtbiotop) ist durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 04.09.1989 zum flächenhaften Naturdenkmal erklärt worden.

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b.

Zur Zeit führt das Landratsamt Rottweil ein Verfahren zur Neufestsetzung der Schutzgebietsverordnung durch. Darin wird aller Voraussicht nach das Plangebiet nicht mehr im Geltungsbereich der neuen Schutzgebietsverordnung liegen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Umwandlung des südöstlichen Teilbereichs des Plangebietes in eine öffentliche Grünfläche und Wasserfläche wird der Schutzgebietsverordnung über das flächenhafte Naturdenkmal Rechnung getragen.

Die verbleibenden Baugebietsflächen (Gewerbe- bzw.- Industriegebietsflächen) sind aus dem alten Bebauungsplan übernommen, um weiterhin auf diesen Industrie- und Gewerbebetriebe unterbringen zu können.

Es ist nur zusätzlich eine Stichstraße vorgesehen, um diese Baugebiete verkehrlich erschließen zu können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhenbeschränkung über dem gewachsenen Gelände bestimmt.

Die GRZ ist wegen der geforderten optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes auf das höchstzulässige Maß nach der BauNVO festgesetzt.

5.3 Bebauung der Grundstücke

Es ist als Bauweise eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um eine für Gewerbe- und Industriegebiete typische, großflächige Bauweise zuzulassen.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich an der umgebenden Bebauung und nehmen auch auf die Vorschriften des Vorgängerbebauungsplanes Rücksicht, um somit dem gesamten Baugebiet einen einheitlichen Charakter zu geben.

5.3 Städtebauliche Daten

Nutzungsarten	Fläche in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet	23.263	35,4
Industriegebiet	834	1,3
Öffentliche Grünfläche	26.369	40,2
Wasserfläche	10.666	16,2
Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün, landwirtschaftlicher Weg)	4.510	6,9
Gesamtfläche:	65.642	100,0

6. Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch den Anschluß über die Siedler- und Salinenstraße zu den Haupterschließungsstraßen des Stadtbezirks Schwenningen und weiter über die Neckarstraße zur B 27.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung bildet eine neue Stichstraße, welche die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Baugebiete erschließt und einen Anschluß an die Siedlerstraße besitzt.

Ruhender Verkehr

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist, soweit nicht vorhanden, durch entsprechende Ausbaumaßnahmen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben, die Versorgung mit Gas und Wasser durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Kosten

Da die Stichstraße einschließlich der begleitenden Grünmaßnahmen bereits erstellt ist, fallen für die Stadt keine weiteren Kosten an.

7. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Änderungsbeschuß	02. Mai 1990
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10. Mai - 22. Juni 1990
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	28. Mai - 08. Juni 1990
4. Offenlagebeschuß	01. Juli 1992
5. Offenlage	17. August - 18. September 1992
6. Satzungsbeschuß	02. März 1994

Villingen-Schwenningen, den 27.10.1998

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez. Kühn

Erster Bürgermeister