



Begründung

Zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes und zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungspla- nes H I /1975 und H I 3 / 1989

„Einfacher Bebauungsplan Vockenhausen“

Stadtbezirk Villingen

vom 28.01.2009

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Rechts und Planungsgrundlagen
3. Planungsanlass und -erfordernis
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Abgrenzung des Geltungsbereiches, Planerische Rahmenbedingungen
6. Verfahren
7. Planungskonzept
 - 7.1 Planungsinhalte
 - 7.2 Sonstige Planzeichen
 - 7.3 Hinweise
8. Bodenordnungsmaßnahmen
9. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in nördlicher Straßenlage des Stadtbezirkes Villingen zwischen Obereschacher Straße als nördlicher Stadteinfahrt und der weiter westlich verlaufenden Bundesstraße 33. Das Planänderungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der Neuaufstellung des einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplanes ist durch den Übersichtsplan und die Geltungsbereichsgrenze erfasst.

2. Rechts- und Planungsgrundlage

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.07.2008 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes und damit die Änderung/ (Teil-) Aufhebung der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Teilbereich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Durch die Lage innerhalb des Stadtbezirkes Villingen und die bestehende gewerbliche Bebauung ist die Teilfläche (im Sinne des § 13a) dem baurechtliche (beplanten) Innenbereich zuzuordnen. Durch die vorhandene bauliche Nutzung ist die Grundstücksfläche somit dem Bebauungsplanzusammenhang zugehörig. Die Grundfläche bleibt unter dem Maß von 20.000 qm. Pflichten zur Durchführung einer vorhaben bezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht; Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen nicht vor.

Das Planverfahren kann daher als Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgrund dieser Voraussetzungen gemäß § 13 a des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung für die Innenentwicklung der Städte im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Auf dieser Rechtsgrundlagen kann im Verfahren von einer Umweltprüfung, der Erarbeitung eines Umweltberichtes und der Anwendung der „Eingriffs-/Ausgleichsregelung abgesehen werden. Zur Verfahrensbeschleunigung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

3. Planungsanlass und –erfordernis

Das Gewerbegebiet „Vockenhausen“ der Stadt Villingen-Schwenningen gehört zu den intensiv genutzten Gewerbebeständen der Stadt. Dies ist insbesondere begründet durch die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage. Auch aufgrund der gelungenen Adressbildung dieses Gebietes gehört das Gewerbegebiet damit zu den gewerblichen Schwerpunktbereichen des Stadtbezirks Villingen.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 50ha; davon sind rd. 47 ha belegt, derzeit befinden sich noch etwa 30.000qm verfügbarer Flächen im Besitz der Stadt. Darüber hinaus sind noch eine Reihe weiterer Flächen im Gebiet bisher nicht genutzt, die sich im privaten Besitz befinden und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zumindest derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Gebiet ist eher heterogen genutzt. Dominierend ist das Werk von VDSO nördlich der Heinrich-Hertz-Straße, das auch die nördliche Eingangssituation beherrscht. Daneben ist das Gebiet von einer Vielzahl kleiner und mittelgroßer Betriebe genutzt; das Spektrum der Nutzer reicht vom Handwerksbetrieb über Kfz-Gewerbe bis zu kleinen Industriebetrieben. Einzelhandel oder einzelhandelähnliche Nutzungen kommen nur vereinzelt vor.

Die bauliche Qualität der angesiedelten Betriebe ist überwiegend ansprechend. Es ist vielfach – vor allem im nördlichen Bereich – das Bemühen nach einer qualitätsvollen Gestaltung im Baukörper, teilweise auch einer gewissen Repräsentativität erkennbar. In gestalterischer Hinsicht soll daher darauf hingewirkt werden, dass das Niveau der jüngeren Gewerbebauten gehalten und auch auf eine Eingrünung der Gewerbegrundstücke geachtet wird. Die Ausbildung dieser gestalterischen Qualitäten begründet unmittelbar die positive Adressbildung des Quartiers.

Mit der Vergabe der Grundstücke und der Erstellung / Umnutzung der Betriebsgebäude bei Betriebesgründung oder Neuansiedlung ist allerdings eine zweite Stufe der gewerblichen Entwicklungsbedarfe erkennbar: Die flächenintensiven Betriebe versuchen, Betriebsstandorte dahingehend umzustrukturieren, dass

- Abstellflächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden und
- Erweiterungsmöglichkeiten durch Erhöhung der für die GRZ zugrunde zu legenden Grundstücksflächen geschaffen werden können.

Da großzügige Erweiterungsmöglichkeiten durch Zukauf angrenzender Gewerbeflächen fehlen – eine Verlagerung der Betriebsstandorte aber weder aus betrieblicher Sicht wünschenswert, noch aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht sinnvoll und möglich ist – ist die Stadt Villingen-Schwenningen zunehmend mit Nachfragen betroffener Unternehmen konfrontiert, kleinflächige Erweiterungen am jeweiligen Betriebsstandort zu befriedigen.

Diese kleinflächigen Erweiterungsmöglichkeiten werden insbesondere in der Hinzunahme der bislang im gültigen Bebauungsplan „Vockenhausen“ als „öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Flächen gesehen, die die Betriebsgrundstücke derzeit arrondieren.

4. Ziele und Zwecke der Planung

In seiner Aufgabe als kommunaler Planungsträger stellt die Stadt Villingen – Schwenningen mit der Änderung des Bebauungsplanes „Vockenhausen“ (Teilbereich) darauf ab, eine

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen,
- den Gewerbestandort zu erhalten, fortzuentwickeln und erforderliche Anpassungen zu ermöglichen,
- die Belange der Wirtschaft bei Standorterfordernissen zu berücksichtigen,
- bestehende Betriebsstandorte und Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen,
- damit eine durch alternative Standortverlagerungen erzeugte Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle sowie im Außenbereich zu vermeiden (Flächensparnis, Schutz der Landschaft) und
- die Innenstadtentwicklung zu stärken sowie einen weiteren Flächenverbrauch auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

Zur Anpassung an die betrieblichen Bedürfnisse zur angemessenen Unterbringung der Betriebsabläufe auf den Grundstücken ist eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes „Vockenhausen“ erforderlich.

Im Kern dreht es sich dabei um den Ausnutzungsgrad der Grundstücke für zeitgemäße gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie die betriebliche Nutzung einer

den Grundstücken entlang den Straßen vorgelagerten Verkehrsgrünfläche. Als vergünstigende Berechnungsgrundlage der Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der maximal zulässigen Bebauung und Befestigung verbessert sich zudem die bauliche Nutzungsmöglichkeit auf den Grundstücken, wenn die Fläche als gewerbliche Baufläche der zur Berechnungsgrundlage zu berücksichtigenden Grundstücksfläche zugerechnet werden kann. Damit ist gleichzeitig eine Ankaufmöglichkeit durch die Eigentümer eröffnet.

Mit der strukturellen Entscheidung für den Zusammenhang der von solchen Regelungen entlang der Straßen erfassten Grundstücke soll einerseits diesen betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen werden. Daneben geht es gleichfalls um eine effektive Nutzung bereits erschlossener und bebaubarer Gewerbegrundstücke zur Vermeidung eines zusätzlichen Flächenumgriffs an anderer Stelle.

5. Abgrenzung des Geltungsbereichs, Planerische Rahmenbedingungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich der Straßenräume der „Max-Planck-Straße“ und der „Heinrich-Hertz-Straße“ sowie die unmittelbar angrenzenden bisherigen Grünstreifen in einer Tiefe vom 15 m.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Planbereich als Gewerbliche Baufläche (G) dar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes weichen die Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes allerdings nicht ab.

Planfeststellungsverfahren

Nördlich des Plangebietes ist die Trassierung der Verlängerung der B 523 geplant. Die Machbarkeit dieser Planung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

6. Verfahren

Aufgrund des flächensparenden Ansatzes der baulichen Verdichtung und der Änderung bereits beplanter und weitgehend bebauter Flächen wird im Rahmen „sonstiger Maßnahmen zu Innenentwicklung“ für das vorliegende Änderungsverfahren die rechtliche Möglichkeit des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) genutzt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Berechnung zur Ermittlung des Schwellenwertes

Als Nachweis der Zulässigkeit dieses Verfahrensweges gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB wird die voraussichtlich maximal versiegelte Fläche überschlägig ermittelt.

Flächenspiegel (Überbaubare Grundstücksflächen) im Änderungsbebauungsplan:

Gewerbegebiet 18.257 qm

Zzgl. Verkehrsfläche
Versorgungsanlagen
Öffentliche Grünflächen

Berechnungsgrundlage

Fläche GE x 0,8 GRZ (max. Flächenversiegelung) = Schwellenwert
(gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 u. 3 BauGB)

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB wird damit im Änderungsbereich des Bebauungsplanes der Schwellenwert von 20.000 qm versiegelte Fläche nicht erreicht. Die max. versiegelte Fläche im Änderungsbereich und ebenfalls der Gesamtumfang der gewerblichen Flächen liegen darunter.

Anwendungspflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Zulässigkeiten eröffnet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Beeinträchtigung von Schutzgütern

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass durch die Bebauungsplanänderung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

7. Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht die Widmung von GE-Flächen und privater Grünflächen durch teilweisen Wegfall bislang gewidmeter öffentlicher Grünflächen (von Straßenbegleitgrün entlang der Straßen) vor.

Grünordnungskonzept

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht. Gleichwohl werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung festgesetzt: Einzelbaumstandorte auf den Grundstücken (auf künftig gewidmeten privaten Grünflächen) durch die Erwerber.

Gasleitung, Stromversorgung

Im Plangebiet liegt eine Gashochdruckleitung (DN 300) der GVS – Gasversorgung Süddeutschland. Im Planbereich liegen kleinere Versorgungsgebäude (Umformer). Die Gasleitung und die Stationen bleiben in ihrer vorhandenen Führung und Lage bestehen.

7.1 Planinhalte und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE)

Begründung:

Ziel der Planung ist, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbe- und Industriebetriebe zu erhöhen. Durch Umwidmung bisher öffentlicher Grünflächen als Gewerbegebietsflächen erhalten die Betriebe die Möglichkeit, diese hinzu zu erwerben. Die bauliche Nutzungsmöglichkeit verbessert sich auf den bisherigen Grundstücken, da die neu gewonnene Fläche als gewerbliche Baufläche zur Berechnungsgrundlage der zu berücksichtigenden Grundstücksfläche zugerechnet werden kann.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen durch die geänderten Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter wie folgt:

Der private Grünstreifen geht bei Ankauf von Gewerbeflächen mit in die private Pflanz- und Pflegelast über. Eine Nutzung und Befestigung kann weiterhin nur durch bestehende odernotwendige Zufahrten erfolgen.

Der neu gewonnene Gewerbegebietsstreifen kann durch bauliche Nebenanlagen bzw. für Befestigungen als Stellplatzfläche genutzt werden. Zur Erweiterung der gewerblichen Hauptanlagen ist die Fläche (wegen der Überschreitung der vorderen Baugrenze) nur zur Aufnahme von untergeordneten Bauteilen (Eingangsbereich, Vordach, Erker) vorgesehen. Größere Anbauten sind im Einzelfall durch die Erteilung von Befreiungen zulassungsfähig, wenn diese sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grundstücksfläche. Die Aufteilung der Verkehrsflächen (siehe Anhang) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Begründung

Eine gesicherte Erschließung über Verkehrsflächen ist rechtliche und tatsächliche Voraussetzung eines jeden Bauvorhabens. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sichert die Erschließung des Gewerbegebietes.

Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zur privaten Baufläche.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)

Die Flächen dienen der Zweckbestimmung Elektrizität.

Begründung

Im Plangebiet sind Standorte für elektrische Umspanner zur Versorgung des Gebietes zu sichern.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)

Die Hauptversorgungsleitung dient der Führung einer unterirdischen Erdgashochdruckleitung.

Begründung

Die Festsetzung sichert die bestehende Gashochdruckleitung.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind als private Grünflächen mit Einzelbaumstandorten festgesetzt.

Begründung

Die Flächen dienen der Eingrünung des Gebietes und dem Erhalt der positiven Adressbildung vor Ort.

7.2 Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht (§ 9 Abs. Ziff. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen werden in einer Breite von 6,00 m mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens (GVS Gasversorgung Süddeutschland GmbH) bzw. entsprechend deren Anforderungen zugunsten EnBW festgesetzt.

Begründung

Das Leitungsrecht sichert jeweils die Führung der Gashochdruckleitung und einer Leitungstrasse der Stromversorgung zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen werden aus den ursprünglichen Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Planänderung übernommen bzw. den Erfordernissen angepasst.

Begründung

Die Sichtdreiecke dienen der Verkehrssicherheit.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7.3 Hinweise

GVS-Erdgashochdruckleitung (Gasversorgung Süddeutschland)

- Der Bereich des 6,00 m breiten Leitungsrechts zugunsten der GVS ist von jeglichen baulichen Einrichtungen sowie Baumpflanzungen freizuhalten.
- Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS:

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711/78 12 – 0
Fax: +49 (0)711/78 12 – 1456

Sunc@gvs-erdgas.de

Postadresse: Postfach 80 04 09, 70504 Stuttgart

- Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.
- Die technischen Bedingungen des GVS-Anlagen sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der Gasfernleitung zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben.
- Die GVS ist an den Einzelbaugesuchen der an den Schutzstreifen heranragenden Grundstücke gem. §§ 54 bzw., 55 LBO zu beteiligen.
- Die Wege- bzw. Straßenbaumaßnahmen im Nahbereich der Leitung bzw. im kreuzenden Leitungsbereich bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der GVS.

110-kV-Leitung Bollenbach-Villingen, Anl. 1440, Mast 3664-3666 (EnBW)

- Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche sind eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.
- Im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung müssen Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen haben. Um später wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Sichtdreiecke

Die gekennzeichneten Flächen wurden aus den ursprünglichen Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Planänderung übernommen bzw. den Erfordernissen angepasst. Sie dienen der Verkehrssicherheit. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen und sonstigen Sichtbeschränkungen in einer Höhe über 0,80 m freizuhalten.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig

9. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts; Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 90)