



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Oberer Steppach / Vorderer Eckweg Teilbereich westlich der Straße Eckweg"

im Stadtbezirk Villingen

für

das Gelände zwischen der „Bundesstraße 33“ (im Süden und Westen), der „Milanstraße“ (im Süden) und den Straßen „Eckweg“ und „Vorderer Eckweg“ (im Osten) in der Gemarkung Villingen

01.04.2004

**Der Stadt Villingen-Schwenningen
vorgelegt durch:**

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk West

**BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN Nr./
das Gelände zwischen der „Bundesstraße 33“ (im Süden und Westen), der „Milanstraße“
(im Süden) und den Straßen „Eckweg“ und „Vorderer Eckweg“ (im Osten) in der Gemar-
kung Villingen**

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	4
I.	Planungsgegenstand	4
1.0	Anlass der Planaufstellung	4
2.0	Plangebiet	5
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung	5
2.3	Fauna	5
2.4	Erschließung	5
2.4.1	Verkehrliche Erschließung	5
2.4.2	Medientechnische Erschließung	6
3.0	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Eigentumsverhältnisse	6
3.2	Bauleitplanung.....	6
3.2.1	Flächennutzungsplan	6
3.2.2	Örtliches Planungsrecht	6
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen	7
3.4.1	Trinkwasserschutz.....	7
3.4.2	Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz	7
3.5	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	7
3.5.1	Baumschutzsatzung	7
II.	Planbild	8
1.0	Planungsziele	8
2.0	Wesentlicher Planinhalt	9
2.1	Gewerbegebiet	9
2.2	Sondergebiet Elektrofachmarkt	9
2.3	Verkehrsflächen	9
2.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen	9

2.4	Grünflächen.....	9
2.4.1	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gartenland.....	9
3.0	Textliche Festsetzungen.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise.....	11
3.4	Weitere Festsetzungen.....	11
3.5	Immissionsschutz.....	12
3.6	Grünfestsetzungen.....	12
3.7	Sonstige Festsetzungen.....	13
4.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW).....	14
4.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW).....	14
5.0	HINWEISE.....	15
6.0	Flächenbilanz.....	17
6.1	Nutzungen.....	17
III.	Auswirkungen der Planung.....	18
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	18
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation.....	18
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	18
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	18
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	18
5.1	Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen.....	18
6.0	Durchführung der Bodenordnung.....	19
IV.	Verfahren.....	19
B.	Rechtsgrundlagen.....	20

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.1997 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des seit dem 16.07.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg, Teilbereich westlich der Straße Eckweg“ im Stbz. Villingen beschlossen.

Dieser Bebauungsplan setzt neben Gewerbegebieten und Allgemeinen Wohngebieten auch eine Gemeinbedarfsfläche -öffentliche Verwaltung- fest.

Auf dieser Gemeinbedarfsfläche -öffentliche Verwaltung- ist seinerzeit der neue, auf einen Standort konzentrierte Neubau der Polizeidirektion Villingen-Schwenningen vorgesehen gewesen. Nachdem das Land Baden-Württemberg von einem Neubau in diesem Bereich abgesehen und statt dessen sich langfristig in ein innerstädtisches Objekt eingemietet hat, sollte die ursprüngliche Nutzungsbestimmung des Grundstückes wieder ermöglicht werden.

Ein mittlerweile ansässiger Elektrofachmarkt hat die Absicht seinen Betrieb zu erweitern. Grund der Erweiterung ist die Anpassung an die Marktsituation. Die vorhandene Lagerfläche von 380 qm reicht bei weitem nicht aus und die Werkstattfläche ist bereits ebenfalls zu gering. Auf dem Nachbargrundstück, welches für die Firma reserviert ist, soll in der neuen Halle mit ca. 1.200 qm die Lagerfläche auf 800 qm erhöht werden. Die restlichen 400 qm dienen der Werkstattverlagerung. Diese Lager- und Werkstattflächen sind auf den dort festgesetzten Gewerbegebietsflächen planungsrechtlich zulässig.

Dabei wird als Anhaltswert analog zur Behandlung bestehender Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten die Erweiterung der Verkaufsfläche bezüglich innenstadtrelevanter Sortimente auf 20 % begrenzt. Die Firma hat die Bitte an die Stadt Villingen-Schwenningen gerichtet, das für ihr Vorhaben notwendige erweiterte Planungsrecht zu schaffen. In den vorliegenden Angaben des Antragstellers zum Umfang der einzelnen Warengruppen wird dargestellt, dass die Verkaufsflächenerhöhung hauptsächlich das Angebot nicht-innenstadtrelevanter Produkte betrifft. Zur Verlässlichkeit der künftigen, abschließenden Regelung der Verkaufsfläche und ihrer Gliederung in einzelne Warengruppen wird diese Aufteilung zum Gegenstand der Festsetzungen.

Somit steht das Vorhaben formell dem Beschluss des Gemeinderates zum Leitbild künftiger Einzelhandelsansiedlung entgegen, der "an dezentralen Standorten innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich ausschließt". Allerdings ist festzustellen, dass die Ansiedlung des Elektromarktes mit seinem Kernsortiment bereits erfolgte, als ein Leitbildbeschluss zur Steuerung des Einzelhandels noch nicht gefasst war. Somit ist der Gegenstand der aktuellen Planänderung als betriebliche Anpassung an sich fortentwickelnde Marktverhältnisse zu verstehen.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg ist die Notwendigkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für das Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abzu prüfen, so dass ggfs. auf ein separates Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann. Entsprechende Hinweise wurden bei einer grundsätzlichen Anfrage im Vorfeld einer formellen Beteiligung ohne Vorlage konkreter Unterlagen des Vorhabens gegeben, so dass allgemein bei der angestrebten

Größenordnung von übergemeindlichen Auswirkungen des Vorhabens und dem Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens derzeit nicht auszugehen ist.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Für den Bereich der Grundstücke mit den Flst. Nr.: 4820/1 (teilweise), 4849/2 (teilweise), 7104, 7114 (teilweise), 7115, 7144 (teilweise), 7146 (teilweise) der Gemarkung Villingen wird der Bebauungsplan "Oberer Steppach / Vorderer Eckweg" mit dem oben genannten Ziel geändert. Der Bebauungsplan erhält den Titel " Oberer Steppach / Vorderer Eckweg, Teilbereich: Westlich der Straße Eckweg".

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtbezirks Villingen und wird begrenzt durch

- die Straße „Milanstraße“ im Süden

- die Bundesstraße B 33 im Westen und Süden

- die Straßen „Eckweg“ und „Vorderer Eckweg“ im Osten

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Die Flurstücke 7114 und 7115 sind bereits gewerblich genutzt. Die restlichen Baugebietsflächen sind teilerschlossen und noch keiner baulichen Nutzung zugeführt. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind größtenteils hergestellt, ausgenommen hiervon ist das nördliche Teilstück der Straße „Vorderer Eckweg“. Schutzwürdige Biotope sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

2.3 Fauna

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotop-typen nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets wird gewährleistet durch die Straßenzüge:

- „Eckweg“

- „Vorderer Eckweg“

Die äußere Erschließung ist zu dem über die „B 33“ als auch über die „Milanstraße“ gesichert.

2.4.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Darüber hinaus kreuzen zwei Leitungen der Bodenseewasserversorgung sowie der Stadtwerke Villingen-Schwenningen den südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befand sich mit Änderungsbeschluss im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Ausgenommen hiervon war die bundeseigene Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 33 (B 33).

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.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen war das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinbedarfsfläche ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Daher sollte im Zuge der 2. Änderung eine Teilfläche dieser ehemaligen Gemeinbedarfsfläche in ein Sondergebiet Elektrofachmarkt umgewandelt werden. Diese Änderung ist nunmehr vollzogen.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich hier nach § 30 BauGB.

Der seit 1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan sicherte planungsrechtlich den Neubau der Polizeidirektion durch die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche sowie eine Gewerbegebietsnutzung, von der jedoch Vergnügungsstätten ausgeschlossen waren.

Die vorgesehene weitere Bebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

3.3 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen.

3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen

3.4.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete. Somit bestehen keine besonderen wasserrechtlichen Beschränkungen.

3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21- 24a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.5.1 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 angeführte 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.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Arrondierung des Siedlungsgefüges geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine kostengünstige Baulandentwicklung
- Arrondierung des Siedlungsgefüges durch Nutzungszuführung eines bislang als Gemeinbedarfsfläche geplanten Areals im Eingangsbereich des Baugebiets
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- einer baulichen Nutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter, und
- den Ansprüchen der Gewerbetreibenden auf kostengünstiges Bauland,

zu finden.

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

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Minimierung der Folgen der Nutzungsaufnahme für den Naturhaushalt angestrebt.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Gewerbegebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das südliche und das nördliche Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Während der südliche Teilbereich zur Markierung des Eingangsbereiches zum Baugebiet höher ausnutzbar ist (BMZ 10), werden die rückwärtigen, nördlichen Gewerbegebietsflächen in dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung beschränkt (BMZ 7). Für diese rückwärtigen, noch nicht baulich genutzten Flächen wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ermöglicht.

2.2 Sondergebiet Elektrofachmarkt

Im Hinblick auf ein damaliges Ansiedlungsinteresse eines bereits ortsansässigen Einzelhandelsunternehmens, das den bisherigen Standort zu Gunsten des jetzigen aufgegeben hat, wurde auf einer Fläche von ca. 1,0 ha die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier Elektrofachmarkt, ermöglicht. Die jetzt nochmals zu erweiternde zulässige Verkaufsfläche wird auf 2.200 m² beschränkt, welches eine Vergrößerung zum Bestand (1.500 m²) darstellt. Die Lagegunst und die endgültige Grundstücksgröße, die ein ausreichendes Stellplatzangebot und die Neuerrichtung von Lager- und Werkstattflächen ermöglicht, sind bei der Planänderung als wesentliche Entscheidungsfaktoren anzuführen.

Das Sortiment setzt sich im einzelnen wie folgt zusammen. Dabei

beträgt der Anteil weißer Ware max. 670 m² Verkaufsfläche,

beträgt der Anteil an Waren der Bürokommunikation max. 580 m² Verkaufsfläche,

beträgt der Anteil sonstiger Elektroartikel max. 950 m² Verkaufsfläche.

Angegliedert werden zur Einzelhandelsnutzung zugehörige Verwaltungs- und Serviceabteilungen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Ein Aus- oder Umbau des verkehrlichen Erschließungsnetzes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht initiiert, so dass der im Verfahren befindliche Teilbereich den Bestand an Verkehrsflächen aufnimmt und planungsrechtlich sichert. Auf die Querbarkeit des Plangebietes wird zugunsten einer Vergrößerung der gewerblichen Nutzflächen verzichtet.

2.4 Grünflächen

2.4.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gartenland

Im Sinne der Eingrünung des Plangebietes nach Westen wird ein Geländestreifen als private Grünfläche der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Dieser Geländestreifen soll mit ortstypischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet 1 (Ge1) sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3, Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Im Sinne der Signalwirkung eines Objektes im Eingangsbereich zum Baugebiet werden Vergnügungsstätten für diese exponierte Lage ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten 1 und 2 (Ge1, Ge2) sind pro Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zulässig, wenn

die wohngenutzte Gesamtgeschossfläche 120 m² nicht überschritten wird.

die dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Begründung:

Definition des Ausmaßes der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes

Das Sondergebiet Elektrofachmarkt (SO Elektro) –nach § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Elektrofachmarktes mit einer gesamten Verkaufsfläche von 2.200 m², davon

beträgt der Anteil weißer Ware max. 670 m² Verkaufsfläche,

beträgt der Anteil an Waren der Bürokommunikation max. 580 m² Verkaufsfläche,

beträgt der Anteil sonstiger Elektroartikel max. 950 m² Verkaufsfläche.

Begründung:

Definition der zulässigen Nutzung innerhalb des Sondergebiets

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Baumassen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen mittels Definition der anzurechnenden Gebäudeteile.

3.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie im Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) wird als Bauweise festgesetzt: Bei einzuhaltendem seitlichen Grenzabstand sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Begründung:

Im Sinne der Typologie der Baugebiete 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.

3.4 Weitere Festsetzungen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der 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.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten 3 - 14 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verdeutlichung des Planbildes.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten 1 - 2 ist zugleich Baugrenze.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verdeutlichung des Planbildes.

3.5 Immissionsschutz

3.6 Grünfestsetzungen

Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind je angefangene 800 m² 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

Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind je angefangene 150 m² 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

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zehn Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5,0 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung offener, ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen im Sinne der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

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 6.1 – 6.5

Ungegliederte Fassadenflächen mit einer Fläche ≥ 50 m² und einer Höhe ≥ 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.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der Gewerbegebiete 1 (Ge1) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind die gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

Begründung:

Erläuterung des weiteren Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten.

Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig. Die Oberflächenwasser von Lkw-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagflächen sowie Erschließungsstraßen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und ungünstigen topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignisse sind die nicht auf dem Grundstück versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

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

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserversickerung dient, im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung der Grundwasserspende vor Ort.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Begründung:

Verdeutlichung des Regelungsumfanges der Bebauungsplanänderung.

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997.

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

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

4.2.1 Art der Werbeanlage:

Lichtwerbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage und die Werbeanlage selbst darf nicht blenden.

Werbeanlagen dürfen die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

4.2.2. Lage der Werbeanlage

Auf dem Dach eines Gebäudes sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Ansichtsfläche der Werbeanlagen das Gebäude nicht wesentlich überragt.

4.2.3. Dimension der Werbeanlagen

Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 20 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.

Die maximale Fläche aller freistehenden Werbeanlagen darf in der Summe das Ergebnis folgender Formel nicht überschreiten:

- **Fläche der Werbeanlage = (Länge der hinwirkenden Grundstücksgrenze x 0,2)², unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen.**
- **Die Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen.**
- **Die Breite der freistehenden Werbeanlagen darf in der Summe maximal 20 % der jeweiligen Grenzlänge nicht überschreiten.**

Begründung:

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

5.0 HINWEISE

1. Bauweise

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

2. Bodenschutz

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.

3. Natur und Landschaft

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

4. Baugrund

Da die Gesteine des mittleren Muschelkalkes vermutlich ausgelaugt sind wird für größere Bauvorhaben eine objektbezogene Baugrundbegutachtung empfohlen.

5. Baubeginn

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Einrichtungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen, die ggf. Telekommunikationsanlage der Deutschen Telekom berühren, sind dieser 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

6. Erdwärme

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

7. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten. Auch ist die Denkmalschutzbehörde hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

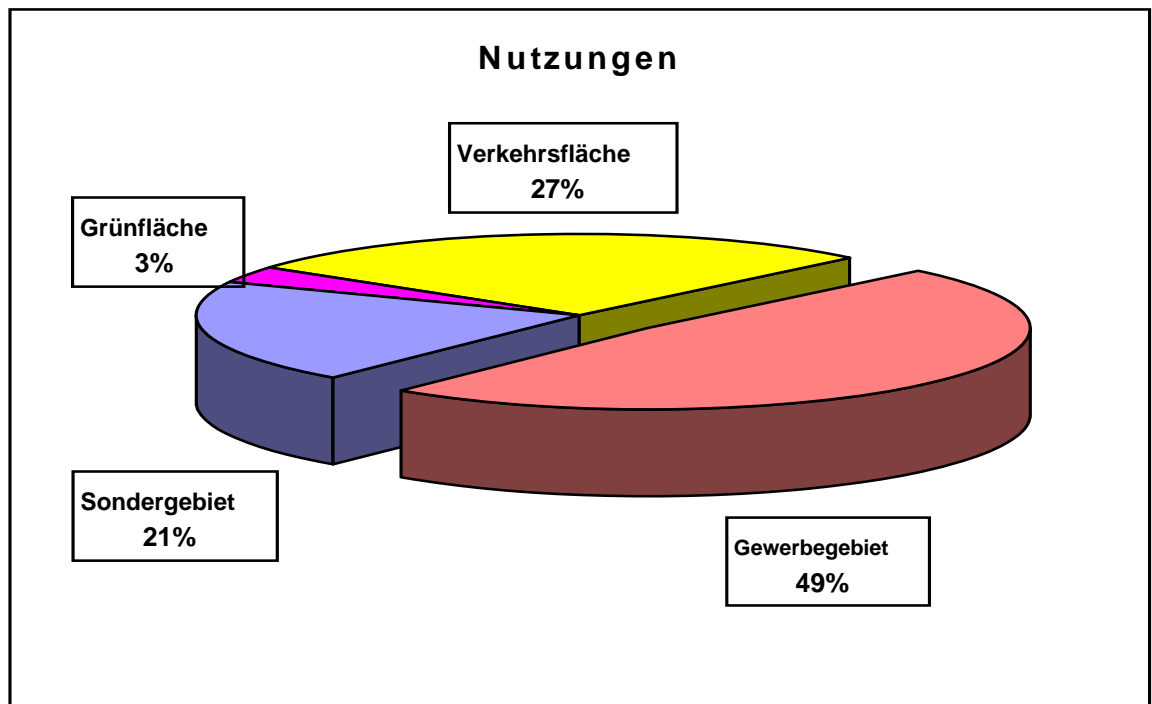
8. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch Erkundungsmaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen (gefahrverdächtige Flächen und Altlasten) ergeben, sind diese der Wasserbehörde anzuzeigen.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Gewerbegebiet	24.105
Sondergebiet Elektrofachmarkt	10.256
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland	1.662
Verkehrsflächen	13.574
Gesamtfläche:	49.597



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Nutzungszuführung einer weitestgehend erschlossenen Fläche dar und entsprechen der geplanten angrenzenden Nutzungsstruktur des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“. Ausgenommen hiervon ist der großflächige Einzelhandel, der, da es sich hierbei jedoch nur um eine innerstädtische Verlagerung eines Betriebes handelte, keine negativen Belastungen der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur mit sich brachte. Die angestrebte Erweiterung entspricht zeitgemäßen Betriebsanforderungen. Übergemeindliche Auswirkungen sind bei der abschließenden Größenordnung nicht zu erwarten. Durch seine verkehrlich günstige Anbindung an das Umland werden innerstädtische Straßenzüge von Verkehrsaufkommen entlastet.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption wird die dominierende gewerbliche Prägung des Umfeldes planungsrechtlich aufgenommen und diesbezüglich eine nutzungsstrukturelle Stärkung ermöglicht.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Die angrenzenden Straßenzüge sind hinsichtlich ihrer Ausbaubreite so dimensioniert, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen hierüber abgewickelt werden kann.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist bislang auf einer Teilfläche eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Die ehemals geplante Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung der Polizeidirektion wird nicht mehr benötigt, da diesbezüglich ein anderer Standort aktiviert wurde.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestehende, ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden und somit nicht zu sichern. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen

Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht initiiert.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich bei den noch unbebauten Flächen um Grundstücke im städtischen Eigentum, so dass eine Umlegung oder ein freier Erwerb nicht notwendig. Nutzungsansprüche der öffentlichen Hand basieren auf bereits fixierten Rechtsverhältnissen.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	05.03.1997
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.10. – 05.12.1997
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23.10. – 07.11.1997
4. Öffentliche Auslegung	23.06.2000 – 24.07.2000 12.07.2004 – 13.08.2004
5. Abwägungsbeschluss	29.09.2004
6. Satzungsbeschluss	29.09.2004
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

Villingen-Schwenningen, den 06. Oktober 2004

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister