



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Nunnensteig“
(Nr. Z – A / 2013)**

im Zentralbereich, Gemarkung Weilersbach

vom 11.07.2013

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Amt für Stadtentwicklung**

Inhalt

1	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	1
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
4.1	Landesentwicklungsplan 2002	2
4.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	2
4.3	Flächennutzungsplan.....	3
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	4
4.5	Informelle Planungen	4
4.5.1	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	4
4.5.2	Verkehrsplanung	4
4.5.3	Schalltechnische Untersuchung	4
5	Verfahren	5
6	Bestand	5
7	Städtebauliches Konzept.....	5
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
8.1	Art der baulichen Nutzung	6
8.2	Maß der baulichen Nutzung	6
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
8.4	Verkehrsflächen	7
8.5	Versorgungsflächen.....	8
8.6	Öffentliche Grünflächen	8
8.7	Flächen für die Landwirtschaft	8
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
8.9	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	8
8.10	Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken.....	9
8.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen.....	12
8.13	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	12
9	Örtliche Bauvorschriften	12
9.1	Dachgestaltung	12
9.2	Werbeanlagen	12
9.3	Freileitungen	12
9.4	Erfordernis der Kenntnissgabe	12
9.5	Höhenlage der Grundstücke.....	13
10	Bodenordnungsmaßnahmen.....	13

11	Flächenbilanz	13
12	Fachgutachten	13
13	Umweltbericht	14

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Nördliche Zentralbereich der Stadt Villingen-Schwenningen gehört zu den intensiv nachgefragten Gewerbe- und Industriestandorten der Stadt. Dies ist insbesondere begründet durch die verkehrsgünstige Lage zur nördlich gelegenen Bundesstraße B 523 und der Anbindung an die Autobahn A 81. Auch aufgrund der gelungenen Adressbildung bereits aufgesiedelter Flächen im Nördlichen Zentralbereich wie „Herdenen“ (GI) und dem „Neuen Markt“ (SO, GE) erfährt dieser Bereich eine besondere Lage- und Nachfragegunst.

Am Standort Villingen-Schwenningen stehen Industrie- und Gewerbeflächen nicht mehr in hinreichendem Maße zur Verfügung. Im Industriegebiet „Herdenen“ stehen nur noch kleinere Teilflächen zur Verfügung, das Industriegebiet „Schopfelen“ im Stbz. Schwenningen ist zum Zwecke der Betriebsverlagerung bereits veräußert worden. Am Standort "Salzgrube", westlich des Fachmarktzentrum im Nördlichen Zentralbereich, wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt zur Schaffung von Flächen für großflächige und immissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe. Der Standort Nunnensteig eignet sich aufgrund seiner topografischen Lage sowie der "gefangenen" Erschließung insbesondere für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für Betriebe mittlerer Größe. Dieser Bedarf an kleinteiligen Flächen für Gewerbebetriebe soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nunnensteig gedeckt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

In seiner Aufgabe als kommunaler Planungsträger stellt die Stadt Villingen-Schwenningen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nunnensteig“ im Nördlichen Zentralbereich darauf ab, eine

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen,
- die mit dem Industriestandort „Herdenen“ und dem Gebiet „Neuer Markt“ im Nördlichen Zentralbereich begonnene Gewerbebebietsentwicklung fortzuentwickeln,
- die Belange der Wirtschaft bei Standorterfordernissen zu berücksichtigen,
- bestehende Betriebsstandorte und Arbeitsplätze in Villingen-Schwenningen zu sichern bzw. neue zu schaffen,
- durch diversifizierende Standortverlagerungen bzw. -ansiedlungen erzeugte „unkontrollierte“ Siedlungsentwicklung an mehreren Stelle zu vermeiden um somit einer Zersiedelung entgegen zu wirken.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nördlichen Zentralbereich zwischen den beiden großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen auf der Gemarkung Weilersbach. Es

grenzt nordwestlich an das bestehende Fachmarktzentrum sowie Gewerbegebiet Neuer Markt an und umfasst die Gewannbezeichnungen Auf der Nunnensteig, Unter der Nunnensteig, Drachenloch und Neuer Markt.

Im Geltungsbereich liegen die Flächen mit folgenden Flurstücksnummern: 2437 (teilweise), 2438 (teilweise), 2439, 2449/1, 2451 (teilweise), 2452, 2453/1 (teilweise), 2454, 2455 (teilweise), 2456 (teilweise).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,82 ha.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) liegt Villingen-Schwenningen in einem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Dieser ist als „Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt(e) zu festigen und so weiter zu entwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert (...) werden. Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (...)“. Des Weiteren ist Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen und soll als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung der Region mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Die besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben für den Raum Villingen-Schwenningen bestehen u. a. in der Stärkung der Leistungskraft des Oberzentrums und seiner zentralörtlichen Funktionen und in der Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft und der Voraussetzungen für den Tourismus. Zudem ist Villingen-Schwenningen Ausgangspunkt von ausgewiesenen Landesentwicklungsachsen.

4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg dar. Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen ist die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Hierzu sind u. a. „die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken“ und „die noch vorhandenen infrastrukturellen Defizite zu beseitigen“. Mit der im Landesentwicklungsplan 2002 ausgewiesenen zentralörtlichen Funktion trifft dies für Villingen-Schwenningen zu.

Gemäß der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich vollständig in einer „Vorrangflur für schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“. Als Vorrangflur (Grundsatz) werden hierbei Flächen bezeichnet, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen. Diese sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebietes. Hierin sind die ortsnahe Was-

servorkommen vor Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft, Verkehr und Siedlung zu bewahren.

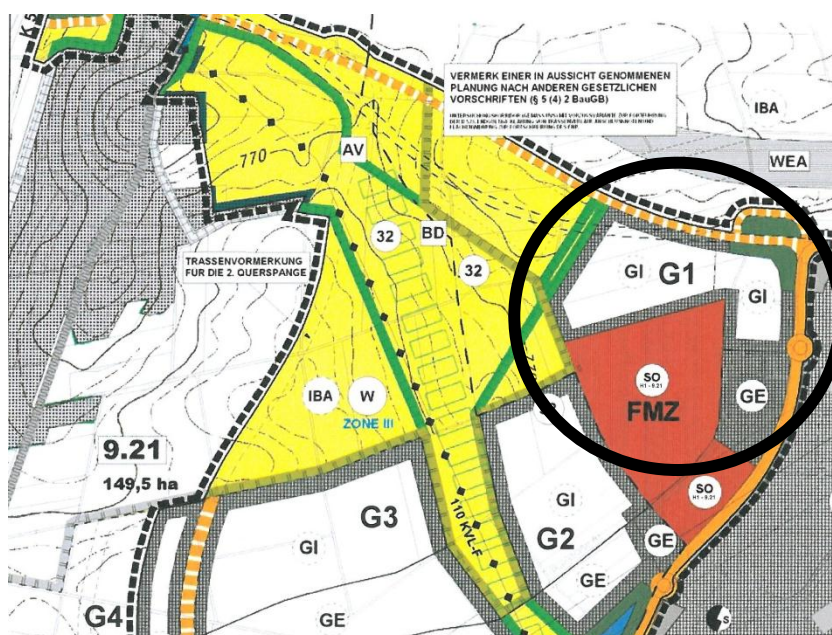
Zur besseren verkehrlichen Anbindung der Region an die benachbarten Wirtschaftsräume ist der Ausbau der Verbindung vom Kinzigtal über die B 33 und B 523 zur A 81 als vorrangig zu verwirklichende Maßnahme aufgeführt. Zu diesem Zweck soll der 2. Bauabschnitt (Westteil) der B 523 als Ortsumgehung bzw. Ausbaumaßnahme durchgeführt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden die Ziele der Raumordnung berücksichtigt und die betroffenen Belange in die Abwägung eingestellt. Auf dieser Ebene wurden die Belange des Bodenschutzes, des Grundwasserschutzes und der Landwirtschaft gegen die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen abgewogen. Aufgrund des bereits bestehenden Industrie- und / Gewerbegebietes im nördlichen Zentralbereich sowie der guten verkehrlichen Anbindung wurde im Rahmen der Abwägung zugunsten der Bauflächenausweisung entschieden. Durch diese Entscheidung gehen zwar einerseits landwirtschaftlich wertvolle Flächen verloren, andererseits wird durch die Anbindung an vorhandene Ortslagen die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden. Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, 9. Änderung, rechtskräftig seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Industrieauflähen (GI) dar. Aufgrund der Hanglage und der "gefangenen" Erschließung eignet sich der Standort jedoch nicht für flächenintensive Industriebetriebe, ist aber für mittelgroße Gewerbebetriebe geeignet. Aus diesem Grund erfolgt die Entwicklung eines Gewerbegebietes anstatt eines Industriegebietes.

Da die allgemeine Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche erhalten bleibt, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Nördlicher Zentralbereich, Ausschnitt FNP 2009, 9. Änderung

4.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt südlich der Bebauungsplan "Neuer Markt" an, der ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" bzw. "Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf" sowie ein Gewerbegebiet, ein Regenwasserüberlaufbecken sowie Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen festsetzt. Der Bebauungsplan wird in Teilen überplant.

Östlich grenzt der Bebauungsplan "Herdenen" an, der ein Industriegebiet sowie Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen, Grünflächen und eine Hochwasserrückhaltebecken festsetzt.

4.5 Informelle Planungen

4.5.1 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Im Rahmen des "Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Villingen-Schwenningen" (BGS-Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, 2002) wurde der Bedarf an GI- und GE-Flächen für Villingen-Schwenningen dargestellt und das Plangebiet im nördlichen Zentralbereich insbesondere aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung und seiner Immissionstauglichkeit empfohlen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept war wesentliche Grundlage für die Begründung der Bauflächendarstellungen im gültigen Flächennutzungsplan.

4.5.2 Verkehrsplanung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Aalen/Dresden) zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich wurde untersucht, wie viel Gewerbe- und Industrieauflähe noch an das bestehende Straßennetz angebunden werden kann. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass ohne Ausbaumaßnahmen noch maximal 50% der geplanten Flächen (entspricht ca. 21 ha Gewerbe- und Industrieauflähe) angeschlossen werden können. Das Verkehrsnetz erreicht dann seine Leistungsfähigkeitsgrenzen.

Die Gewerbefläche im Plangebiet Nunnensteig zeigt einen Flächenumfang von 5,6 ha und ist somit ohne überörtliche Straßenbaumaßnahmen entwickelbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Salzgrube" ist diese Fläche jedoch mit zu berücksichtigen, d.h. die dort ohne überörtliche Straßenbaumaßnahmen entwickelbaren Flächen reduzieren sich entsprechend.

4.5.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Abklärung möglicher Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Verkehrslärm angrenzender Straßen, wurde vom Ing. Büro Dr. Brenner MBH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Grundlage der Untersuchung waren die Verkehrsmengen, welche bei Ansiedlung der Gewerbegebiete "Salzgrube" und "Nunnensteig" angenommen werden. Es wurden 2 Planfälle betrachtet:

1. Prognoseplanfall 1: Verkehr 2025 nach Realisierung der beiden Plangebiete unter der Maßgabe, dass die B 523 nicht weiter ausgebaut wird,
2. Prognoseplanfall 2: wie Prognoseplanfall 1, jedoch unter der Maßgabe Ausbau der B 523 nach Westen.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Prognoseplanfall 1 (B 523 bis Querspange / IST-Zustand) für das Plangebiet eingehalten werden. Bei einer Weiterführung der B 523 (Prognoseplanfall 2) würden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV am nördlichen Rand des Plangebiets überschritten. Nachdem die Planung zum Weiterbau der B 523 noch nicht konkretisiert und eine Realisierung nicht absehbar ist, sind im Plangebiet Nunnensteig keine weiteren, vorsorglichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Vorsorglich wird jedoch ein ausreichender breiter, das Plangebiet umschließender Grünstreifen ausgewiesen. Dieser bietet ausreichend Fläche im Falle ein Lärmschutzbauwerk im Zusammenhang mit der Weiterführung der B 523 erforderlich wird.

Auswirkung der Planung auf die Wohnnutzung an der Wieselsbergkreuzung

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme wurde vom Gutachter (Dr. Brenner Ingenieursgesellschaft mbh) die lärmtechnische Auswirkung der Verkehrszunahme, erzeugt durch die Aufsiedlung der Plangebiete "Nunnensteig" und "Salzgrube-Teilbereich 1", auf die Wohnbebauung an der Wieselsbergkreuzung betrachtet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Veränderungen durch die Verkehrszunahme geringer als 0,5 dB(A) betragen und somit unterhalb der Hör-Schwelle von 2,5 dB(A) liegen. Die Realisierung der Plangebiete ist somit aus lärmtechnischer Sicht unbedenklich.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Normalverfahren als zweitstufiges Planungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Bereich, der derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage, zum südlich angrenzenden Fachmarktzentrum weist das Gelände einen Höhengsprung von 2 - 4 m auf, der durch eine Stützmauer abgefangen wird.

Sonstige Baulichkeiten bestehen nicht.

7 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung von Gewerbebauflächen vor. Die Steuerung der überbaubaren Flächen sowie Flächenversiegelung wird über die Festsetzung von großräumigen Baufenstern und einer Grundflächenzahl von 0,8 erzielt. Durch Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 12,50 m im südlichen Bereich und 15 m im nördlichen Bereich wird ein Übergang vom südlichen, topografisch tiefer gelegenen Fachmarktzentrum zur künftigen Bebauung des Plangebiets geschaffen. Die gestalterische Einbindung des Plangebietes erfolgt durch Ausweisung einer großzügig ausgelegten Grünfläche, die zugleich Standort für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anliegende Straße "Neuer Markt". Die im Flächennutzungsplan dargestellte Verlängerung der B523 ist nicht Gegenstand der Planung. Der Verlauf der Trasse wurde jedoch berücksichtigt, so dass die Planung einer späteren Realisierung nicht entgegensteht. Der bestehende landwirtschaftliche Weg mit weiterer Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung nach Weilersbach wird erhalten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbebaufläche, entsprechend wird ein GE festgesetzt. Der Ausschluss einzelner Arten von Gewerbebetrieben folgt der städtebaulichen Intention, das Bebauungsplangebiet vorrangig für Produktionsbetriebe zur Verfügung zu stellen.

In diesem Kontext sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Entsprechend Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen sollen sich Einzelhandelsbetriebe vorrangig in Innenstadtlagen bzw. hierfür bestimmten, anderen Gebietskulissen ansiedeln und sind im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Ausnahme hiervon bilden Läden, in denen eigenproduzierte Waren angeboten werden, um somit durch die Möglichkeit des Fabrikverkaufes den Produktionsstandort weiter zu stärken. Des Weiteren ist Kfz-Handel zugelassen. Diese Handelsform besitzt keine Zentrenrelevanz und ist aufgrund des Flächenbedarfes auf Standorte in gewerblichen Lagen angewiesen. Das in diesem Zusammenhang stehenden Kfz-Zubehör wird nur im Zusammenhang mit Kfz-Handel zugelassen, um eine vermehrte Flächeninanspruchnahme durch solche Betriebe zu vermeiden. In Anlehnung an die Vergnügungsstätten-Konzeption der Stadt Villingen-Schwenningen sind Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen. Diese Betriebsarten werden als Ausnahme zugelassen, da sie aufgrund ihrer Öffnungszeiten (vorwiegend in den Nachtstunden) und der damit einhergehenden Störwirkung an anderen Standorten problematisch sind. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH, Aalen/Dresden) wurde ermittelt, dass im Falle der Weiterführung der B523 für das Plangebiet eine Betroffenheit durch Verkehrslärm prognostiziert wird. In Anbetracht dieser Prognose wird zur Vermeidung von planerischen Konflikten das Betriebswohnen im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Hinsichtlich einer optimalen Ausnutzung von gewerblichen Bauflächen, wird im Plangebiet die zulässige Obergrenze für die GRZ gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Durch die maximale Flächeninanspruchnahme im Plangebiet soll einem weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Durch Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 12,50 m im südlichen Bereich und 15 m im nördlichen Bereich wird ein Übergang vom südlichen, topografisch tiefer gelegenen Fachmarktzentrum zur künftigen Bebauung des Plangebiets geschaffen.

Weiterhin wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhen einer der Hanglage angemessenen Höhenentwicklung Rechnung getragen, die mit den Belangen des Landschaftsbildes vereinbar ist. Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung, etc. wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von 2 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10% der Dachfläche beschränkt, um einem Wildwuchs von technischen Aufbauten entgegen zu wirken. Anlagen zur solaren Energiegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt. Insgesamt dient die Festsetzung der Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. des Landschaftsbildes.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um der gewerblichen Nutzung entsprechende Gebäudetypen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise vorgesehen, bei der Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sind.

Zu den Grenzen der Baugebiete werden die Baugrenzen um 3 m nach innen versetzt. Die Baufenster sind großräumig angelegt um eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zu erreichen.

Der Abstand der baulichen Anlagen von 3 m zu den öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen soll einem einengen des öffentlichen Raumes entgegenwirken. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Entstehung eines gestalterisch negativen "Hinterhofcharakters" im direkten Anschluss an die öffentlichen Flächen vermieden werden.

8.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen rechtlich gesichert.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges und Fuß- und Radweges.

Durch die Beschränkung der Summe der Zu- und Abfahrten auf 10 m pro Grundstück sollen die Anschlüsse der privaten Grundstücke an die öffentlichen Straßen gesteuert werden, um die vorgesehenen Baumpflanzungen sowie Stellplätze im öffentlichen Raum umzusetzen. In diesem Kontext ist auch das direkte Zufahren von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf private Stellplätze ausgeschlossen. Diese sind über die Baugrundstücke zu erschließen. Des Weiteren wird durch die Bündelung der Zu- und Abfahrten eine Minimierung der Flächenversiegelung erreicht. Wenn es der Betriebsablauf erfordert, ist in begründeten Fällen eine Abweichung von der Festgesetzten Breite der Zu- und Abfahrten möglich.

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

8.5 Versorgungsflächen

Der Standort dient zur Errichtung einer Trafostation, die zur Versorgung des Plangebiets erforderlich ist.

8.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient der gestalterischen Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft hin. Des Weiteren ist sie Standort für Ausgleichsmaßnahmen.

Die öffentliche Grünfläche mit Eintrag "Regenrückhaltebecken" dient als Vorhaltefläche für ein Regenrückhaltebecken, welches im Zusammenhang mit einer Verlängerung der B523 erforderlich wird. Dieses Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet und in den Grüngürtel als Element integriert werden. Das Plangebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird in das geplante Rückhaltebecken "Neuer Markt" (Standort befindet sich außerhalb des Plangebietes an der Kreuzung Nordring/Querspange) und von dort gedrosselt über den Trockenbach in den Vorfluter "Steppach" geleitet.

8.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Fläche dient als Standort für Ausgleichsmaßnahmen sowie dem Erhalt der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sind entsprechend Ausgleichsflächenkonzept für die Ausgleichsfläche A1 entsprechend Umweltbericht extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das geplante Regenrückhaltebecken wird oberhalb des Dauerstaus naturnah mit Mager- und Trockenstandorten ausgebildet, um somit einen Beitrag zur Schaffung von wertvollen Lebensräumen zu leisten.

Die Pkw-Stellplätze werden in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf den Baugrundstücken zu versickern.

Die Ausgleichsfläche A1 dient als planinterne Ausgleichsfläche. Entsprechend der Darstellung des Umweltberichtes sind Ackerflächen und Grünlandflächen hier extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Innerhalb der Fläche befindet sich ein Biotop, dieses ist zu erhalten. Weiterhin ist ein 10 m breiter Grünstreifen mit Pflanzungen von Strauchgruppen und Einzelbäumen anzulegen.

8.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Das Leitungsrecht zugunsten der Stadt dient der Sicherung der erforderlichen Abwasserkanäle und Stromleitungen.

Eine Überbauung oder Bepflanzung dieser Fläche ist nur nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

8.10 Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Die Festsetzung dient dazu, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel durch einen sparsamen und effizienten Umgang mit Energie entgegenwirken, Rechnung zu tragen. Hierdurch soll insbesondere der Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) gemindert werden. Hierzu dienen die Nutzung erneuerbarer Energieformen und die Kraft-Wärme-Kopplung. Erneuerbare Energien sind Energien aus fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse, aus solarer Strahlungsenergie, aus Geothermie, aus Umweltwärme und aus Windenergie.

Bereits am 19.11.2009 nahm der Gemeinderat der Stadt VS den "Umweltentwicklungsplan 2009 Villingen-Schwenningen" zur Kenntnis. Dieser formuliert u.a. als konkretes Ziel "mehr Klimaschutz durch Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes um 30% bis zum Jahr 2020 mit Hilfe erhöhter Energieeffizienz, mehr erneuerbaren Energien und mehr Energieeinsparung." Mit der Festsetzung wird entsprechend der Zielsetzungen des städtischen Umweltentwicklungsplanes als städtischem Leitplan ein Beitrag zur CO₂-Reduzierung verfolgt.

Im Rahmen des Energiefachrechts (EeWärmeG) sind spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung geregelt. Basierend auf diesen Regelungen wurde für das Plangebiet eine gebietsbezogene Festsetzung entwickelt. Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, dass im Plangebiet aufgrund der industriell-gewerblichen Nutzungen mit der Entstehung großer Dachflächen zu rechnen ist. Diese Dachflächen bieten aufgrund ihrer Größe sowie der im Süddeutschen Raum vorherrschenden Sonnenstunden entsprechendes Potential für die Erzeugung von solarer Strahlungsenergie. Durch die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von solarer Strahlungsenergie ist es zudem möglich, auf weitere Flächeninanspruchnahmen für Solarparks im Außenbereich zu verzichten. Im Sinne des Klimaschutzgesetzes wurde errechnet, wie viel klimaschädliches CO₂ bei der Anwendung von Photovoltaikanlagen im Vergleich zu fossilen Brennstoffen pro m² Dachfläche eingespart werden kann. Dieser ermittelte Wert bildet die Grundlage für die Festsetzung. Eine konkrete Festsetzung bestimmter baulicher oder sonstiger Maßnahmen - z.B. ausschließliche Festsetzung von Photovoltaikanlagen - erfolgt hingegen zu diesem Zweck nicht, um den Betrieben im Plangebiet im Rahmen ihrer betriebsbezogenen Anforderungen und baulichen Voraussetzungen größtmögliche Wahlfreiheit bei der Zielerreichung der mindestens erforderlichen CO₂-Ersparnis pro Jahr zu belassen sowie künftige – durch den technischen Fortschritt ermöglichte Maßnahmen – nicht zu verhindern. Auch sind solche Maßnahmen erst ab einer Gebäudegrundfläche von 100 m² vorzusehen, um einen unverhältnismäßigen Aufwand für kleine Gebäude zu vermeiden. Aufgrund des Bodenbezugs dieser Festsetzung (Versiegelung), ist bei der Ermittlung des Flächenwertes die Summe aller Gebäudegrundflächen maßgebend. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zwischen wirtschaftlichen und ökologischen Belangen (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz) wurde festgesetzt, dass mindestens 40 % der Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen zur Berechnung anzusetzen sind. Dieser Prozentsatz wurde bei der Ermittlung des Wertes für die CO₂-Ersparnis berücksichtigt. Unerheblich im Rahmen der Festsetzung ist die Frage, ob die gewonnenen erneuerbaren Energien auf den Baugrundstücken und im Plangebiet genutzt oder ins öffentliche Netz eingespeist werden. Die aus der Festsetzung resultierenden Maßnahmen bzw. erzeugten regenerativen Energien sind jedoch im Rahmen des Energiefachrechts anrechenbar.

Im Detail ist die Festsetzung im Sinne der Klimaschutz-Klausel wie folgt begründet:

1. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind in ihrer baulichen Art zum überwiegenden Teil dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen. Gewerblich-industrielle Nutzungen weisen einen hohen Bedarf an Energien – ob z.B. im klassischen Produktions- und Maschinenbetrieb, in der Kühlung oder der Logistik – auf. Der Einsatz erneuerbarer Energieformen lässt damit eine hohe CO₂-Ersparnis im Plangebiet erwarten.
2. Im Plangebiet können große Baukörper und Betriebsgebäude entstehen. Sowohl die Außenflächen der Gebäude als auch die Betriebsformen lassen vielfältige Möglichkeiten zu, Maßnahmen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien zu errichten.
3. Durch die Nutzung von vorhandenen Flächen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien werden an anderer Stelle Flächeninanspruchnahmen für Vorhaben, die dem Klimawandel entgegenwirken können, eingespart. Durch die Nutzung der Dachflächen von Betriebsgebäuden als Standort für solche Anlagen ist es möglich, den Bedarf an weiteren Flächen für Solarparks im Außenbereich zu reduzieren, um somit einen Beitrag zu Verringerung des Flächenverbrauchs zu leisten (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Auch ist die Flächenverfügbarkeit von Sonderbauflächen für Solarparks in Villingen-Schwenningen dadurch eingeschränkt, dass diese nur noch entlang von Autobahnen und Schienentrasse in den Geltungsbereich des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) fallen.
4. Die baulichen Nutzungen im Plangebiet lassen die Entstehung großer Gebäudetypen mit entsprechenden Dachflächen annehmen. Im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Flachdach eignen sich diese Dachflächen gut für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie. Dies begründet sich auch mit der relativ hohen Anzahl von Sonnenstunden/Jahr (ca. 1.650 Sonnenstunden/Jahr) in Villingen-Schwenningen.
5. Die Bestimmung, dass die erforderlichen Maßnahmen den dargestellten CO₂-Minderungseffekt pro Jahr (kg/a) bewirken müssen, basiert auf einer überschlägigen Plausibilitätsermittlung im Plangebiet unter folgenden Ansätzen für das Beispiel von Photovoltaikanlagen:
 - *Einsatz handelsüblicher Photovoltaikanlagen auf 40% der Dachflächen der Gebäude. Berücksichtigt werden Gebäude mit einer Grundfläche von 100 m² oder größer. Bei der Errichtung von mehreren Gebäuden mit einer Grundfläche unter 100 m² zählt die Summe aller Grundflächen.*
 - *Hierbei wird von der geringsten erzielten CO₂-Einsparung, also von der ungünstigsten Variante ausgegangen, die gebildet wird durch
 - *Module mit geringsten Wirkungsgrad (größte Modulfläche pro kWp) und*
 - *der Wahl einer minimalen - aber noch vernünftigen - Dachflächenbelegung von 33% der vorgeschriebenen Dachfläche.**
 - *Zugrunde gelegt werden 0,6 Kg CO₂-Emissionen pro kWh Strommix Deutschland 2011 (Angaben zum Strommix Deutschland entsprechend Umweltbundesamt, Schätzung für 2011 = 566 g CO₂/kWh = rund 0,6 Kg CO₂/kWh. Herausgeber: Umweltbundesamt, Fachgebiet I 2.5 Energieversorgung und -daten, Dessau-Roßlau, April 2012 online zu beziehen unter <http://www.umweltbundesamt.de>)*

- Das entspricht im ungünstigsten Fall einer CO₂-Einsparung pro Jahr und m² von 17,36 kg (17,36 kg/(a*m²) Dachfläche). Da nur auf einem Anteil von 40 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen entstehen, reduziert sich dieser Wert entsprechend auf 6,94 kg/(a*m²) [= 40 % von 17,36 kg/(a*m²)].

Beispielrechnung:

➤ Dachfläche	2000 m ²
➤ CO ₂ -Einsparung pro Jahr (Minimum)	13,88 to/a
(6,94 kg/(a*m ²) x 2.000 m ² = 13.880 kg/a = 13,88 to/a)	

Somit ergibt sich bei einem Gebäude mit 2000 m² Dachfläche rechnerisch eine CO₂-Einsparung von 13,88 Tonnen pro Jahr.

8.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das grünordnerische Konzept sieht eine Gliederung und Gestaltung des Plangebietes wie nachfolgend dargestellt vor:

PFG1: Die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße dient der gestalterischen Akzentuierung des Straßenraumes.

PFG2, PFG3: Die durch verschiedene Pflanzen gestalteten öffentlichen Grünflächen dienen der gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Die Flächen sind Teil der Ausgleichsfläche A1.

PFG 4: Die gestaltete öffentliche Grünfläche dient der Einbindung des Plangebietes nach Nordosten hin in den Landschaftsraum. Die Fläche ist zum Teil Bestandteil der Ausgleichsfläche A1. Das Konzept sieht in diesem Bereich aus verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten (Wahrnehmbarkeit eines Gewerbegebietes) die Wahrung von Blickbeziehungen zur B 523 vor. Entsprechend wird eine lockere bzw. niedrigwachsende Bepflanzung vorgesehen.

PFG 5: Das Pflanzgebot dient der naturnahen Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens.

PFG 6: Das Pflanzgebot dient der gestalterischen Einbindung des landwirtschaftlichen Weges, der auch einen wichtigen Fuß- und Radweg nach Weilersbach darstellt.

PFG 7: Zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

PFG 8: Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind großflächige Parkplätze durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.

PFG 9: Hinsichtlich eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser sowie einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Dachbegrünung auf mind. 40% der Dachflächen festgesetzt.

8.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Im Zuge der Erschließung werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Baugrundstücken erforderlich. Die Flächen für diese Maßnahmen sind entsprechend festgesetzt.

8.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die im Umweltbericht dargestellten internen Ausgleichsmaßnahmen, bestehend aus der Ausgleichsfläche A1 sowie den Pflanzgebieten PFG 1- PFG 4, PFG 6 - PFG 9, wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung

Entsprechend dem Gebietscharakter und den Anforderungen für moderne Gewerbebauten wird ein Flachdach mit 0-10° Neigung festgesetzt. Das Dach ist aus ökologischen Gründen mit einem Anteil von mind. 40% zu begrünen.

Sind aus Gründen der spezifischen Eigenart eines Betriebes andere Dachformen erforderlich, können diese ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erforderlichkeit für die abweichende Dachform ist im Rahmen des Bauantrages darzustellen.

9.2 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Entsprechend sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben unzulässig. Darüber hinaus wird aus den aufgeführten Gründen die Größe der Werbeanlagen, die Lage der Werbeanlagen (unterhalb der Attika der Gebäude) sowie Anzahl der selbstständigen Werbeanlagen geregelt.

9.3 Freileitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild sind Niederspannungsfreileitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

9.4 Erfordernis der Kenntnissgabe

Aus stadtgestalterischen Gründen beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen, die auch verfahrensfreie bauliche Anlagen betreffen. Zur Überwachung und Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen wird das Erfordernis der Kenntnissgabe für verfahrensfreie Vorhaben festgesetzt.

9.5 Höhenlage der Grundstücke

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass Modellationen des Geländes zur Einebnung der Grundstücke erforderlich werden. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden wird der zulässige Umgriff von Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt.

10 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe
Verkehrsflächen	0,45 ha
Grünflächen	3,71 ha
Gewerbegebiet	5,66 ha
Gesamt	9,82 ha

12 Fachgutachten

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Dresden August 2012

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Dresden 09.11.2012

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.

Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten vom 09.11.2012

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Dresden 08.07.2013

Gewerbeflächen nördlicher Zentralbereich, Gesamtbetrachtung Gewerbeflächenentwicklung für drei Standorte (Nunnensteig-Utzenbühl-Salzgrube)

Faktorgrün, 02.08.2011

Gewerbeflächen nördlicher Zentralbereich, Artenschutzrechtliche Prüfung Gewerbeflächenentwicklung für drei Standorte (Nunnensteig-Utzenbühl-Salzgrube)

Faktorgrün, 02.08.2011

Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der planungsimmanenten Auswirkungen
auf die Fauna
F. Zinke, Juli 2011

13 Umweltbericht

siehe Anhang