

**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Neuer Markt – 2. Änderung“
(Nr. Z – A / 2015)**

im Zentralbereich, Gemarkung Villingen

vom 27.11.2014

**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	Flächennutzungsplan.....	2
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	2
5	Verfahren	3
6	Bestand	3
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
7.1	Art der baulichen Nutzung	3
7.2	Maß der baulichen Nutzung	4
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
7.4	Verkehrsflächen	4
7.5	Versorgungsflächen.....	4
7.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
8	Örtliche Bauvorschriften	5
8.1	Dachgestaltung	5
8.2	Werbeanlagen	5
8.3	Erfordernis der Kenntnissgabe	6
8.4	Höhenlage der Grundstücke.....	6
9	Bodenordnungsmaßnahmen.....	6
10	Flächenbilanz	6
11	Natur- und Umweltschutz	6

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Ein im Gewerbegebiet Neuer Markt ansässiger Gewerbebetrieb ist mit der Absicht, seinen Betrieb zu erweitern, auf die Stadt zugekommen.

Der Betrieb befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neuer Markt". Die von Eigentümer beabsichtigte Erweiterung ist planungsrechtlich unzulässig, da sich diese in eine Verkehrsgrünfläche hinein erstrecken würde.

Bei der Überprüfung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass hier eine Trasse für eine Hochspannungsleitung planungsrechtlich gesichert wurde. Unterhalb und entlang der Trasse wurde eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen. Diese Trasse wurde jedoch weiter westlich errichtet, sodass auf das hier ausgewiesene Leitungsrecht sowie die damit einhergehende Verkehrsgrünfläche verzichtet werden kann.

Da aus planungsrechtlicher sowie städtebaulicher Sicht nun nichts mehr gegen die Ausweisung gewerblicher Bauflächen spricht, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Bebauungsplan "Neuer Markt" an die tatsächliche Situation angepasst werden, auch um somit einem hier ansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Im Zuge der Planung sollen Teilbereiche der bestehenden Verkehrsgrünfläche zu gewerblicher Baufläche umgewidmet werden.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

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

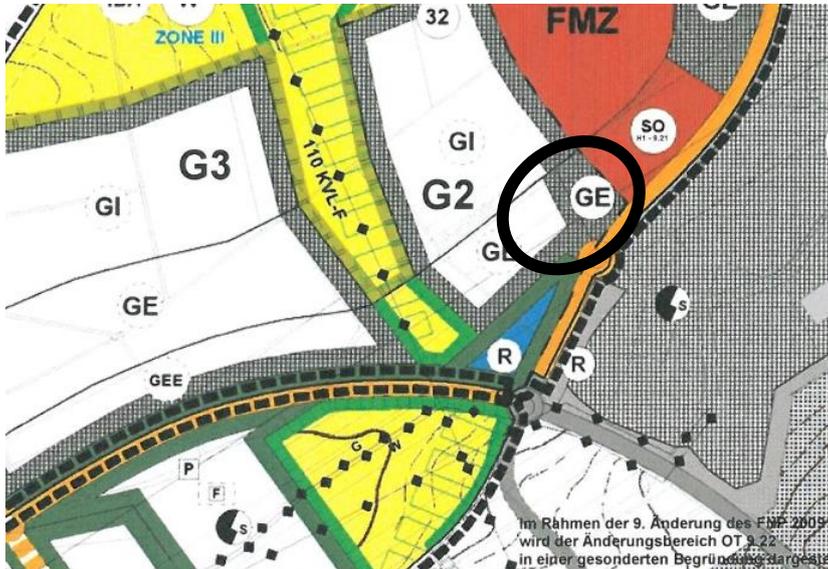
Im Geltungsbereich liegen die Flächen mit folgenden Flurstücksnummern: 7031 (teilweise), 7031/1, 7032/1 (teilweise), 7351, 7351/1

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,55 ha.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, 9. Änderung, rechtskräftig seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Gewerbebauflächen (GE) dar.

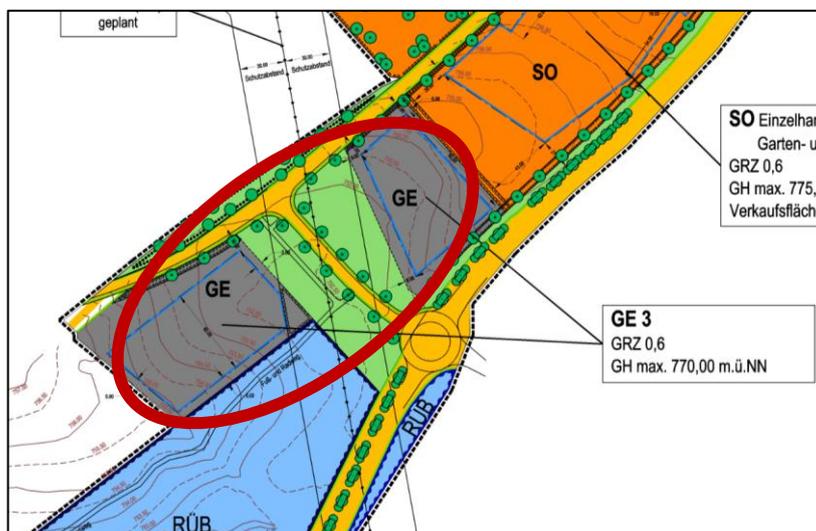


Nördlicher Zentralbereich, Ausschnitt FNP 2009, 9. Änderung

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Durch die Planung wird der bestehende Bebauungsplan "Neuer Markt" dahingehend überplant, dass eine Verkehrsgrünfläche zu Gewerbebaufläche umgewidmet wird, des Weiteren entfällt hier das Leitungsrecht für eine Hochspannungsleitung. An das Plangebiet grenzt nördlich und westlich der Bebauungsplan "Salzgrube" an, der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet sowie landwirtschaftliche Fläche ausweist.

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan "Herdenen" an, der ein Industriegebiet festsetzt.



Ausschnitt Bebauungsplan "Neuer Markt"

5 Verfahren

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 qm. In diesem Fall gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor. Im Rahmen dieses Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Bereich, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Neuer Markt" bereits überplant ist. Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind bereits bauliche Anlagen errichtet.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 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 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Derartige Anlagen und Betriebe sind häufig gegenüber Lärmimmissionen und sonstigen Störungen sensibel und deshalb mit der Ausrichtung auf produzierende Betriebe nicht vereinbar. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabern und Betriebsleiter.

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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Aufgrund der möglichen 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.

7.3 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.

Die Baufenster sind großräumig angelegt um eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zu erreichen.

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.

7.4 Verkehrsflächen

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

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit wird das direkte Zufahren von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf private Stellplätze ausgeschlossen. Diese sind über die Baugrundstücke gebündelt zu erschließen.

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

Die Verkehrsgrünfläche dient dem Erhalt und der Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe.

7.5 Versorgungsflächen

Der Standort dient zur Sicherung einer bestehenden Trafostation.

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

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

7.7 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: Durch die Gestaltung der Verkehrsgrünfläche soll ein ansprechendes Ortsbild erreicht werden.

PFG 3: Zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

PFG 4: Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind großflächige Parkplätze durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.

PFG 5: Hinsichtlich eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser sowie einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Dachbegrünung auf mind. 40% der Dachflächen festgesetzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Entsprechend dem Gebietscharakter und den Anforderungen für moderne Gewerbebauten wird ein Flachdach mit 0-10° Neigung festgesetzt. Das Dach ist aus ökologischen und gestalterischen 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.

8.2 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 sowie Anzahl der selbstständigen Werbeanlagen geregelt.

8.3 Erfordernis der Kenntnisgabe

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

8.4 Höhenlage der Grundstücke

Das Plangebiet ist in Teilen topografisch bewegt. Aus stadtgestalterischen Gründen wird der zulässige Umgriff von Aufschüttungen geregelt.

9 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe
Verkehrsfläche	1.383 qm
Verkehrsgrünfläche	4.413 qm
Gewerbegebiet	19.757 qm
Versorgungsfläche	36 qm
Gesamt	25.589 qm

11 Natur- und Umweltschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm aufgestellt. In diesem Fall gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Durch die innerörtliche Lage an einer Hauptverkehrsstraße, die bauliche Vorprägung des Gebietes und die Nutzung der betroffenen Grünfläche als struktur- und artenarme Rasenfläche ist keine Betroffenheit des Artenschutzes erkennbar.