Villingen-Schwenningen

Stadt
Villingen-Schwenningen

Begründung
zum Bebauungsplan
„Salzgrube TB2 – Nord"
(Nr. Z - A / 2025)

im Zentralbereich

vom 21.05.2025

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Stadtplanungsamt

Inhalt

1 Verfahren ... 1
2 Planungsanlass und –erfordernis ... 1
3 Ziele und Zwecke der Planung ... 1
4 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs ... 1
5 Planerische Rahmenbedingungen ... 1
5.1 Landesentwicklungsplan 2002 ... 1
5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ... 2
5.3 Flächennutzungsplan ... 3
5.4 Bestehende Bebauungspläne ... 3
5.5 Informelle Planung - Verkehrsplanung ... 3
6 Bestand ... 4
7 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 4
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 4
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 5
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 6
7.4 Verkehrsflächen ... 6
7.5 Öffentliche Grünflächen ... 6
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 6
7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 6
7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ... 7
7.8.1 Planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen ... 7
7.8.2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ... 7
8 Örtliche Bauvorschriften ... 7
8.1 Dachgestaltung ... 7
8.2 Werbeanlagen ... 8
8.3 Freileitungen ... 8
8.4 Erfordernis der Kenntnisgabe ... 8
9 Bodenordnungsmaßnahmen ... 8
10 Flächenbilanz ... 8
11 Fachgutachten ... 9
12 Umweltbericht ... 9
12.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB ... 9

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Salzgrube TB2 – Nord" erfolgt im sog. Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Rahmen der Planungen zur "Salzgrube" vom 19.09.2011 - 10.10.2011 durchgeführt, des Weiteren wurde auch die Offenlage vom 06.11.2012 - 07.12.2012 durchgeführt. Da die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits auf dieser Grundlage erfolgt ist, kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, das Planverfahren wird nach dem Aufstellungsbeschluss direkt mit der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB weiter geführt.

2 Planungsanlass und –erfordernis

Das Plangebiet "Salzgrube – Teilbereich 1" sowie die Erweiterungen "Salzgrube TB1-Erweiterung Nordost" und "Salzgrube TB2-Ost" – erfreuen sich ungebrochen einer regen Nachfrage, sodass die städtischen Bauflächen bereits verkauft und bebaut oder als Fläche für die Betriebserweiterung reserviert sind. Um der bestehende Nachfrage nach industriell-gewerblichen Bauflächen zu entsprechen, soll nun der nächste Teilbereich der Salzgrube planerisch Umgesetzt werden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung industriell-gewerblicher Bauflächen im nördlichen Zentralbereich geschaffen werden. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Stadt, am Standort nördlicher Zentralbereich die begonnenen gewerblichen Entwicklungen zu stärken und qualitativ weiter zu entwickeln.

4 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Plangebietes "Salzgrube – Teilbereich 1" sowie westlich der Plangebiete "Salzgrube TB1 – Erweiterung Nordost" und "Salzgrube TB2 – Ost" im nördlichen Zentralbereich. Im Geltungsbereich liegen die Flächen mit folgenden Flurstücksnummern: 4204 (teilweise), 4205 (teilweise), 4206 (teilweise), 4189 (teilweise), 7018 (teilweise), 7019 (teilweise), 7020 (teilweise), 7530 (teilweise).
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,66 ha.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) liegt Villingen-Schwenningen in einem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Dieser ist

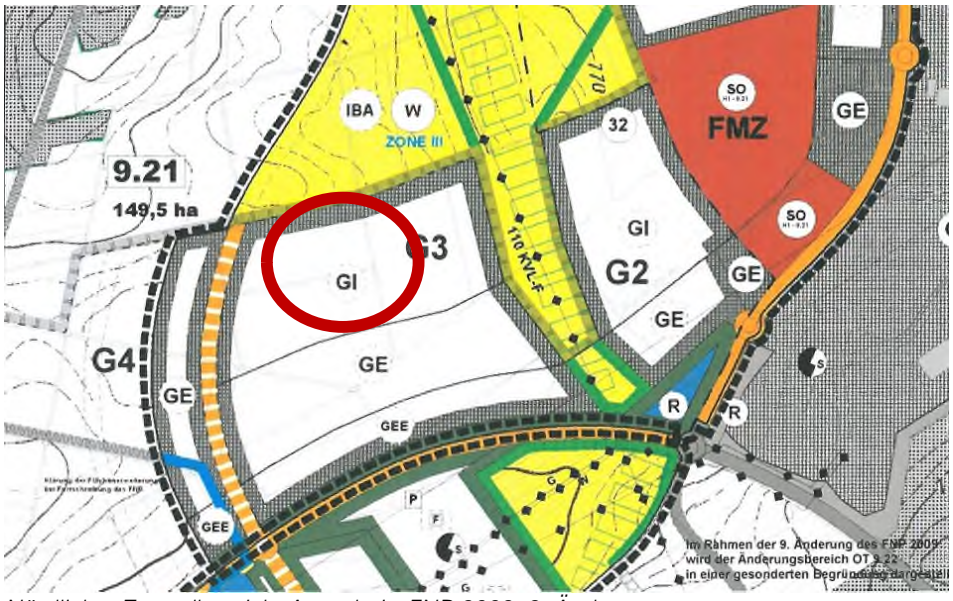
als „Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt(e) zu festigen und so weiter zu entwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert (...) werden. Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsgerecht 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.

5.2 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 ortsnahen Wasservorkommen vor Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft, Verkehr und Siedlung zu bewahren.
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, der guten verkehrlichen Anbindung sowie der relativ flachen Geländeneigung, welche für die Realisierung großflächiger Produktionsbetriebe erforderlich ist, wurde im Rahmen der gemeindlichen 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 und die weitere Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes gesichert. Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt und abgewogen, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, 9. Änderung, rechtskräftig seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Industriebaufläche (GI) dar, sodass der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Industriegebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Nördlicher Zentralbereich, Ausschnitt FNP 2009, 9. Änderung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Keckquellen (Weitere Schutzzone III). Im Rahmen des Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden seitens der beteiligten Behörden (abgesehen von den Bedenken hinsichtlich der geplanten Versiegelung) keine Bedenken hinsichtlich der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung im Zusammenhang mit dem Wasserschutzgebiet vorgetragen. Ein entsprechender Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verträglichkeit des einzelnen Vorhabens ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen.

5.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt südlich der Bebauungsplan "Salzgrube – Teilbereich 1", sowie im Osten die Bebauungspläne "Salzgrube TB1 – Erweiterung Nordost" und "Salzgrube TB2 - Ost" an, die hier angrenzend ein Industriegebiet sowie Straßenverkehrsfläche festsetzen. Der Bebauungsplan "Salzgrube – Teilbereich 1" wird dabei durch die Planung im Bereich der Grünfläche mit Eintrag PFG 10 überplant, sodass hier Industriebaufläche entsteht. Die betreffende Grünfläche wird in ihrer Funktion als Gebietseingrünung mit Regenwassermulde an den nördlichen Gebietsrand verlegt.

5.5 Informelle Planung - Verkehrsplanung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet Salzgrube, Teilgutachten IMS Gear (Brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Aalen, 2018) wurde untersucht, welche Auswirkung die Ansiedlung der Firma IMS Gear auf das bestehende Verkehrsnetz hat. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkehre der Firma IMS Gear im Straßennetz noch abgewickelt werden können. Im Folgenden wird die Zusammenfassung aus dem Gutachten zitiert:

Im Rahmen der weiteren Aufsiedelungen im nördlichen Zentralbereich von Villingen-Schwenningen können die Verkehrsprognosen aktualisiert werden.
Im Rahmen des Teilgutachtens wurde die Aufsiedelung der Firma IMS Gear im ersten und zweiten Teilbereich des Baugebietes Salzgrube betrachtet. Das Verkehrsaufkommen im Bestand wurde durch aktuelle Zählungen ermittelt. Durch die Aufsiedelung wird ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 1.295 Kfz am Tag entstehen. Diese Fahrten verteilen sich im Straßennetz hauptsächlich über den Nordring.
Die Verkehrsbelastungen auf dem Nordring und der Querspange steigen weiter an, die Achsen sind aber bei hoher Auslastung noch leistungsfähig. Auch die geprüften Knotenpunkte am Nordring und im Zuge der Querspange sind weiterhin leistungsfähig. Die zusätzlichen Verkehre der Firma IMS Gear können im umliegenden Straßennetz noch abgewickelt werden, die Beeinträchtigungen sind gering. In den Spitzenzeiten werden bereits heute hohe Belastungen erreicht.

Mit der Entwicklung des Bauabschnittes "Salzgrube –Teilbereich 2 Nord" werden ca. 3,35 Hektar als neue Baufläche ausgewiesen. Bezogen auf die bisher bereits Entwickelten Flächen der Salzgrube mit gut 21 Hektar Baufläche (GE/GI) kann festgestellt werden, dass es sich bei diesem Abschnitt um eine relativ kleine Fläche handelt und die anzunehmende Verkehrserzeugung aus Sicht des Fachamtes keine wesentliche Veränderung der Verkehrsbelastung darstellt. Daher kann aus verkehrstechnischer Sicht und in Anlehnung an die vorliegenden Verkehrsgutachten, die Entwicklung noch als verträglich angesehen werden.

6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich überwiegend um einen Bereich, der derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren wird die im Bebauungsplan "Salzgrube – Teilbereich 1" dargestellte Randeingrünung mit Regenwassermulde überplant, da diese Fläche nach Norden an den neu entstehenden Gebietsrand verlegt wird.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

In diesem Kontext sind im GI Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach dem Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen nur in den zentralen Versorgungsbereichen

zugelassen werden. Derartige Einzelhandelsbetriebe sind deshalb im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht das Zentrenkonzept aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung keinen Steuerungsbedarf. Im Bebauungsplangebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gleichwohl im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um die Funktion des Gebiets als Standort produzierender Betriebe zu stärken. Da sich der Bedarf für den Bebauungsplan „Salzgrube TB2 - Nord“ gerade aus der Nachfrage nach Flächen für großflächige und immissionsträchtige Industrie- und Gewerbebetriebe speist, ist es – unabhängig vom Zentrenkonzept – erforderlich, eine Inanspruchnahme der knappen hierfür geeigneten Flächen durch Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Des Weiteren ist festzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe auf der "Grünen Wiese" eine erhebliche Verkehrserzeugung zur Folge haben können. Da der Zentralbereich bereits heute verkehrlich stark frequentiert wird, soll dies durch solche Einrichtungen nicht noch weiter verstärkt werden.

Eine geringfügige Abweichung zum Einzelhandelsausschluss bilden Läden, in denen eigenproduzierte Waren angeboten werden, um somit durch die Möglichkeit des Fabrikverkaufs den Produktionsstandort weiter zu stärken. Die Verkaufsflächenbegrenzung stellt sicher, dass die Läden den produzierenden Betrieben funktional und räumlich untergeordnet bleiben.

Nachdem sich in den bereits bebauten Teilbereichen der Salzgrube entsprechend der Zulässigkeit auch Speditionsbetriebe, Tankstellen und Kfz-Handel angesiedelt hat, kann aus Sicht der Stadtentwicklung eine ausreichende Versorgung des Stadtgebietes mit diesen Angeboten unterstellt werden. Daher werden im Bebauungsplan "Salzgrube TB2 – Nord" solche Anlagen ausgeschlossen, um die verbleibenden Flächen für Produktionsbetriebe vorzuhalten.

Des Weiteren werden selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze und Garagenhöfe ausgeschlossen, da diese Anlagen bereits in anderen Gewerbegebieten der Stadt Villingen-Schwenningen vorhanden sind und auch in den bereits ausgewiesenen Teilbereichen der Salzgrube zulässig sind. Der nun zu entwickelnde Teilbereich Nord soll daher Schwerpunktmäßig für produzierende Betriebe vorgehalten werden.

Das ausgewiesene GI befindet sich in einem Abstand von ca. 740 – 820 m zu bestehenden Wohn- bzw. Mischgebieten. Zur Beurteilung, ob die Ausweisung eines Industriegebietes hinsichtlich der hier bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen mit entsprechendem Störgrad gerechtfertigt ist, kann der Abstandserlass Nordrhein-Westfalens von 2007 als Planungshilfe einen Anhaltspunkt geben. In Anlehnung an den Abstanderlass kommen bei dem gegebenen Abstand zu vorhandenen Wohn- bzw. Mischgebieten Anlagen der Abstandsklassen V = bis zu 300m, IV = bis zu 500m und III = bis zu 700 m in Frage. Vorbehaltlich der Einzelfallprüfung kann bei diesem Abstand davon ausgegangen werden, dass die dargestellten Anlagen hinsichtlich der Störwirkung verträglich im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung sind. Des Weiteren ist anzumerken, dass Vorhaben welche einer Genehmigung gem. § 4 BImSchG unterliegen, im Rahmen dieser hinsichtlich Ihrer Verträglichkeit zur umliegenden Wohnnutzung zu beurteilen sind.

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.

Im Plangebiet sollen insbesondere solche Betriebe einen Standort finden, für die aufgrund ihres Flächenanspruches durch Produktions-, Lagerungs- und Distributionserfordernisse in anderen Gebieten keine Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Entsprechend diesem Erfordernis wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für Industriegebiete gem. § 17 BauNVO.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 20 m ermöglicht den Betrieben einerseits, ihre Flächen- und Raumansprüche zu verwirklichen und berücksichtigt andererseits die bauliche Höhenentwicklung des östlich angrenzenden Fachmarktzentrums sowie die nach Norden hin ansteigende topografische Lage. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen gewerblich-industriellen Anlagen zu erreichen.

Zu den Grenzen der Baugebiete werden die Baugrenzen um 5 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 5 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.

7.4 Verkehrsflächen

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen sieht eine Aufteilung mit Fahrbahn, Gehwegen, Radwegen, öffentlichen Parkplätzen und Baumpflanzungen vor. Um eine Überfahrt dieser Wege bzw. Grünflächen möglichst gering zu halten, wird die Zufahrtsbreite zu privaten Grundstücken begrenzt.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche (PFG 2) dient der gestalterischen Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft hin.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser von Straßen-, Hof-, und Dachflächen wird getrennt über Regenwasserkanäle abgeführt und in das Regenrückhaltebecken Salzgrube geleitet.

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

Die Pkw-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, 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 Erschließungsstraßen dient der gestalterischen Akzentuierung des Straßenraumes.

PFG2 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die durch verschiedene Pflanzen naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche dient der gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum sowie der Sammlung und Ableitung des Hangwassers in einer Regenwassermulde.

PFG6: Zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

PFG7: Hinsichtlich eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser sowie einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Dachbegrünung auf mind. 40% der Dachflächen festgesetzt.

PFG8: Hinsichtlich eines ansprechenden Ortsbildes sowie aus Gründen der ökologischen Wertigkeit sind Böschungsflächen auf den privaten Grundstücken als Mager- bzw. Trockenstandorte zu entwickeln und zu erhalten.

PFG9 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind großflächige Parkplätze durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

7.8.1 Planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch die festgesetzten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

7.8.2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen können, sind den Verursachern zuzuordnen. Im Plangebiet ergeben sich hieraus Kosten beim Eingriff für den Bau der Erschließungsanlage sowie Kosten durch den Eingriff bei der Bebauung der Baugrundstücke. Die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurden den Verursachern zugeordnet und entsprechend 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 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.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Landschaftsbildes durch einen weithin sichtbaren Wildwuchs von technischen Aufbauten, erfolgt eine Regelung dieser.
Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung, etc. wird eine Überschreitung der in den planungsrechtlichen Festsetzungen fixierten maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten um ein begrenztes Maß von 2 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10% der Dachfläche beschränkt. Anlagen zur Solaren Energie- oder Wärmegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt.

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, die Lage der Werbeanlagen (unterhalb der Attika der Gebäude) sowie Anzahl der selbstständigen Werbeanlagen geregelt.

8.3 Freileitungen

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

8.4 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.

9 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Flächennutzung	**Größe**
Industriegebiet	3,35 ha
Verkehrsfläche	0,13 ha
Grünfläche	0,18 ha
Gesamt	**3,66 ha**

11 Fachgutachten

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.
Dr. Brenner Ingenieursgesellschaft mbH, Aalen/Dresden August 2012

Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet Salzgrube, Teilgutachten IMS GEAR,
Brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Aalen. 19.04.2018

Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet "Baar", faktorgruen 2024

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, faktorgruen 2024

12 Umweltbericht

siehe Anhang

12.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (19.09.2011 - 10.10.2011) sowie der Offenlage (06.11.2012 - 07.12.2012) zum Plangebiet "Salzgrube" (Teilbereiche 1 und 2) sind von den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen. Weitere umweltbezogene Informationen sind im Umweltbericht dargestellt. Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Mensch und Gesundheit

Auswirkung der Planung, Lärmemissionen (Verkehr, Betriebe), Verkehrsentwicklung

Flora, Fauna, Biotope

Auswirkung der Planung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bewertung des Eingriffs, Artenschutz, artenschutzrechtliche Prüfung, erforderliche CEF/ Ausgleichs-Maßnahmen, Biotope[1], FFH-Gebiet, wertvolle Baumbestände[2]

Boden und Wasser

Auswirkung der Planung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Wasserschutzgebiet, schwieriger Baugrund, Verlust an landwirtschaftlicher Fläche, Bodenschutz, Regen- und Schmutzwasserableitung

Klima/Luft/Emissionen/Energie

Auswirkung der Planung, Reduktion CO^2 - Emissionen

Landschaftsbild und Erholung / Kultur und Sachgüter

Auswirkung der Planung

1,2 Das geschützte Biotop im Gewann Utzenbühl sowie der wertvolle Baumbestand entlang der Straße Neuer Markt befinden sich außerhalb des Plangebietes "Salzgrube TB2 – Nord" und sind durch die Planung nicht betroffen.