

# Begründung zum Bebauungsplan

## " H E R D E N E N "

im Stadtbezirk Schwenningen/Weilersbach

vom 06.05.1991

### 1. ANLASS DER AUFSTELLUNG:

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat im Oktober 1988 mehrheitlich beschlossen, im "Zentralen Entwicklungsbereich", zwischen den beiden Stadtbezirken Villingen und Schwenningen, an der Ostseite der "Querspange", südlich des Autobahnzubringers (B 523) und nördlich des Nordrings ein Industriegebiet auszuweisen. Anlaß hierfür war einmal die verstärkte Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen, die in den zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industriegebieten nicht befriedigt werden konnten, und zum anderen die ideale vorhandene überörtliche Erschließung des Gebiets.

### 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dem Übersichtsplan vom 23.11.1988 hervor.

### 3. ZIEL UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan "Herdenen" dient der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben und ist als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen der im Verfahren befindlichen 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen entwickelt.

### 5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend der Unterbringung von großflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben dienen.

Diese können in Villingen-Schwenningen anderweitig nicht untergebracht werden, da gewerblich nutzbare Bauplätze ab ca. 10 ha nicht zur Verfügung stehen. Um im Plangebiet Grundstücke für diese Gewerbe- und Industriebetriebe zur Verfügung stellen zu können, werden Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen, damit das vorgesehene Gebiet den vorhandenen Fehlbedarf decken kann.

Außerdem sind Speditionsbetriebe, die von der Planstraße "B" erschlossen werden oder erschließbar sind, nicht zulässig, da die Verkehrsanlage - Stichstraße mit Wendehammer - hierfür nicht ausreichend dimensioniert ist. Außerdem sind diese Betriebe aufgrund ihrer speziellen Eigenart (große versiegelte Hofflächen für LKW-Abstellplätze, große Wendearadien und der damit verbundene Geländeverbrauch), aus topographischen Gründen (bis zu 10 % Gefälle) und wegen der Lage der Grundstücke im Plangebiet aus der städtebaulichen Situation an dieser Stelle nicht verträglich.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer max. Bauhöhe (BH) über NN bestimmt. Die GRZ ist wegen der geforderten optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulands auf das höchst zulässige Maß nach der BauNVO festgesetzt.

Zur verträglichen Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung wurde für die Höhenentwicklung der Gebäude eine max. Bauhöhenbeschränkung über NN festgelegt, die überwiegend zwischen 12 und 18 m Bauhöhe liegt und mit Ausnahmeregelungen für Überschreitungen versehen ist. Diese Ausnahmeregelungen dienen hauptsächlich zur Unterbringung von Hochregallagern.

## 5.3 Bebauung der Grundstücke

Im gesamten Baugebiet ist im Grundsatz die "offene Bauweise" vorgesehen. Um eine optimale Ausnutzung zu gewährleisten, sind auch Gebäude über 50,00 m Länge und Breite zulässig. Hierfür ist dann die besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zu beachten.

## 5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung und Wasserschutzzone

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von der "Querspange" über eine innere Ringstraße erschlossen.

Die "Querspange" selbst verbindet das Plangebiet mit dem Autobahnzubringer, der "B 523" und dem "Nordring", der 2. Verbindungsstrasse zwischen den Stadtbezirken Villingen-Schwenningen. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Fortführung der "B 523" in Richtung Westen (bis zur B 33) noch nicht planungsrechtlich bestimmt ist, wurde zur Sicherung einer dann für die "Querspange" bei Einmündung in die "B 523" notwendigen Radius die Baugrenze und somit auch die überbaubare Fläche im nord-westlichen Bereich des Plangebiets zurückgenommen siehe Sitzungsdrucksache Nr. 796/1).

### Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über eine geplante Ringstraße mit 6,50 m mit einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite erschlossen. Von dieser Straße ist eine Stichstraße einschließlich einer Wendemöglichkeit vorgesehen.

### Ruhender Verkehr

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes und Vermeidung von zusätzlich versiegelten Flächen darf der ruhende Verkehr nur innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Außerdem sollen die nicht überbaubaren Flächen der Durchgrünung des Industriegebiets dienen.

### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie und Gas wird sichergestellt.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung wird entsprechend den Technischen Regel des DVGW. Arbeitsblatt W 405, vorgenommen.

### Entsorgung

Das Plangebiet ist im genehmigten Gesamtentwässerungsplan des Stadtbezirks Villingen enthalten, für den Bereich des Nordrings/Querspange wurde für eine künftige Bebauung generell 100 ha ausgewiesen.

Für die Regenüberlaufbecken-Gesamtkonzeption wurde im sogenannten "Zentralen Bereich" mittelfristig 70 ha und nochmals 130 ha langfristig berücksichtigt, wobei die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Die noch zu erstellende Regenwasserbehandlungsanlage - Regenwasserüberlaufbecken 2, "Mühlenstraße" - wurde in der Regenüberlaufbecken-Gesamtkonzeption bereits daraufhin vordimensioniert.

Der Nachweis für die Schmutzwasserleitung bis zur Kläranlage Villingen wurde im Wasserrechtsverfahren, das bereits planfestgestellt ist, geführt.

### Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone - Zone III -. Nach Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung und dem Geologischen Landesamt wurde die Bebauung, die Nutzung und die Führung von Abwasser im Plangebiet unter Beachtung des Textteils zum Bebauungsplan der unter "C" - Besondere Hinweise - aufgeführten Auszug aus der Verordnung zur Wasserschutzzone III zugelassen.

## 5.5 Ökologie

Der Bebauungsplan enthält einige ökologisch wirksame Festsetzungen. Sie wurden zur Einbindung und Übergang in die freie Landschaft getroffen. Diese Festsetzungen wurden aus dem Grünordnungsplan, der dem Bebauungsplan beiliegt, übernommen.

Da das Plangebiet im Einzugsgebiet der "Keckquellen" liegt, wurde zum Ausgleich der versiegelten Flächen eine Dachbegrünung festgesetzt, deren Entwässerung über offene Gräben zum Rückhaltebecken abgeführt werden soll.

Um große, ungegliederte Fassaden bei den Industriebauten zu vermeiden, wurde eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Diese Festsetzung dient auch zum ökologischen Ausgleich.

## 7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Werbeanlagen

Die zunehmende Tendenz, an gewerblich genutzten Räumen und Gebäuden weiträumig erlebbare Werbeanlagen anzubringen, soll durch Festsetzungen auf ein für das Ortsbild verträgliches Maß hinsichtlich des Einwirkungsbereichs der Werbeanlagen beschränkt werden.

## 8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplans sind Bodenordnungsmaßnahmen für das Plangebiet oder Teile des Plangebiets erforderlich.

## 9. KOSTEN FÜR DIE PLANREALISIERUNG

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| a) Erschließung (Straßenbau) | 3.100.000, -- DM                  |
| b) Entwässerung              | 12.600.000, -- DM                 |
| c) Stromversorgung           | 5.300.000, -- DM                  |
| d) Gasversorgung             | 1.210.000, -- DM                  |
| e) Verlegung Ferngasleitung  | 1.000.000, -- DM                  |
| f) Wasserversorgung          | 2.300.000, -- DM                  |
| g) Straßenbeleuchtung        | 300.000, -- DM                    |
| h) Grünflächen               | 900.000, -- DM                    |
| i) Trockenbachläufe          | <u>400.000, -- DM</u>             |
| <b>GESAMTKOSTEN</b>          | <b>27.460.000, -- DM</b><br>===== |

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

|                        |      |     |          |
|------------------------|------|-----|----------|
| Brutto Bauland         | 100  | % = | 44,12 ha |
| - Industriegebiet (GI) | 79,8 | % = | 35,21 ha |
| - Grünflächen          | 16,5 | % = | 7,29 ha  |
| - Verkehrsflächen      | 3,7  | % = | 1,62 ha  |

Villingen-Schwenningen, den

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Kühn  
Erster Bürgermeister