



Stadt Villingen-Schwenningen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
zur

Änderung des Bebauungsplanes
„Herdenen“ im Teilbereich östlich der
Straße „Auf Herdenen“
im Zentralbereich

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Herdenen“ im Teilbereich östlich der Straße „Auf Herdenen“ im Zentralbereich

1. Planungsanlass und –erfordernis

Das Industriegebiet Herdenen im Nördlichen Zentralbereich der Stadt Villingen-Schwenningen gehört zu den intensiv nachgefragten Industriestandorten der Stadt. Dies ist insbesondere begründet durch die verkehrsgünstige Lage zur nördlich gelegenen Bundesstraße B 523 und damit an die Autobahn A 81. Auch aufgrund der gelungenen Adressbildung dieses Gebietes gehört das Industriegebiet Herdenen zum gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt der Stadt.

Das Industriegebiet Herdenen ist derzeit der einzige Bereich der Stadt, in dem sich großflächige Nutzer unterbringen lassen. Mit Ausnahme einiger kleinerer Betriebe wurde das Gebiet stark von Speditionen und anderen großflächigen Nutzern (Druckzentrum) geprägt. Damit ist eine Entwicklung zu einem industriell geprägten Standort für Nutzer mit hohem Flächenbedarf und/oder hohem Verkehrsaufkommen vorbestimmt.

Mit der Vergabe der Grundstücke und der Erstellung / Umnutzung der Betriebsgebäude bei Betriebsgründung oder Neuansiedlung ist nunmehr eine zweite Stufe der gewerblichen Entwicklungsbedarfe erkennbar: Die flächenintensiven Betriebe (insbesondere Logistiker) versuchen, ihre Betriebsstandorte dahingehend umzustrukturieren, dass

- die logistischen Prozessabläufe und Produktionsabläufe sowie die Andienung gemäß veränderter Betriebserfordernisse optimiert werden,
- Schwenk- und Fahrbereiche von Schwerlastverkehren auf den grundstücksinternen Verkehrsflächen verbessert werden,
- Abstellflächen für ruhenden Verkehre geschaffen werden und
- Erweiterungsmöglichkeiten durch Erhöhung der für die GRZ zugrunde zu legenden Grundstücksflächen geschaffen werden können.

Da großzügige Erweiterungsmöglichkeiten durch Zukauf angrenzender Industrieaufläachen fehlen – eine Verlagerung der Betriebsstandorte aber weder aus betrieblicher Sicht wünschenswert, noch aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht sinnvoll und möglich ist – ist die Stadt Villingen-Schwenningen zunehmend mit Nachfragen betroffener Unternehmen konfrontiert, kleinflächige Erweiterungen am jeweiligen Betriebsstandort zu befriedigen.

Diese kleinflächigen Erweiterungsmöglichkeiten werden insbesondere in der Hinzunahme der bislang im gültigen Bebauungsplan „Herdenen“ als „öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Flächen gesehen, die die Betriebsgrundstücke derzeit arrondieren.

2. Ziele und Zwecke der Planung

In seiner Aufgabe als kommunaler Planungsträger stellt die Stadt Villingen-Schwenningen mit der Änderung des Bebauungsplanes „Herdenen“ im Teilbereich östlich der Straße „Auf Herdenen“ darauf ab, eine

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen,
- den Industriestandort „Herdenen“ zu erhalten, fortzuentwickeln und erforderliche Anpassungen zu ermöglichen,
- die Belange der Wirtschaft bei Standortanforderungen zu berücksichtigen,
- bestehende Betriebsstandorte und Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen,
- damit eine durch alternative Standortverlagerungen erzeugte Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle sowie im Außenbereich zu vermeiden (Flächensparnis, Schutz der Landschaft) und
- die Innenentwicklung zu stärken sowie einen weiteren Flächenverbrauch auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

Zur Anpassung an die betrieblichen Bedürfnisse zur angemessenen Unterbringung der Betriebsabläufe auf dem Grundstück ist eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes „Herdenen“ erforderlich.

Im Kern dreht es sich dabei um den Ausnutzungsgrad der Grundstücke für zeitgemäße gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie die betriebliche Nutzung einer der Grundstücke entlang der Straße „Auf Herdenen“ vorgelagerten Verkehrsgrünfläche und eines rückwärtigen öffentlichen Grünstreifens entlang der Baugebietsgrenze als Waldsaum mit einer Wegeführung (Dieser Bereich wird im bestehenden Bebauungsplan nicht vollumfänglich abgedeckt, da er in Teilen auch außerhalb der Satzungsbegrenzung liegt). Dieser Weg soll weiterhin erhalten bleiben, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Fläche wird jedoch verschmälert.

Als vergünstigende Berechnungsgrundlage der Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der maximal zulässigen Bebauung und Befestigung verbessert sich allerdings die bauliche Nutzungsmöglichkeit auf den Grundstücken, wenn die Fläche mit Ausnahme des Weges als industrielle Baufläche der zur Berechnungsgrundlage zu berücksichtigenden Grundstücksfläche zugerechnet werden kann.

Damit ist gleichzeitig eine Ankaufmöglichkeit durch die Eigentümer eröffnet.

Mit der strukturellen Entscheidung für den Zusammenhang der von solchen Regelungen entlang der Straße „Auf Herdenen“ erfassten Grundstücke soll einerseits diesen betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen werden. Daneben geht es gleichfalls um eine effektive Nutzung bereits erschlossener und bebaubarer Gewerbegrundstücke zur Vermeidung eines zusätzlichen Flächenumgriffs an anderer Stelle.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich des Straßenraumes „Auf Herdenen“ sowie einen nördlich und östlich der Bauflächen gelegenen Streifen. Im Geltungsbereich des Änderungsplanes liegen Flächen mit folgenden Flurstücksnummern: 2400 (teilweise), 2400/1, 2400/2, 2402 (teilweise), 2405 und 2397 (teilweise).

4. Planerische Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Planbereich als Industrieaufläcche (GI), Verkehrsfläche und Grünfläche dar. Dargestellt sind ebenfalls Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Hauptgasleitung und Umspannstationen)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes weichen die Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Darstellungen der öffentlichen Grünflächen ab.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB angepasst.

Informelle Planungen

Östlich des Plangebietes ist seitens der Stadt Villingen-Schwenningen geplant, einen öffentlichen Fuß- und Radweg als Verbindung zum Stbz. Weilersbach im Bereich der öffentlichen Flächen anzulegen. Die Machbarkeit dieser Planung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5. Verfahren

Aufgrund des flächensparenden Ansatzes der baulichen Verdichtung und der Änderung bereits beplanter und weitgehend bebauter Flächen wird für das vorliegenden Änderungsverfahren die rechtliche Möglichkeit des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) genutzt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB angepasst.

Berechnung Ermittlung des Schwellenwertes

Als Nachweis der Zulässigkeit dieses Verfahrensweges gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB wird – ausgehend von der im Bestandsbebauungsplan „Herdenen“ zulässigen und weiterhin wirksamen GRZ von 0,8 – der Flächenspiegel des Änderungsbebauungsplanes hinsichtlich seiner voraussichtlich versiegelten Fläche überschlägig ermittelt:

Flächenspiegel Änderungsbebauungsplan:

Straßenverkehrsfläche	10.864 qm
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	342 qm
Versorgungsanlagen	50 qm
Öffentliche Grünflächen	3.100 qm
Industriegebiet	21.962 qm
Summe	36.318 qm

Berechnungsgrundlage:

Fläche GI x 0,8 GRZ (max. Flächenversiegelung) = Schwellenwert
(gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 u. 3 BauGB)

21.962 qm x 0,8 = **17.567 qm**

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB wird damit im Änderungsbereich des Bebauungsplan der Schwellenwert von 20.000 qm versiegelte Fläche nicht erreicht. Die max. versiegelbare Fläche im Änderungsbereich beträgt 17.567 qm.

Anwendungspflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Zulässigkeiten eröffnet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Beeinträchtigung von Schutzgütern

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass durch die Bebauungsplanänderung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

6. Bestand

Im östlichen Plangebiet liegt eine Gashochdruckleitung (DN 300) der GVS – Gasversorgung Süddeutschland.

Im westlichen Planbereich liegen zwei kleinere Versorgungsgebäude (Umformer; Flst. 2400/1 und 2400/2).

7. Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht die Widmung von GI-Flächen durch teilweisen Wegfall bislang gewidmeter öffentlicher Grünflächen im Osten und Norden sowie von Straßenbegleitgrün entlang der Straße „Auf Herdenen“ vor. Die öffentlichen Grünflächen sollen die Planüberlegungen der Stadt zur Einrichtung eines Fuß- und Radweges zwischen dem Industriegebiet und dem östlich angrenzenden Waldbereich planungsrechtlich ermöglichen.

Gasleitung

Die Gasleitung bleibt in ihrer vorhandenen Führung bestehen.

8. Planinhalte und Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Festgesetzt ist ein Industriegebiet (GI).

Begründung:

Ziel der Planung ist, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbe- und Industriebetriebe zu erhöhen. Durch Widmung bisheriger als Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünflächen gewidmeten Flächen erhalten die Betriebe die Möglichkeit, Flächen hinzu zu erwerben.

Als vergünstigende Berechnungsgrundlage der Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der maximal zulässigen Bebauung und Befestigung verbessert sich die bauliche Nutzungsmöglichkeit auf den Grundstücken, wenn die Fläche mit Ausnahme des

Weges als industrielle Baufläche der zur Berechnungsgrundlage zu berücksichtigenden Grundstücksfläche zugerechnet werden kann.

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grundstücksfläche.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen (siehe Anhang) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Begründung:

Eine gesicherte Erschließung über Verkehrsflächen ist rechtliche und tatsächliche Voraussetzung eines jeden Bauvorhabens. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sichert die Erschließung des Industriegebietes.

Mit der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird der bestehende Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr planungsrechtlich gesichert.

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

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)

Die Flächen dienen der Zweckbestimmung Elektrizität.

Begründung:

Im westlichen Plangebiet sind zwei Standorte für elektrische Umspanner zur Versorgung des Gebietes zu sichern.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)

Die Hauptversorgungsleitung dient der Führung einer unterirdischen Erdgashochdruckleitung.

Begründung:

Die Festsetzung sichert die bestehende Gashochdruckleitung.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Begründung:

Die Flächen dienen der Sicherung eines geplanten Fuß- und Radweges. Darüber hinaus ist diese Fläche für die Waldbewirtschaftung (Befahrung mit Forstmaschinen) erforderlich. Die öffentliche Fläche dient darüber hinaus der Abgrenzung des GI-Gebietes zum östlich angrenzenden Forst und liegt – mit der außerhalb des Bebauungsplanes angrenzenden öffentlichen Flächen kumulativ – z.T. im Waldabstand.

Sonstige Planzeichen

- **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche wird in einer Breite von 6,00 m mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens (GVS Gasversorgung Süddeutschland GmbH) festgesetzt.

Begründung:

Das Leitungsrecht sichert die Führung einer Gashochdruckleitung zugunsten der Versorgungsunternehmens.

- **Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Begründung:

In Einmündungsbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zur besseren Einsehbarkeit des Straßenraumes Sichtdreiecke von Bebauung freizuhalten.

- **Waldabstand**

Begründung:

Als Hinweis zu § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO BW) wird der Waldabstand zur östlich des Plangebietes liegenden Waldfläche zeichnerisch dargestellt.

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

8.2 Hinweise

GVS-Erdgashochdruckleitung (Gasversorgung Süddeutschland)

- Der Bereich des 6,00 m breiten Leitungsrechts zugunsten der GVG ist von jeglichen baulichen Einrichtungen sowie Baumpflanzungen freizuhalten.
- Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS:

Gasversorgung Süddeutschland GmbH

Am Wallgraben 135

70565 Stuttgart

Tel.: +49 (0)7 11/78 12 - 0

Fax: +49 (0)7 11/78 12 - 1456

Sunc@gvs-erdgas.de

Postadresse: Postfach 80 04 09, 70504 Stuttgart

- Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.
- Die technischen Bedingungen der GVS-Anlagen sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der Gasfernleitung zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben.

- Die GVS ist an den Einzelbaugesuchen der an den Schutzstreifen heranragenden Grundstücke gem. §§ 54 bzw. 55 LBO zu beteiligen.
- Die Wege- bzw. Straßenbaumaßnahmen im Nahbereich der Leitung bzw. im kreuzenden Leitungsbereich bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der GVS.

Waldabstand

- Es gelten die allgemeinen Bestimmungen des § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO BW).

Wasserschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Keckquellen“, Zone III gem. Rechtsverordnung des LRA Rottweil vom 15.11.1994.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

10. Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

(Textteil wird zum Satzungsbeschluss ergänzt)

11. Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche	10.864 qm
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	342 qm
Versorgungsanlagen	50 qm
Öffentliche Grünflächen	3.100 qm
<u>Industriegebiet</u>	<u>21.962 qm</u>
Summe	36.318 qm

12. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)