



Begründungen
zum Bebauungsplan

„Dickenhardt- 4. Änderung“

(Schwenningen – M ___)

im Stadtbezirk Schwenningen
vom 14.05.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	3
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
V.	Städtebauliche Konzeption.....	9
1.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	9
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
1.	Artenschutz.....	10
2.	Schutzgebiete und Biotope.....	10
3.	Boden.....	10
4.	Grundwasser.....	11
5.	Klima und Luft.....	11
6.	Ortsbild.....	11
7.	Kultur und Sachgüter.....	11
8.	Mensch und Erholung.....	11
9.	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	11
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	12
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.	Art der baulichen Nutzung.....	13
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.	Flächen für Nebenanlagen.....	14
5.	Straßenverkehrsflächen.....	14
6.	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft.....	14
7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.....	14
8.	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	14
IX.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
2.	Werbeanlagen.....	15
3.	Geländemodellierungen.....	15
X.	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	16
XI.	Anlagen.....	17

I. Planerfordernis

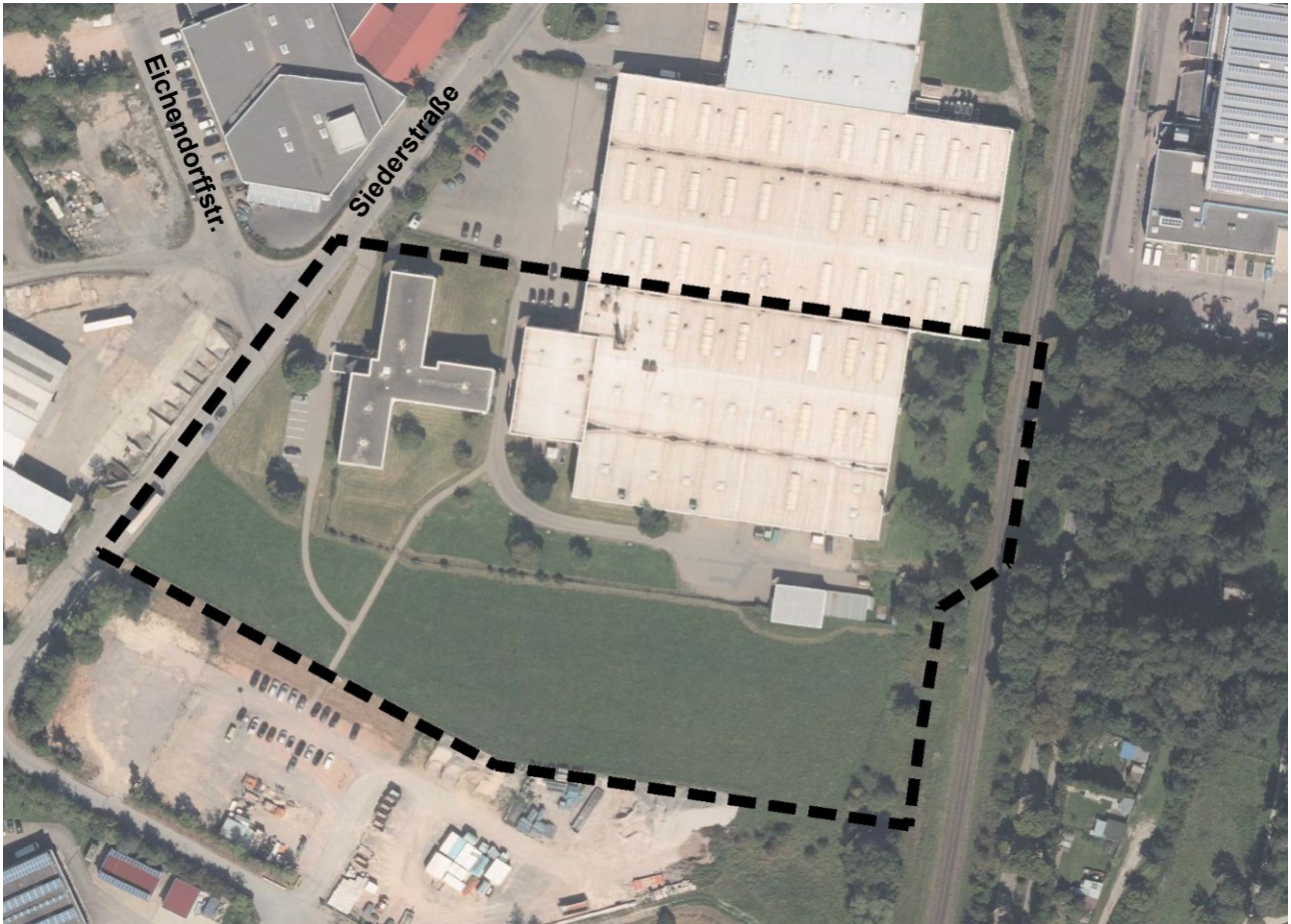
Als einer der führenden Hersteller von Zahnrädern für Motoren- und Getriebeanwendungen ist die EMAG Köpfer GmbH ein bedeutendes Wirtschaftsunternehmen für die Stadt Villingen-Schwenningen und ein wichtiger Arbeitgeber für die gesamte Region.

Das Firmengelände in Schwenningen ist aktuell mit einem Verwaltungsgebäude und Produktionshallen bebaut. Der geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 setzt ein Baufenster fest, welches im Südosten eine öffentliche Grünfläche ausspart, sodass planungsrechtlich aktuell keine ausreichenden baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Um einen südlichen Erweiterungsbau realisieren und darüber hinaus auch perspektivisch der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens Rechnung tragen zu können, ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die einen angemessenen Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung des Unternehmens gewährleisten kann.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

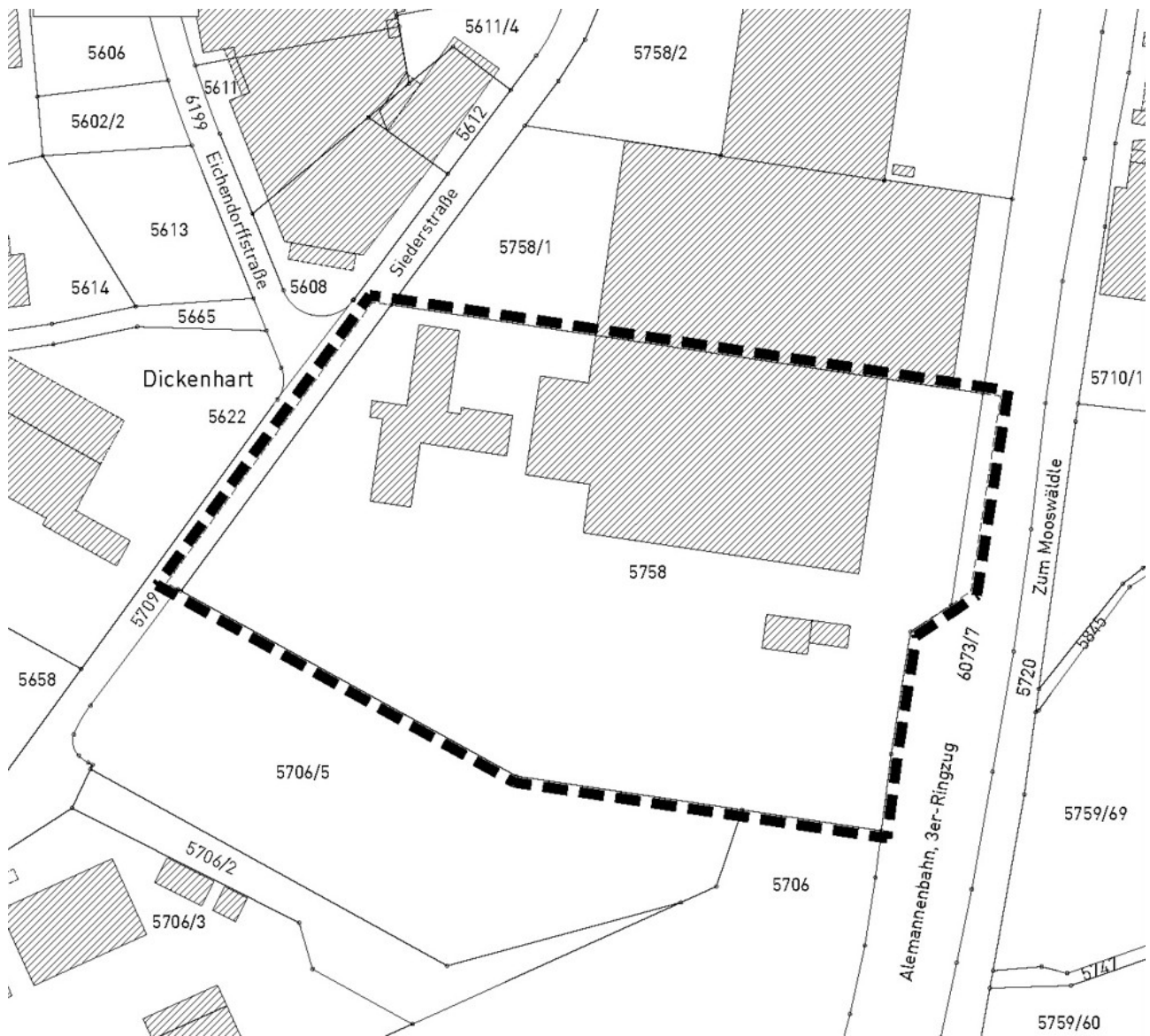
Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtbezirks Schwenningen zwischen Siederstraße und Bahnlinie und umfasst den südlichen Teil des Betriebsgeländes der EMAG Köpfer GmbH.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha umfasst das Flurstück 5758 sowie Teile des Flurstücks 5709 (Siederstraße) und des Flurstücks 6073/7 (Bahnlinie).



Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie)

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	keine Aussage
Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan Dickenhardt (1980)
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden

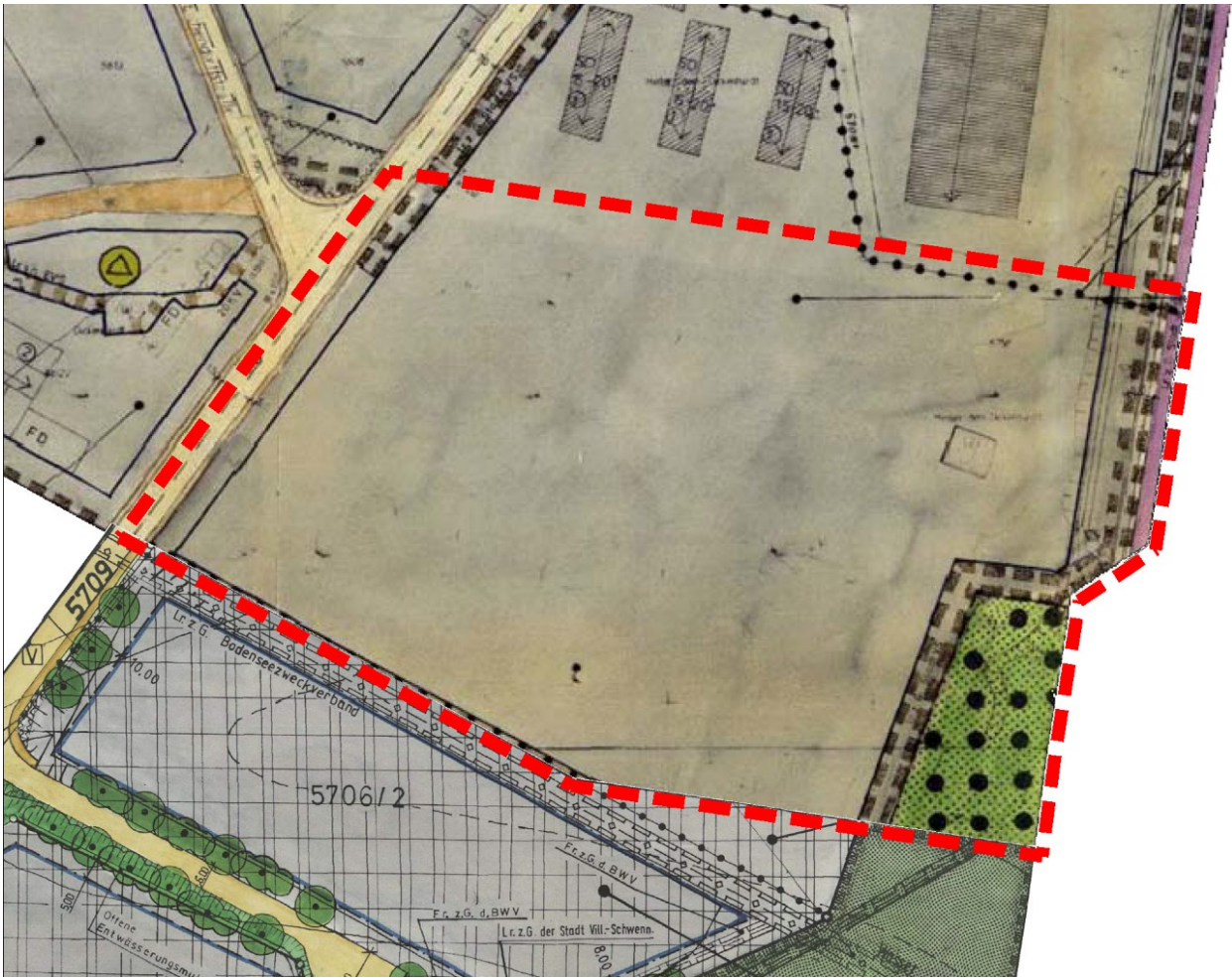


Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP 2009

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Kreis wird die Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dickenhardt“ ist das Plangebiet als Industriegebiet ausgewiesen, im Südosten ist ein kleiner Bereich als Grünfläche festgesetzt. Die darin dargestellten Baumpflanzungen sind nicht verbindlich festgesetzt (Eintrag in der Legende: „Nur Hinweis“). Sie waren kein Bestandteil einer Ausgleichsmaßnahme und wurden nicht realisiert.



Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich (rot gestrichelte Linie): Bebauungsplan Dickenhardt (1980)

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich aktuell folgende Nutzung:

- Gewerbe

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe / Handwerksbetriebe
- Georg-Müller-Schule
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Öffentliche Grünfläche
- Eisstadion
- Bahn

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine südliche Erweiterung des Gebäudebestands bilden und auch perspektivisch einen angemessenen Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung der EMAG Köpfer GmbH schaffen.

V. Städtebauliche Konzeption

Das Firmengelände ist aktuell mit einem Verwaltungsgebäude und einer Produktionshalle bebaut. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll angemessene Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Süden gewährleisten und einen adäquaten planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung der kommenden Jahre bilden.

Die geplante bauliche Erweiterung soll südlich an die bestehenden Gebäude anschließen. Die An- und Abfahrt der Zulieferer erfolgt über die Siederstraße im Westen.

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dickenhardt“ setzt bereits eine große überbaubare Grundstücksfläche fest, welche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich im Südosten geringfügig erweitert wird (rd. 1.640 qm), um den geplanten Erweiterungsbau abdecken zu können.

2. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ergeben sich keine Änderungen, da das Gebiet bereits vollständig bebaut und erschlossen ist.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Für die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser ergeben sich keine Änderungen, da das Gebiet bereits vollständig bebaut und erschlossen ist.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Artenschutz

In Bezug auf die Aspekte des Artenschutzes ergeben sich im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügige Veränderungen, da der bisherige Bebauungsplan mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Südosten (rd. 1.730 qm) keinerlei Grünfestsetzungen trifft, sodass die Fläche bereits heute fast vollständig bebaut und / oder versiegelt werden kann.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (s. Anlage) kommt zum Ergebnis, dass keine weitergehenden vertiefenden Untersuchungen durchgeführt werden müssen, um eine mögliche Betroffenheit der Artengruppen zu bewerten und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen abzuleiten, um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Vorkommen oder erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich machen, können ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Gehölzbestände des Gebiets durch an die menschliche Anwesenheit gewöhnte Brutvögel oder jagende Fledermäuse ist anzunehmen. Es sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Gebietes, der Lage im Siedlungskontext, der geringen Flächeninanspruchnahme und der Art des Planungsvorhabens keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich möglicher Vorkommen saP-relevanter Arten zu erwarten.

Die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, eine nachhaltige Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Von der Baufeldberäumung sind zum Zeitpunkt der Begehung aus naturschutzfachlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten zu erwarten. Unter Berücksichtigung des relevanten Rodungs- und Abbruchzeitraumes ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben, um sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der konkreten Bauausführungen ausreichend berücksichtigt werden.

2. Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotope.

3. Boden

In Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügige Veränderungen, da der bisherige Bebauungsplan mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Südosten (rd. 1.730 qm) keinerlei Grünfestsetzungen trifft, sodass die Fläche bereits heute fast vollständig bebaut und / oder versiegelt werden kann.

4. Grundwasser

In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keine relevanten Veränderungen, da das Plangebiet mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Südosten (rd. 1.730 qm) bereits heute vollständig bebaut und / oder versiegelt werden kann.

5. Klima und Luft

In Bezug auf das Klima und die Luft ergeben sich im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keine Veränderungen, da die bereits heute zulässige Art der Nutzung erhalten bleibt. Ebenso bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich zum Status quo weitestgehend unverändert.

6. Ortsbild

In Bezug auf das Ortsbild ergeben sich im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Veränderungen, da die bereits heute zulässige gewerbliche Art der Nutzung erhalten bleibt. Ebenso bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich zum Status quo weitestgehend unverändert.

7. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

8. Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen oder Flächen für die öffentliche Erholungsnutzung.

9. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Abs. 1, S. 2, Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Industriegebiet festgesetzt. Dies entspricht – mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Südosten (rd. 1.730 qm), wo aus dem Bebauungsplan „Dickenhardt“ von 1980 noch eine Grünflächenfestsetzung existiert – der bereits heute planungsrechtlich festgesetzten Nutzungsart. Um das Gebiet auch künftig als Gewerbestandort zu sichern und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Ausnahmen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dickenhardt“ sind drei Vollgeschosse festgesetzt. Geht man im gewerblichen / industriellen Bereich von einer Geschosshöhe von rd. 4,50 m aus, so entspricht die bisherige Festsetzung einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von rd. 13,50 m.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem zeichnerischen Teil die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 724,50 m über Normalnull (NN) festgesetzt, was in Bezug auf die Höhenlage der Siederstraße einer Differenz von rd. 14 m entspricht.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht einer im gewerblichen / industriellen Bereich üblichen Größenordnung. Sie orientiert sich an den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und fügt sich – auch vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen großvolumigen Hallen inkl. Hochregallager – städtebaulich angemessen in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.

2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Dickenhardt“ und stellt ein in Gewerbe- und Industriegebieten übliches Maß dar.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich am vorhandenen Bestand im Plangebiet. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet. Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dickenhardt“, der mit dieser Änderung teilweise überplant wird, hält das Baufenster im Nordwesten einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Siederstraße. Notwendige vorhandene Leitungsrechte werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

4. Flächen für Nebenanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind auf der der 5 m breiten Fläche zwischen der nordwestlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie keine überdachten Stellplätze/Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

5. Straßenverkehrsflächen

Die westlich gelegene Siederstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten des Leitungsnetzes und der zunehmenden Zahl an Starkregenereignissen ist der Regenwasserabfluss zu drosseln. Für neu errichtete bauliche Anlagen ist daher der in Villingen-Schwenningen bei Nachverdichtungen übliche Drosselabfluss von $30 \text{ l/s} * \text{ha}$ einzuhalten.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Innerhalb Geltungsbereich befinden sich Leitungen von Ver- und Entsorgungsunternehmen. Diese werden durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

8. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung der erneuerbaren Energien sind grundsätzlich Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie vorzusehen. Die Pflicht ergibt sich aus dem „Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg“, nach dem beim Neubau von Wohn- oder Nichtwohngebäuden und der grundlegenden Dachsanierung von Bestandsgebäuden sowie beim Neubau offener Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen entsprechende Anlagen zu errichten sind. In der zugehörigen „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ des Landes Baden-Württemberg sind ergänzende Bestimmungen, wie z.B. die Mindestvoraussetzungen, unter denen Dach- und Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet sind und der Umfang, in dem Dach- und Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen belegt werden müssen, geregelt.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Fassadengliederung

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass größere Gebäudekörper mit Fassadenlängen über 50 m durch Vor- oder Rücksprünge bzw. Farb- und Materialwechsel optisch zu untergliedern sind.

1.2. Dachaufbauten

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie bei geneigten Dächern in gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zu errichten sind. Zudem dürfen aufgeständerte Anlagen die Dachfläche von Flachdächern aus optischen Gründen nicht mehr als 2,00 m überragen und sind bei Hauptgebäuden mindestens 1,00 m vom Dachrand abzurücken. Dadurch kann dem Ausbau der erneuerbaren Energien nachgekommen werden, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen.

2. Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wurde so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

3. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das bestehende Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen nur in bestimmtem Maße zulässig sind und das Gelände dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. den weiteren angrenzenden Nutzungen anzugleichen ist.

X. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Dickenhardt“ kommt es zu folgenden Veränderungen:

	Dickenhardt (1980)	Aktuelle Festsetzung
Art der Nutzung	Industriegebiet (GI)	Gewerbegebiet (GE)
Maximal zulässige Gebäudehöhe	III	724,50 m üNN (entspricht rd. 14 m über Straßenniveau der Siederstraße)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8
Bauweise	b Gebäudelängen über 50m	a Gebäudelängen über 50m

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans – mit Ausnahme des veränderten Baufensters – im Wesentlichen dem entsprechen, was im Gebiet gemäß des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans bereits heute bauplanungsrechtlich zulässig ist.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme in der Fassung vom 07.05.2024