



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

### **Begründung gem § 9 BauGB**

**zum**

### **Bebauungsplan „Zwischen den Wegen“ - 2. Änderung**

**16.11. 2015**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

# **I N H A L T**

## **I Begründung**

### **1. Anlass der Planaufstellung**

### **2. Plangebiet**

- 2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 2.3 Anbindung / Zufahrt

### **3. Planerische Ausgangssituation**

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen
- 3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

### **4. Wesentliche Planinhalte**

- 4.1 Planungsziele / Leitgedanken
- 4.2 Planungskonzept
  - 4.2.1 Erschießung
  - 4.2.2 Ver- und Entsorgung

### **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Grenzen des Geltungsbereichs
- 5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich

## **6. Auswirkungen der Planung**

- 6.1 Städtebauliche Auswirkung der Planung
- 6.2 Verkehrliche Situation
- 6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
- 6.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
- 6.5 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit
- 6.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

## **7. Rechtsgrundlagen**

# **I BEGRÜNDUNG**

## **1. Anlass der Planaufstellung**

Mit der Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen“ folgt die Gemeinde Niedereschach einer konkreten Bedarfsanmeldung eines bereits im Plangebiet angesiedelten Betriebes, der aufgrund seiner Betriebsprozesse und deren kontinuierlicher Verbesserung zwei direkte Ein- und Ausfahrten vom neuen erweiterten Betriebsstandort auf die direkt angrenzende übergeordnete Landstraße L 423 (Dauchinger Straße) wünscht.

Der derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan läßt zur L423 auf kompletter Grundstückslänge eine Ein- und Ausfahrt nicht zu, was im Widerspruch zur o.g. Bedarfsanmeldung steht. Die damalige Festsetzung des beschriebenen Ein- und Ausfahrverbotes beruht auf den Grundlagen des Straßengesetzes von Baden-Württemberg mit seinen Regularien hinsichtlich der Festlegung von Ortsdurchfahrten. Die Planfläche befindet sich demzufolge derzeit im als eher anbaufrei gekennzeichneten Verknüpfungsbereich der Landstraße. Aus Sicht der Gemeinde haben sich allerdings diese Voraussetzungen aufgrund der fortwährenden Entwicklung von Niedereschach geändert. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Zwischen den Wegen“ (liegt räumlich auf gegenüberliegender Seite der L423) und der im Moment stattfindenden Aufsiedlung dieses Gebietes ergibt sich im Bereich der Planfläche faktisch eine geschlossene und zusammenhängende Bebauung entlang der Landstraße. Es bildet sich somit letztendlich der Charakter einer Ortsdurchfahrt ab. Dies wird in erster Abstimmung vom Straßenbaulastträger so auch bestätigt.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist letztendlich den dauerhaften Erhalt des Firmenstandorts und der zugehörigen Arbeitsplätze (bisher 300, künftig bis zu 500 Arbeitsplätze) nachhaltig sichern.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist im Vorfeld mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar und dem Regierungspräsidium Freiburg (Dienstszitz Donaueschingen, Verkehrsbehörde) besprochen worden. Es wird, außer der Bebauungsplanänderung, die Anlegung von zwei Linksabbiegespuren gefordert.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortstrand von Niedereschach unmittelbar westlich der Landstraße L423.

## **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Die ausgewiesenen Bauflächen sind bereits überwiegend bebaut und werden plangerecht gewerblich genutzt.

## **2.3 Anbindung / Zufahrt**

Wie angesprochen ist derzeit keine direkte Zufahrt aus der L423 planungsrechtlich möglich, eine verkehrliche Anbindung über die vorhandenen öffentlichen Zufahrtsbereiche („Zwischen den Wegen, künftige Südumfahrung Niedereschach) ist aus Verkehrssicherheitsgründen und aus Warenverkehrsgründen zwischen den Betriebsgebäuden im östlich der Landesstraße gelegenen Gewerbegebiet und den Erweiterungsgebäuden im westlichen Gewerbegebiet nicht umsetzbar.

Die Verkehrssicherheitsproblematik würde entstehen in dem die beiden Ein- und Ausfahrten nur im Bereich der geplanten Zufahrt zu den Stellplätzen des Betriebes auf der westlichen Seite der künftigen Südumfahrung Niedereschach möglich wären, da das Straßengelände noch eben zum Betriebsgelände verläuft. Danach fällt die Südumfahrung bis zu sechs Meter unter dem Betriebsgeländeniveau ab. Hinzu kommt, dass die Straße einer unübersichtlichen Kurve Richtung L 178 weiter führt. Fahrzeuge in das Gewerbegebiet von unten her würden die beiden Betriebszufahrten und die Zufahrt zu den Stellplätzen der Firma Touratech AG, die unmittelbar aufeinander folgen würden, relativ spät bemerken, sodass die Gefahr von Auffahrunfällen auf ab- oder einbiegende Fahrzeuge besteht.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb der Planfläche befinden zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in privatem Eigentum.

### **3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen**

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als gewerblich genutzte Fläche ausgewiesen.

### **3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange**

Schutzgebiete und ökologische Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## **4. Wesentliche Planinhalte**

### **4.1 Planungsziele / Leitgedanken**

Im Wesentlichen soll durch die Bebauungsplanänderung der Standort einer bereits angesiedelten Firma dauerhaft gesichert werden. Dies führt letztendlich zum Erhalt und der Erhöhung von Arbeitsplätzen in Niedereschach.

### **4.2 Planungskonzept**

#### **4.2.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes „Zwischen den Wegen“, welche an die Landstraße L423 „Dauchinger Straße“ angebunden sind. Mit der direkten Ein- und Ausfahrt des Gewerbebetriebes der Firma Touratech AG können nicht nur Betriebsabläufe verbessert werden, sondern auch die erwähnten Erschließungsstraßen verkehrstechnisch entlastet werden und verkehrssicherer bleiben. Weitere direkte Zufahrten auf die Dauchinger Straße sollen nicht zugelassen werden. Die zulässigen Ein- und Ausfahrten sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **4.2.2 Ver- und Entsorgung**

Ist durch vorhandene Kanal- und Leitungstrassen bereits vorhanden.

## **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Industriegebiet (GI)  
Gewerbegebiet (GE)  
und eingeschränktes  
Gewerbegebiet(GEE)  
wird nicht geändert.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl  
Wird nicht geändert.

Gebäudehöhen  
Wird nicht geändert

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen**

Wird nicht geändert.

### **5.4 Grenzen des Geltungsbereiches**

Wird nicht geändert.

### **5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Die räumliche Lage ergibt sich im Wesentlichen aus dem zeichnerischen Teil der Satzung.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes**

Es ergeben sich aufgrund der Planung keine Auswirkungen auf die vorhandene gewerbliche Erschließung.

### **6.2 Verkehrliche Situation**

Infolge der Planung reduziert sich die Verkehrsbelastung innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraßen, da die Verkehre aufgrund der Ein- und Ausfahrt direkt an der Landstraße L423 abgefangen werden.

### **6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Aufgrund der festgesetzten Gebietsabstufung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung zu erwarten.

### **6.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit**

Durch das geplante Baugebiet wird die natürliche Erholungsfunktion nicht beeinflusst.

### **6.5 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft vorhanden.

### **6.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Keine.

## 7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Niedereschach, den 16.11.2015

Martin Ragg  
Bürgermeister