



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Melben/Träufle-Hengst, Nord“

(Nr. Mb / 2015)

im Stadtbezirk Marbach

vom 30.03.2015

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Amt für Stadtentwicklung**

Inhalt

1	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	1
4	Verfahren	1
5	Planerische Rahmenbedingungen	2
5.1	Landesentwicklungsplan 2002	2
5.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	2
5.3	Flächennutzungsplan.....	2
5.4	Bestehende Bebauungspläne.....	3
6	Bestand	3
7	Städtebauliches Konzept.....	3
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
8.1	Art der baulichen Nutzung	5
8.2	Maß der baulichen Nutzung	5
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	5
8.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
8.5	Verkehrsflächen	6
8.6	Öffentliche Grünflächen	6
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
8.9	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
8.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	7
8.10.1	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	7
8.10.2	Planinterne Ausgleichsmaßnahmen	7
8.10.3	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	7
9	Örtliche Bauvorschriften	7
9.1	Dachgestaltung	7
9.2	Äußere Gestaltung der Gebäude	7
9.3	Werbeanlagen	8
9.4	Einfriedungen	8
9.5	Höhenlage der Grundstücke.....	8
9.6	Stellplatzverpflichtung	8
10	Bodenordnungsmaßnahmen.....	8
11	Flächenbilanz	8
12	Umweltbericht	8

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Stadtbezirk Marbach stellt aufgrund seiner Nähe zu Villingen einen beliebten Wohnpendlerort dar. Die vorhandenen Bauflächen in Marbach sind weitestgehend ausgeschöpft. Auch im Ortsinneren bestehen keine nennenswerten Baulücken. Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan "Melben / Träufler-Hengst, Nord" aufgestellt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Marbach gedeckt werden. Hierbei wird aus städtebaulicher Sicht eine am Bestand orientierte Arrondierung des bestehenden Wohngebietes angestrebt.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Marbach und weist eine Fläche von ca. 1,3 ha auf. Im Süden befindet sich das bestehende Wohngebiet "Melben/Träufler-Hengst" im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen eine Kleingartenanlage. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 699 (teilweise), 701 (teilweise), 703, 704 und 1744.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Geländekamm. Die skizzierten Bauflächen wurden so bemessen, dass noch eine wirtschaftliche Entwässerung über das angrenzende Wohngebiet möglich ist. Des Weiteren wird die im Bebauungsplan "Melben/Träufler-Hengst" planungsrechtlich gesicherte Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche umgewidmet, da heute kein Bedarf mehr für eine Kindergartenfläche besteht.

4 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im nicht überplanten Außenbereich. Daher ist die Durchführung eines Vollverfahrens gem. § 2 - 4 BauGB mit Umweltbericht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet wurde vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 12.12.2012 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Mai/Juni 2014. Nach Ausarbeitung des Planentwurfes wurde dieser am 22.10.2014 vom Gemeinderat zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese erfolgte vom 10.11.2014 – 12.12.2014.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist Villingen-Schwenningen als "Zentraler Ort" klassifiziert und liegt in einem Verdichtungsbe- reich des ländlichen Raumes. Die Zentralen Orte bzw. Verdichtungsgebiete bilden mit ihren gebündelten Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten bedeutsame Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte mit wichtigen Funktionen für den benachbarten ländlichen Raum. Sie sollen so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbes- sert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beein- trächtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

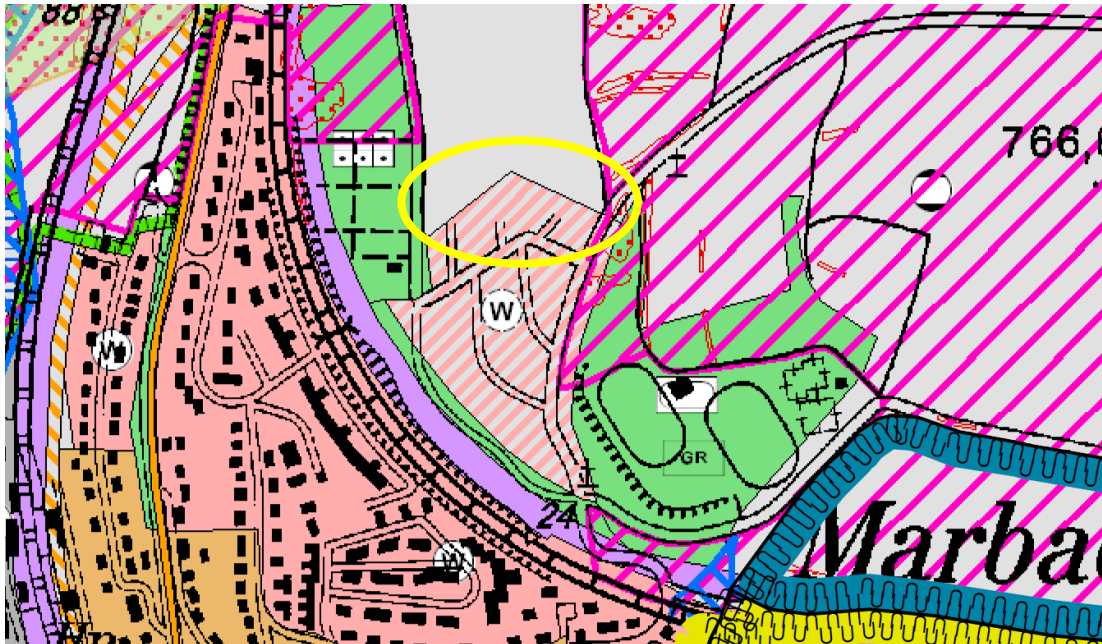
Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirt- schaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß der Raumnutzungskarte liegt das westliche Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) sowie der östliche Teilbereich des Plangebiets in ei- nem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotop). Nörd- lich des Plangebietes ist ein regionaler Grünzug dargestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde von der Plangeberin das Erfordernis zur Schaf- fung von Wohnbauplätzen gegen den Belang der Landwirtschaft abgewogen. Im Er- gebnis hat sich die Gemeinde für die Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle- entschieden, da sich das Plangebiet im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet in attraktiver Lage befindet, mit geringem Aufwand erschlossen werden kann und diese Fläche für Marbach die einzige noch vorhandene Wohnbaufläche im Flächennutzungs- plan darstellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach Aussage des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg bezieht sich das in der Raumnutzungskarte dargestellte Biotop nur auf den östlich an das Plangebiet an- grenzenden Bereich mit Feldhecken- und Baumbestand. Die Planung sieht hier die An- lage einer öffentlichen Grünfläche mit Erhalt der Heckenstrukturen vor. Somit besteht hier aus Sicht der Raumplanung kein Zielkonflikt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, rechtskräftig seit 28.02.1998) der Verwal- tungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Da der Flächennut- zungsplan nicht parzellenschaf abgrenzt, kann bei der vorliegenden Überschreitung noch von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan aus- gegangen werden.



Ausschnitt FNP 2009

5.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt südlich der Bebauungsplan "Melben/Träufler-Hengst" an, der hier angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke festsetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche wird in Wohnbaufläche umgewidmet, da heute kein Bedarf mehr für den damals vorgesehenen Kindergarten besteht. Des Weiteren grenzt westlich der Bebauungsplan "Kessler" an, der Grünflächen mit Widmung Dauerkleingärten und Spielplatz festsetzt.

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. Ein Teil der Planfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Melben/Träufler-Hengst" und ist dort als Gemeinbedarfsfläche gewidmet.

Durch den Geltungsbereich führt in Ost-West-Richtung eine 20 kV-Freileitung. Diese wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.

Sonstige Baulichkeiten bestehen nicht.

7 Städtebauliches Konzept

Im Jahre 2000 wurde für die Entwicklung des Baugebietes "Melben" ein Rahmenplan aufgestellt. Der erste Bauabschnitt konnte in der Zwischenzeit vollumfänglich umgesetzt werden. Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes soll das Plangebiet weiterentwickelt werden. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern. Die Erschließung erfolgt über die anliegende Pfaffenholz-, Steinäcker- und Schorenstraße. Der bestehende landwirtschaftliche Weg wird erhalten.



Rahmenplan aus dem Jahr 2000 für die Entwicklung des Baugebietes Melben

Hinsichtlich der inneren Erschließung des Plangebietes wurden 3 Varianten erstellt:

Variante 1

Ringerschließung entsprechend Rahmenplan. Dadurch im Norden nur eine einseitige Bebauung der Erschließungsstraße, keine räumliche Einfassung des Baugebietes im Norden durch eine Eingrünung.

Variante 2a und 2b

Ringerschließung mit beidseitiger Bebauung und einer das Plangebiet räumlich einfassenden Grünfläche im Norden und Osten. Bei Variante 2b wird die Fortführung der Schorenstraße entsprechend Rahmenplan durch einen Platzhalter gesichert.

Variante 3a und 3b

Erschließung mit Wendehammer bei umgebender Bebauung und einer das Plangebiet räumlich einfassenden Grünfläche im Norden und Osten. Bei Variante 3b wird die Fortführung der Schorenstraße entsprechend Rahmenplan durch einen Platzhalter gesichert.

Ergebnis der Prüfung

Nach Überprüfung der Varianten wird die Variante 2b als weitere Plangrundlage gewählt. Bei dieser Variante können folgende Aspekte umgesetzt werden:

- Die Eingrünung des Plangebietes nach Norden und Osten hin ist gegeben.
- Problemloses befahren des Plangebietes auch mit LKW, z.B. Müllfahrzeuge.
- Die Möglichkeit, einen nächsten Bauabschnitt umzusetzen, ist gegeben. Der Platzhalter für eine mögliche Fortführung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsfläche gesichert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass künftige Bewohner des Gebietes den Grundstückserwerb im vollen Bewusstsein einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes tätigen. Der Ausbau findet jedoch erst im Falle einer Weiterentwicklung statt. Bis dahin wird die Fläche als Grünfläche genutzt und ist Teil der Randeingrünung.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen, entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Wohngebiet befindet sich in Ortsrandlage. Aus städtebaulicher Sicht werden hier einzelne Anlagen ausgeschlossen, da sich diese vornehmlich im Ortskern ansiedeln sollen, um diesen in seiner Funktion zu stärken. In diesem Kontext sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung des bereits realisierten Wohngebietes "Melben/Träufler-Hengst" vor. Die in diesem Bereich umgesetzte lockere Bebauung in eingeschossiger Bauweise wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen, Grundflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse gesichert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

In Fortführung des angrenzenden Bestandes sind traufständige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu ermöglichen,

werden großräumige Baufenster ausgewiesen. Um dennoch eine lockere Bebauung sicherzustellen, wird die maximal zulässige Gebäudelänge definiert.

Um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten sowie um Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden sind Garagen und Carports in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Vorgartenflächen dürfen aus Gründen des Ortsbildes nur bis zu 50% durch Garagen, Carports und Stellplätze überbaut werden.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend dem planerischen Ziel einer lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten eine intensivere Nutzung mit entsprechendem Stellplatzbedarf vermieden werden.

8.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen rechtlich gesichert. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Sicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges sowie der Neuanlage eines Fuß- und Radweges.

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

8.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der gestalterischen Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft hin.

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

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf den Baugrundstücken zu versickern.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Pflanzgebote soll eine räumliche Einfassung des Plangebietes zur freien Landschaft hin sowie eine ökologische Aufwertung der Grünstrukturen erfolgen.

8.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch diese Pflanzbindung soll der Erhalt einer ökologisch wertvollen Feldhecke gesichert werden.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch nachfolgend dargestellte planexterne und planinterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die Grundstücke für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in städtischem Besitz. Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Darstellung umzusetzen.

8.10.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

- A1: Grünlandextensivierung auf Flurstück 777 und Entwicklung der Fläche zur Magerwiese/ -weide
- A2: Wiederherstellungspflege und Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des §32-Biotops 'Magerrasen SW Stallberg' einschließlich der angrenzenden Brachfläche auf Flurstück 777
- A3: Oberbodenauftrag auf Flurstück 665/3

8.10.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht dargestellten internen Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus der Pflanzbindung zum Erhalt einer wertvollen Feldhecke sowie den Pflanzgeboten PFG1 und PFG2 wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8.10.3 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 werden den Verursachern zugeordnet und entsprechend festgesetzt.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung

In Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet "Melben/Träufler-Hengst" werden Regelungen zu Dachneigung, Dachaufbauten- und Einschnitten getroffen. Die Regelungen dienen dazu, einen städtebaulich erkennbaren Zusammenhang der Baugebiete herzustellen sowie eine optische Geschlossenheit der geneigten Dächer sicherzustellen.

9.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Durch diese Regelung soll bei Doppelhäusern eine aus architektonischer Sicht erkennbare Einheit sichergestellt werden.

9.3 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Ausführung beschränkt und sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

9.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin wird begrenzt, um eine optische Einengung des Straßenraumes zu vermeiden. Zur Herstellung eines Sichtschutzes werden entlang der Grundstücksgrenzen definierte Sichtschutzmauern zugelassen.

9.5 Höhenlage der Grundstücke

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden wird der zulässige Umgriff von Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt.

9.6 Stellplatzverpflichtung

Die das Plangebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen werden als Anliegerwege ohne Möglichkeit des Parkens vorgesehen. Dadurch soll eine möglichst wirtschaftliche Erschließung sichergestellt werden. Hieraus resultiert das Erfordernis, auf den privaten Baugrundstücken eine erhöhte Zahl an Stellplätzen vorzusehen. Zudem ist an Standorten in Ortsrandlagen davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr wie ein Fahrzeug gehalten wird. Durch den erhöhten Stellplatzschlüssel wird dies berücksichtigt.

10 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke befinden sich in städtischer Hand, Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,85 ha
Öffentliche Grünfläche	0,17 ha
Straßenverkehrsfläche incl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,25 ha
Gesamtfläche	1,27 ha

12 Umweltbericht

siehe Anhang