



**STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN  
STADTBEZIRK SCHWENNINGEN**

**03**

**Begründung**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Eschelen – 1. Änderung“**

**gem. § 12 BauGB,  
im Verfahren nach § 13a BauGB**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	3
2.2.4 Immissionen.....	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	7
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Planungskonzept</b> .....	<b>10</b>
6.1 Bebauungskonzept.....	10
6.2 Art und Umfang des Vorhabens.....	11
6.3 Einzelhandel.....	13
6.4 Schallschutz.....	14
6.5 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung.....	15
<b>7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
7. A 1 Art der baulichen Nutzung.....	15
7. A 2 Höhe der baulichen Anlagen.....	16
7. A 3 Bauweise.....	17
7. A 4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7. A 4.1 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und offene Stellplätze.....	18
7. A 4.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	18
7. A 5 Zu- und Abfahrtsverbote.....	18
7. A 6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	18
7. A 7 Grünflächen.....	19

7. A 8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
7. A 8.1	Dachdeckung .....	19
7. A 8.2	Oberflächenbelag der Erschließungswege / Stellplätze .....	19
7. A 8.3	Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden .....	19
7. A 8.4	Außenbeleuchtung .....	20
7. A 9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	20
7. A 10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	21
<b>8.</b>	<b>Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>21</b>
8. B 1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
8. B 1.1	Dachgestaltung .....	21
8. B 1.2	Fassadengestaltung / Materialien.....	22
8. B 2	Werbeanlagen.....	22
8. B 3	Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	22
8. B 3.1	Müllbehälterstandorte.....	22
8. B 3.2	Einfriedungen / Stützmauern .....	22
8. B 4	Außenantennen .....	23
8. B 6	Stellplatzverpflichtung .....	23
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>23</b>

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Villingen-Schwenningen führt seit September 2016 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“. Mit dessen Aufstellung wurde der ehemalige Standort des Schwenninger Zentralklinikums im Nordosten des Stadtbezirks neu geordnet und als eigenständiges Wohnquartier bauplanungs- und bauordnungsrechtlich gesichert. Seit Sommer 2019 wird das circa 10 ha große Gebiet erschlossen und bebaut.

Ein Teilquartier des Baugebietes „Eschelen“ bildet das Quartier F, zentral im Konversionsgebiet und unmittelbar südlich der geplanten „Quartiersmitte“ gelegen.

Der Grundstückseigentümer und Investor des Quartier F beabsichtigt die Entwicklung der Fläche gemäß dem städtebaulichen Konzept sowie im Wesentlichen gemäß den Zielen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Eschelen“ als Fläche für Wohnen sowie für einen der Versorgung des Gebiets dienen Laden in Form eines Lebensmitteldiscounters.

Weiterhin sollen in dem Quartier aufgrund des dringenden Bedarfs der Stadt Villingen-Schwenningen an Kindertagesstätten sowie an Räumlichkeiten für Kindertagespflege entsprechende Einrichtungen errichtet werden.

Um allen Belangen der Kindertagesstätte und Kindertagespflege, des Lebensmitteldiscounters und dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden, ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes notwendig.

Weiterhin besteht Anpassungsbedarf der örtlichen Bauvorschriften an die geplanten Nutzungen und deren Bedarfe.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Vorhaben zu schaffen und die Errichtung der Wohngebäude einschließlich Lebensmitteldiscounter, Kindertagesstätte und Kindertagespflege in Quartier F gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“ erfolgt dementsprechend als vorhabenbezogene Änderung gemäß § 12 BauGB, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **2. Geltungsbereich**

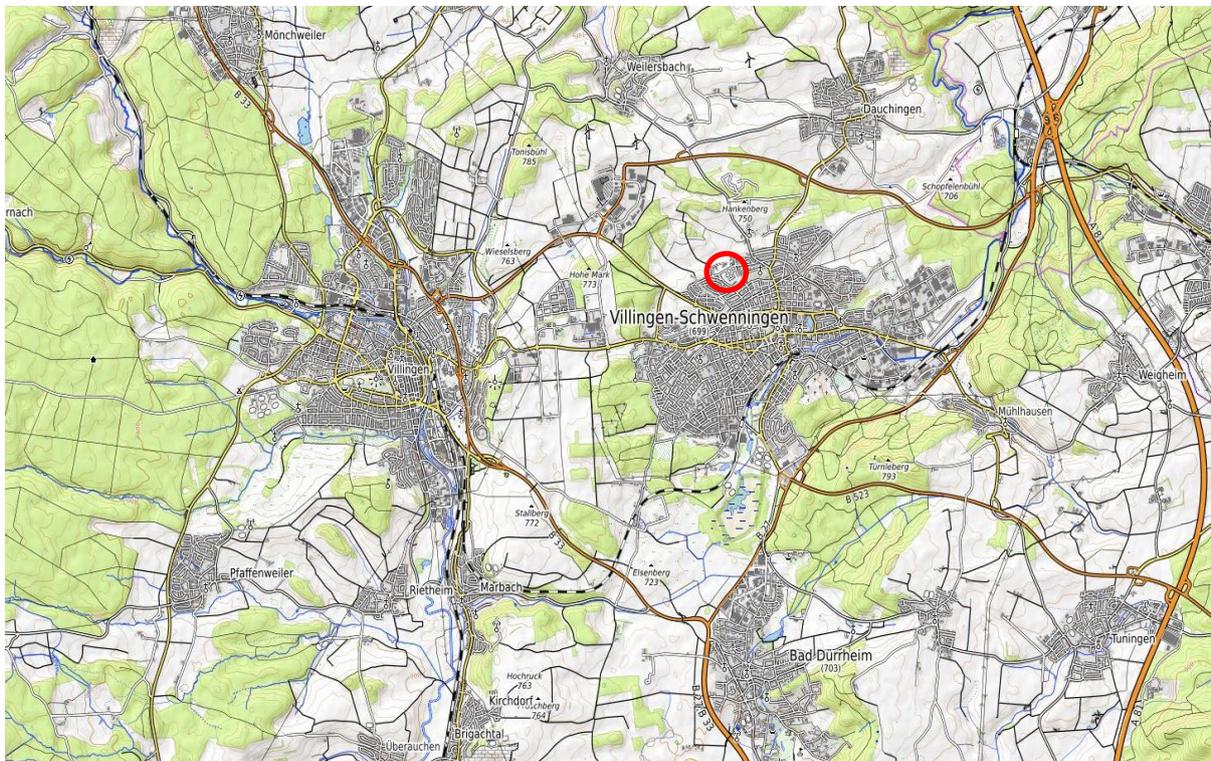
### **2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs**

Die Stadt Villingen-Schwenningen befindet sich im Südwesten Baden-Württembergs. Die regionalplanerisch als Oberzentrum ausgewiesene Stadt ist Kreisstadt und mit rund 81.000 Einwohnern gleichzeitig größte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises.

Villingen-Schwenningen besteht aus den beiden Stadtbezirken Villingen und Schwenningen sowie neun Stadtteilen. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eschelen“ liegt nördlich im Stadtbezirk Schwenningen.

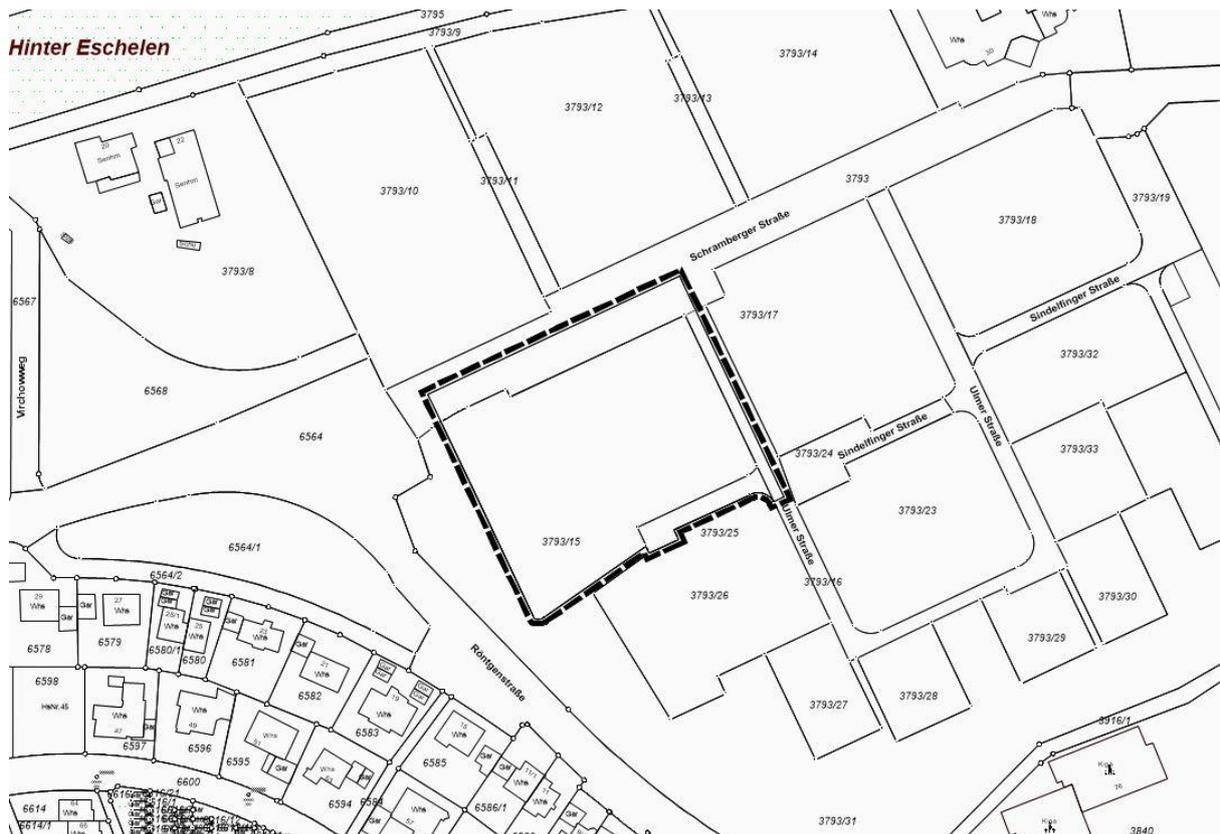
Verkehrlich erschlossen ist Villingen-Schwenningen für den Individualverkehr über die Bundesautobahn A 81 Stuttgart – Singen sowie die Bundesstraßen B 27, B 33 und B 523. Weiterhin bestehen ÖPNV-Anbindungen durch Stadtbuslinien sowie an das Schienenverkehrsnetz der Schwarzwaldbahn und des Regionalverkehrs.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eschelen“ wird nördlich durch die Schramberger Straße, östlich durch die Ulmer Straße sowie westlich durch die Röntgenstraße erschlossen. Weiterhin befindet sich die Bushaltestelle „Röntgenstraße“ unmittelbar östlich des Plangebiets. Die nächste Anbindung an den Schienenverkehr stellt der Bahnhof Schwenningen dar, der sich ca. 2 km entfernt befindet.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches in Villingen-Schwenningen.**  
(Quelle: OpenStreetMap, Topographische Karte, Zugriff: 21.01.2020)

Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 3793/15 und 3793/25 mit rund 5.800 m<sup>2</sup> (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sowie Teile der Flurstücke 3793 (Schramberger Straße) und 3793/16 (Ulmer Straße).



**Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.**  
(Quelle: ALK Stadt Villingen-Schwenningen, Stand: 26.03.2020)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet stellt den Teilbereich eines ehemaligen Klinikgeländes dar. Das gesamte Areal befindet sich derzeit im Umbruch. Im Zuge der Konversion wird es aktuell als Wohngebiet gemäß dem städtebaulichen Konzept und Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“ entwickelt. Während die Erschließung in und um das Plangebiet weitestgehend abgeschlossen ist, liegt die Grundstücksfläche derzeit noch brach.

### 2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist von drei Seiten direkt erschlossen. Nach Norden besteht die Anbindung an die Schramberger Straße mit der „Quartiermitte“ und nach Osten an die Ulmer Straße. Südlich im Plangebiet wurde darüber hinaus eine Privatstraße hergestellt, die das Baugrundstück Quartier F von Süden erschließt. Weiterhin bildet diese Privatstraße durch öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Anbindung an eine außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Fußwegeverbindung zur westlich des Plangebiets angrenzenden Grünfläche.

### 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

## 2.2.4 Immissionen

Gemäß Bebauungsplan „Eschelen“ liegt das Plangebiet inmitten eines Wohnquartiers. Im direkten Umfeld entsteht überwiegend Wohnbebauung, ergänzt um die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störender Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet). Lärm- oder Geruchsverursachende Nutzungen und somit das Plangebiet beeinträchtigende Immissionen sind demnach nicht zu erwarten.

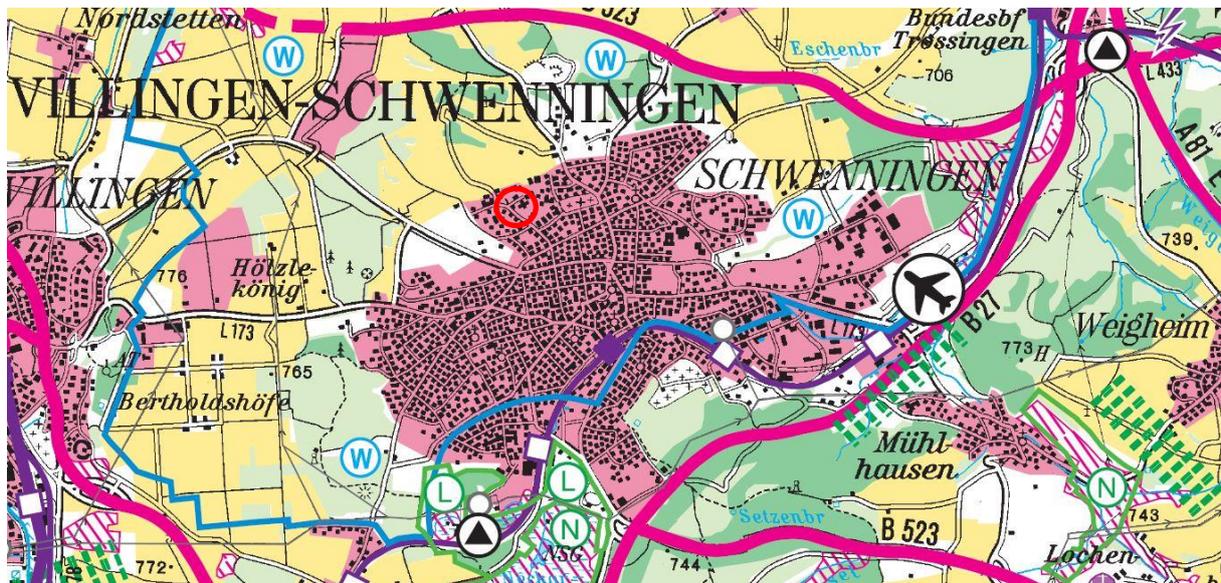
# 3. Übergeordnete Vorgaben

## 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung einer Wohnbaufläche somit nicht entgegen.



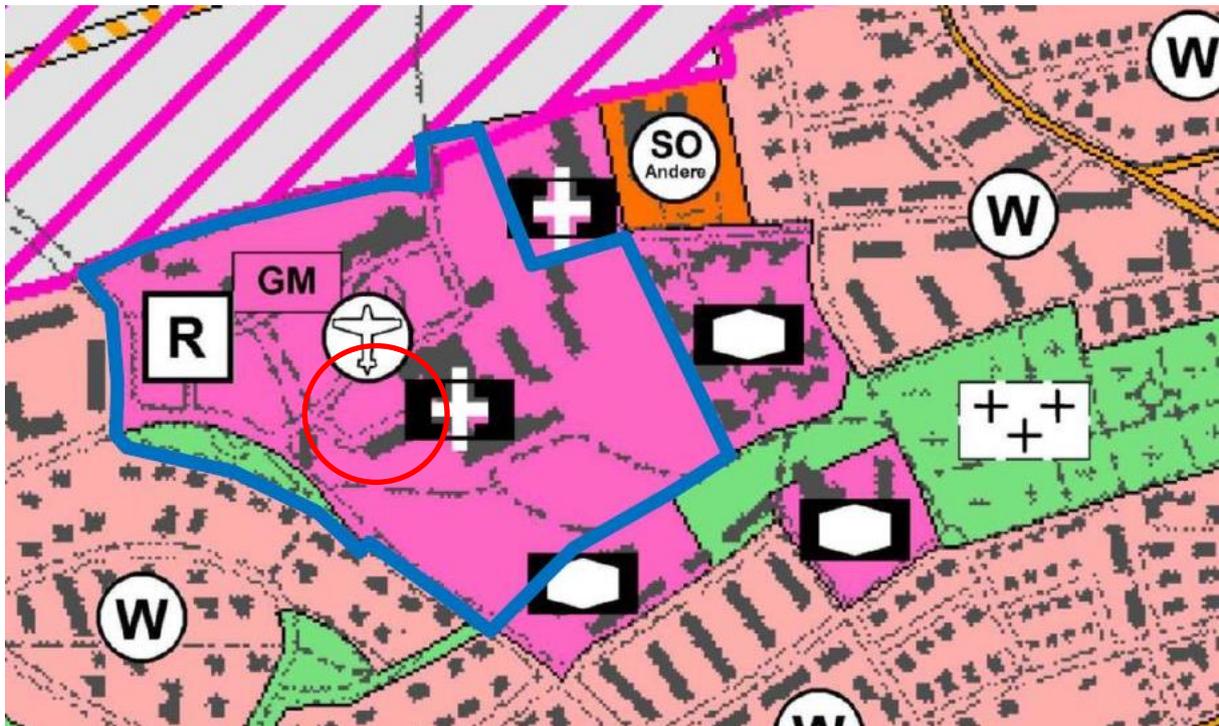
**Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes.**  
(Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit“ und „Sonstiges“ dar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, wenn die geordnete und städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall beruht der ursprüngliche, ebenfalls im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Eschelen“ auf dem städtebaulichen Konzept der Stadt Villingen-Schwenningen zur Konversion des ehemaligen Klinikgeländes. Die darin erfolgte Ausweisung einer Wohnbaufläche wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes prinzipiell aufrechterhalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht zwar von einer Gebietsausweisung gemäß BauNVO ab, sichert jedoch durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und verbindlichen Nutzungen eine mit einem Wohngebiet vergleichbare Nutzungsstruktur. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist somit ausgeschlossen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.**  
(Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, 2009)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“
-  Lage des Plangebiet „Eschelen – 1. Änderung“

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert derzeit der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.09.2016.

Dieser Bebauungsplan „Eschelen“ überlagert wiederum die vorab bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne „C II – 56“, „C II – 62“, „C II 4-71“ und „O II – 80“ in Teilbereichen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eschelen – Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30“, in Kraft getreten am 22.03.2019, wurde der Bebauungsplan „Eschelen“ erweitert und in einem nordöstlichen Teilbereich überlagert. Diese Überlagerung tangiert den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung greift somit lediglich der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“.



**Abb. 5: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“.**  
(Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen, 2016)

 **Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen – 1. Änderung“**

Mit Rechtskraft der 1. Änderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich (Quartier F) im Hinblick auf zeichnerische und textliche Festsetzungen vollständig überlagert und ersetzt.

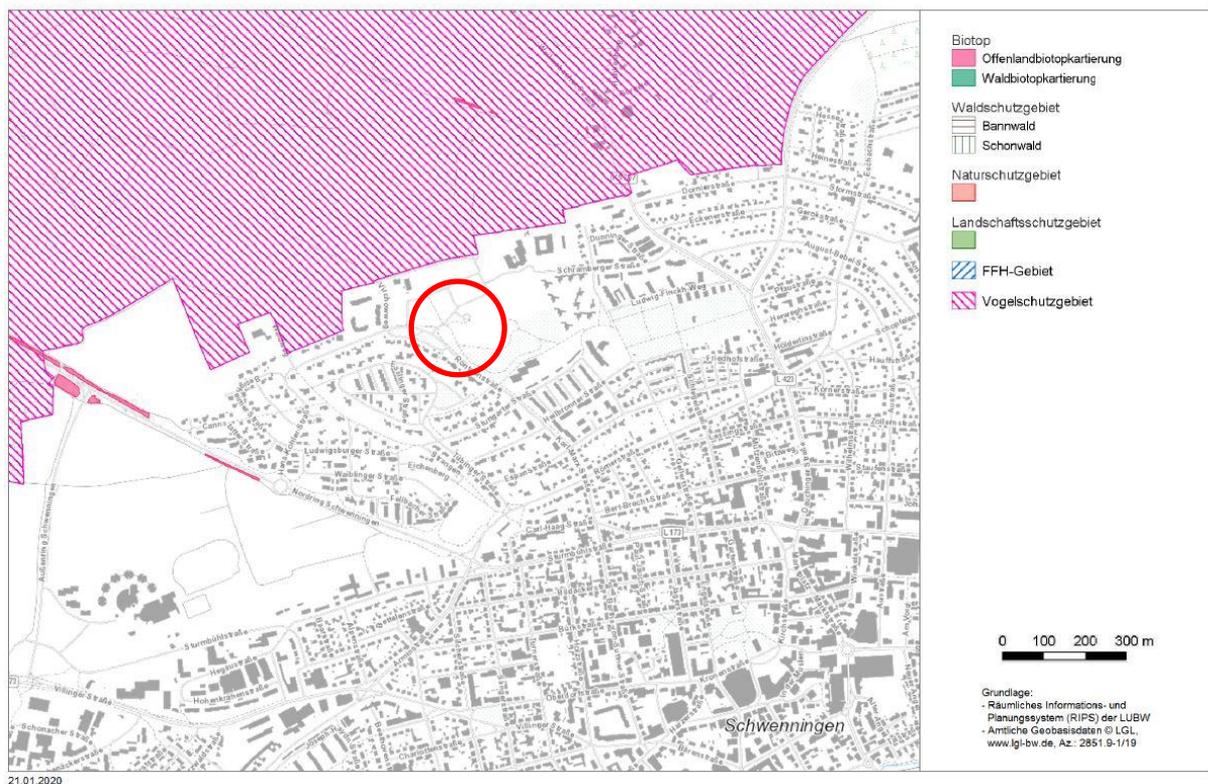
### 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich inmitten bebauter Gebiete des Stadtbezirks Schwenningen. **Schutzgebiete der Natur- und Landschaft** sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, schließt nördlich der Ortslage Schwenningens ein Vogelschutzgebiet an, auf welches die Bebauungsplanänderung keinen Einfluss nimmt.

Schutzgebiete

**LU:W**



**Abb. 6: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.**  
 (Quelle: LUBW, Zugriff: 21.01.2020)

Ausgewiesene **Überschwemmungsgebiete**, das Plangebiet betreffend, liegen nicht vor.

Es befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Keckquellen". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **Kulturdenkmal** gemäß § 2 DSchG eingeschätzt. An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Abgrenzung des Kulturdenkmals ist dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (01b Nachrichtliche Übernahmen) zu entnehmen.

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebiets ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) ist auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist notwendig.

Sollten sich archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

## 4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung angestrebt. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan „Eschelen“ diene der Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Krankenhauses. Dieses Ziel greift die Bebauungsplanänderung – unter Änderung verschiedener inhaltlicher Festsetzungen – im Wesentlichen auf. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m<sup>2</sup>, wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit 3.167,0 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes:

- Grundstücksfläche mit 5.758,1 m<sup>2</sup> x GRZ 0,55 = 3.167,0 m<sup>2</sup>

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4c BauGB abgesehen.

## 5. Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

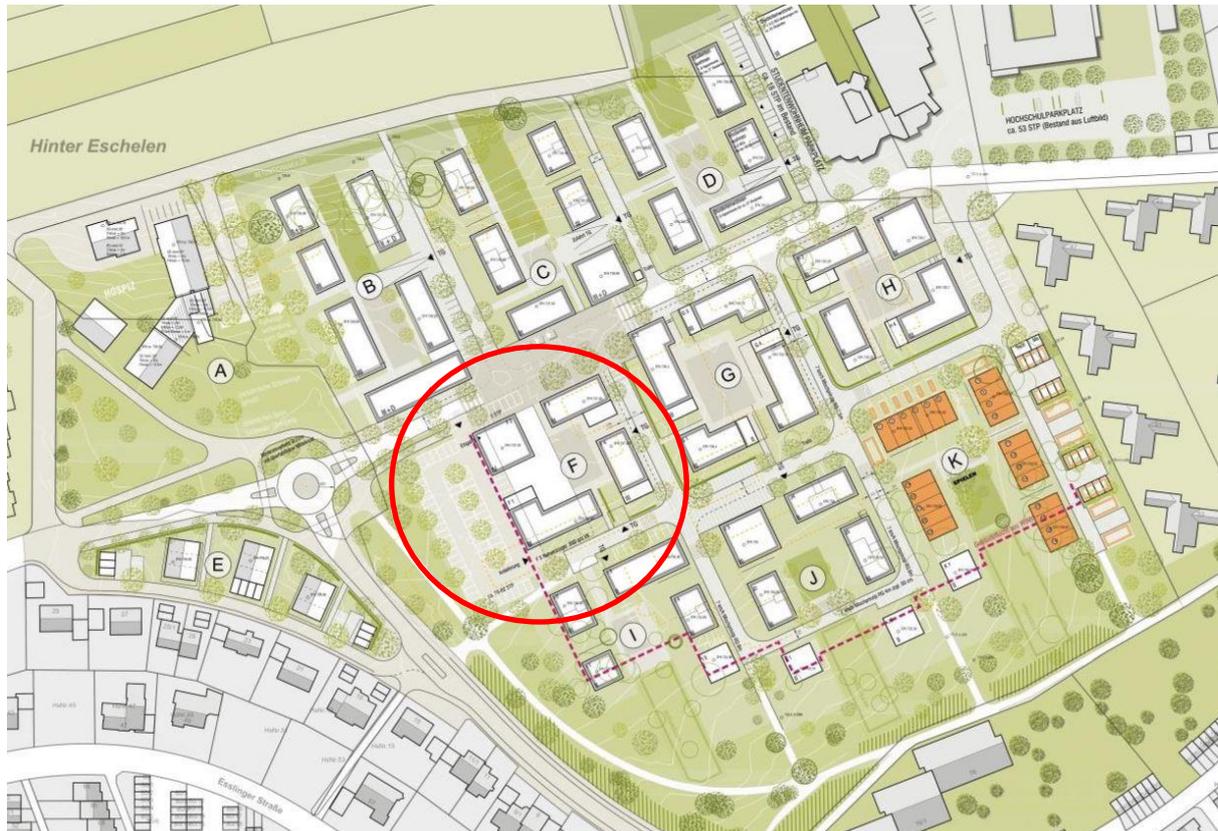
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 26.02.2016, durchgeführt. Daraus resultierten notwendige Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse, welche in den Bebauungsplan „Eschelen“ aufgenommen und im Zuge der Abriss- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet berücksichtigt und umgesetzt wurden/werden. Weitergehende Maßnahmen, die das Neubauvorhaben in Quartier F betreffen, wurden nicht definiert.

Aufgrund der derzeit brachliegenden Fläche liegen keine Nutzungsmerkmale vor, die über die erfolgten Untersuchungen hinaus, seltene Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen. Eine

erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten infolge der Änderung des Bebauungsplanes ist demnach nicht zu erwarten.

## 6. Planungskonzept

### 6.1 Bebauungskonzept



**Abb. 7: Städtebauliches Konzept**

(Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner, 24.02.2016)

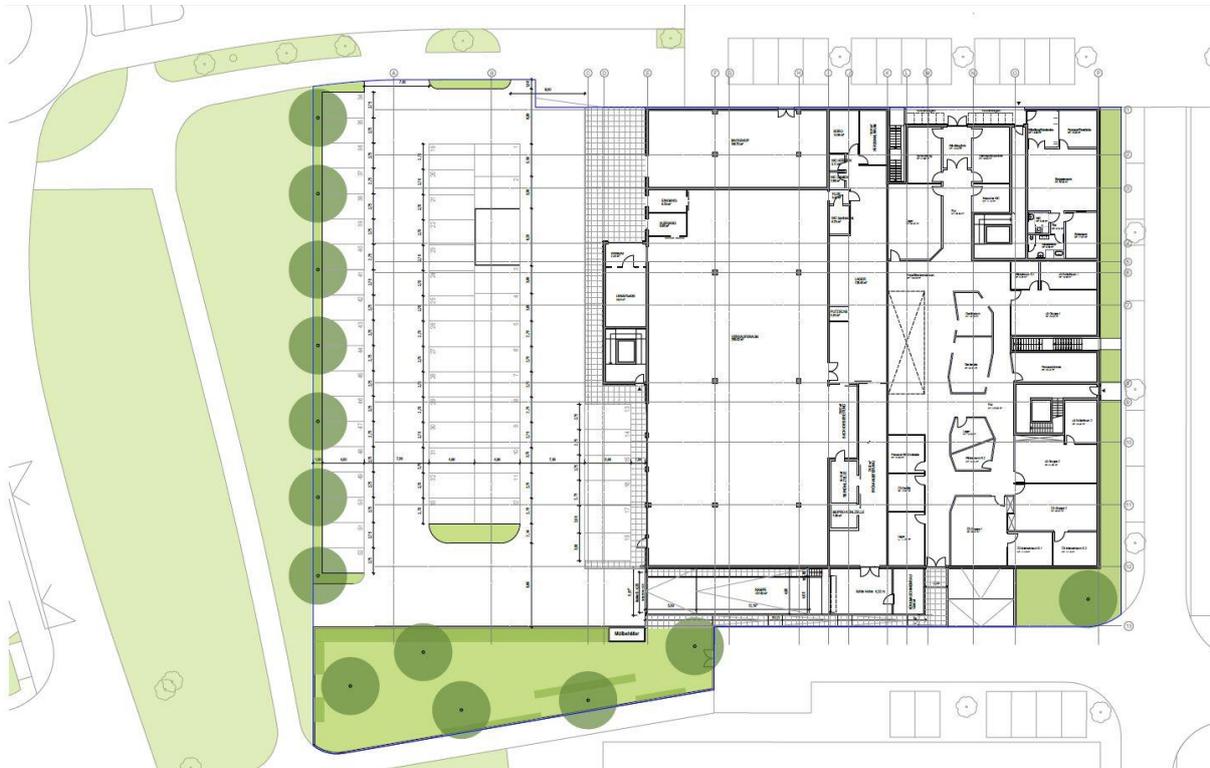
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“ wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts von Baldauf Architekten und Stadtplaner, 24.02.2016, erlassen. Dessen Rahmenbedingungen bilden auch die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eschelen“ im Bereich des Quartier F.

Zur „Quartiersmitte“ nördlich des Plangebiets der 1. Änderung erfolgt Grenzbebauung, die eine Raumkante und somit eine klare Abgrenzung zur Quartiersmitte bildet. Zu den übrigen Grundstücksseiten wird die Bebauung mit Grenzabstand errichtet. Ebenfalls an dem Städtebaulichen Konzept orientiert sich die Staffelung der Geschosse – von einer großzügigen baulichen Ausnutzung des Quartiers im Erdgeschoss, über innenhofbildende Randbebauungen in den Obergeschossen bis zu zurückversetzten Attikageschossen.

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und des Parkplatzes sowie der Grundstückszufahrten erfolgt in Anlehnung an das städtebauliche Konzept und wird durch die Bedarfe der

geplanten Nutzungen im Quartier F lediglich konkretisiert und modifiziert. Entgegen dem städtebaulichen Konzept wird der Parkplatz verkleinert und die verbleibende Fläche der geplanten Kindertagesstätte als Spielplatz zur Verfügung gestellt.

Der Lagegrundriss (EG), als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes von BartonS-ASS Architekten, Stand März 2020, stellt sich wie folgt dar:



**Abb. 8: VEP – Lagegrundriss EG**  
(Quelle: BartonS-ASS Architekten, 04.03.2020)

## 6.2 Art und Umfang des Vorhabens

Der der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein Wohn- und Geschäftshaus in Form eines 3- bis 4- vollgeschossigen Gebäudekomplexes, zzgl. Attikageschoss, vor.

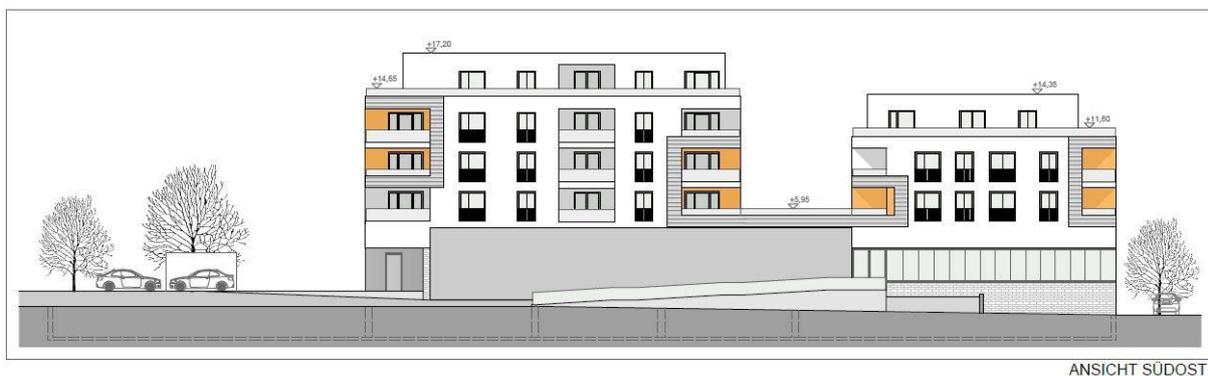
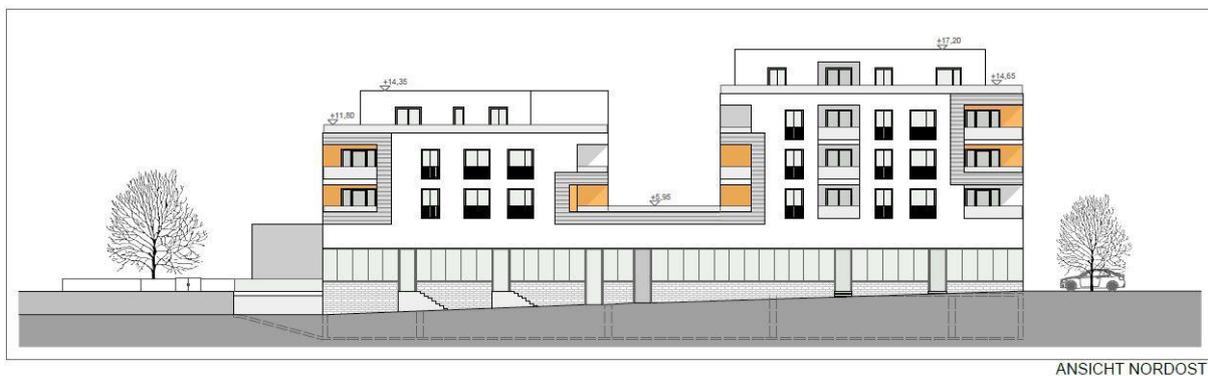
Im großzügigen Erdgeschoss, das sich über das gesamte durch die Baulinie und die Baugrenze definierte Baufenster erstreckt, erfolgen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Bäckerei sowie einer städtischen Kindertagesstätte. Weiterhin werden Räumlichkeiten für eine Kindertagespflege zur Verfügung gestellt (siehe dazu auch Abb.8 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Obergeschosse, welche über einen zentralen Innenhof und Zuwegungen über die Dachfläche des Erdgeschosses verfügen, dienen ausschließlich dem Wohnen. Eine Besonderheit des Gebäudekomplexes ist die bauliche Verbundenheit im Erdgeschoss bei gleichzeitig baulicher Trennung in vier Einzelgebäude in den Obergeschossen. Diese wird durch differenzierte Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen planungsrechtlich ermöglicht und gesi-

chert. Die Gebäudeteile, die entsprechend dieser Abgrenzungen in den Obergeschossen baulich voneinander getrennt sind, werden in den textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung dabei jeweils als Einzelgebäude betrachtet.



**Abb. 9: VEP – Ansichten Südwest und Nordwest**  
(Quelle: BartonS-ASS Architekten, 27.02.2020)



**Abb. 10: VEP – Ansichten Nordost und Südost**  
(Quelle: BartonS-ASS Architekten, 27.02.2020)

Die auf dem Grundstück oberirdisch geplanten Stellplätze werden ausschließlich dem Lebensmittelmarkt sowie der Bäckerei zugeordnet. Den Wohnungen sowie den übrigen Nutzungen im Gebäude wird eine Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrt über den Privatweg zur Verfügung gestellt.

### 6.3 Einzelhandel

Bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Eschelen“ wurde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Quartier F vorgesehen. Ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten, das die Verträglichkeit eines Lebensmittelmarktes von 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit dem Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen prüft, wurde damals durch Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, 23.07.2015, erstellt. Das Gutachten bestätigte die Vereinbarkeit eines solchen Vorhabens mit den Grundsätzen des Zentrenkonzepts Villingen-Schwenningen, u.a. da es sich durch die zeitgleiche Realisierung der Wohnquartiere im Umfeld um einen integrierten Standort handelt, da mit dem Vorhaben eine Nahversorgungslücke im Umfeld geschlossen wird und da das Vorhaben mit weniger als 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert wird.

Im Zuge der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sollen nun ein Lebensmittelmarkt mit 766m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zusätzlich ein Backshop mit etwa 42m<sup>2</sup> entstehen.

Mit der Raumordnung ist das Vorhaben vereinbar, wie der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren bestätigte. Demnach liegt durch die Realisierung der Wohnquartiere im direkten Umfeld, trotz der Lage außerhalb des Vorranggebiets, ein integrierter Standort vor. Zudem wird das Vorhaben seitens Regionalplanung nicht als überdimensioniert erachtet. Es handle sich um einen Lebensmittelnahversorger in integrierter Lage, von welchem negative Auswirkungen nicht zu erwarten seien.

Jeweils für sich betrachtet, überschreiten der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit rund 766m<sup>2</sup> sowie der Backshop mit rund 42m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht die Schwelle der Großflächigkeit im Sinne der Raumordnung (>800m<sup>2</sup>). Zusammengefasst liegen die beiden Einheiten zwar bei konkret 807,52m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch liegt im vorliegenden Fall keine Agglomeration im Sinne der Raumordnung vor, sodass beide Einheiten getrennt zu betrachten sind. Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie der Backshop werden innerhalb des Gebäudekomplexes in Quartier F benachbart sein, jedoch keine bauliche Verbindung aufweisen. Beide Einheiten sind ausschließlich von außen zugänglich und somit baulich als auch funktional getrennt, was durch den Vorhabenplan sichergestellt wird. Der Betrieb des Backshops wird dabei durch einen selbstständigen Filialbäcker mit eigener Anlieferung geführt. Da der Lebensmittelmarkt über ein eigenes Backwarensortiment verfügen wird, kann ausgeschlossen werden, dass der Backshop als Randangebot des Lebensmittelmarktes dient (vgl. Urteile des VGH Bad.-Württ. vom 22.09.2005 (3 S 1061/04 -, ZfBR 2006, 55) sowie BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 14.04, 4 C 8.05 und 4 C 3.05)).

Ebenso vereinbar ist das Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen. Dieses definiert Zentrale Versorgungsbereiche jeweils für die Stadtbezirke

Villingen und Schweningen. Demnach sind zentrenrelevante Sortimente in großflächiger Form nur in diesen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Lebensmitteleinzelhandel mit standortgerechter Dimensionierung ist jedoch in nicht großflächiger Form, bzw. zur Sicherung der Grundversorgung auch in großflächiger Form, in sonstigen integrierten Lagen ausnahmsweise zulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sonstige integrierte Lage innerhalb des Baugebietes „Eschelen“. Der geplante Lebensmittelmarkt sowie der Backshop übernehmen die Funktion der Grundversorgung im Quartier.

## 6.4 Schallschutz

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit zugehörigem Parkplatz ist mit schalltechnischen Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes sowie auf die geplanten weiteren Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, innerhalb des Plangebietes verbunden.

Um diese Auswirkungen zu überprüfen sowie den Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen, erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Büro Heine + Jud. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eschelen – 1. Änderung“ werden die Nutzungsarten gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugelassen. Eine Gebietsausweisung gemäß BauNVO erfolgt nicht. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes gegeben, wenn die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) an den geplanten Wohnungen eingehalten werden. Die umliegenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eschelen“ und in diesem als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Bei Erfassung aller relevanten Schallquellen auf dem Betriebsgrundstück betragen die Beurteilungspegel im umliegenden Bereich an den Baugrenzen des Bebauungsplanes „Eschelen“ bis 55 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts. An den geplanten Wohnungen innerhalb des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 43 dB(A) nachts. Die Immissionswerte der maßgebenden TA Lärm werden somit eingehalten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung basieren auf bereits im Vorfeld konzipierten Schallschutzmaßnahmen. Diese werden, da sie teils durchführungsbezogener und teils verhaltensbezogener Art sind, im Rahmen des Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geregelt.

Somit sind Fahrgassen im Bereich des Parkplatzes mit einer Asphaltdecke oder einem akustisch gleichwertigen Pflasterbelag auszuführen. Dies reduziert die Fahrgeräusche von Fahrzeugen bzw. von Einkaufswägen auf den Fahrgassen. Weiterhin ist vertraglich zu regeln, dass der Bereich für Anlieferung, dessen Abgrenzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist, vollständig einzuhausen ist und die Fassaden und das Tor so auszuführen sind, dass von den Außenbauteilen keine relevante Schallabstrahlung ausgeht. Insbesondere das Be- und Entladen von LKW stellt verursacht Lärm, dessen Abstrahlung durch die Maßnahmen verhindert wird. Den gleichen Zweck verfolgt die Maßnahme, nach der die Schallabstrahlung möglicher Lüftungsöffnungen der technischen Einrichtungen des Lebensmittelmarktes auf einen anlagenbezogenen Schallleistungspegel von maximal 60 dB(A) zu

begrenzen ist und gemäß Stand der Technik Geräusche keine Tonhaltigkeit aufweisen darf. Mit der Maßnahme, nach der die Stellfläche für Einkaufswägen (sogenannte Einkaufswagen-Sammelbox, deren Abgrenzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist) dreiseitig geschlossen einzuhausen ist, wird auch von diesem Punkt ausgehender Schall eingedämmt.

## **6.5 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zu Quartier F sieht verkehrliche Anbindungen an die Schramberger Straße sowie über die private Verkehrsfläche an die Ulmer Straße vor.

Von Norden, über die Schramberger Straße, erfolgt die Erschließung des Einkaufsmarktes samt Bäckerei sowohl für Kunden als auch für Lieferverkehr. Die Ein-/Ausfahrt dient entsprechend dem Parkplatz, auf welchem ausschließlich Stellplätze zugunsten des Marktes und der Bäckerei errichtet werden dürfen, sowie der Laderampe.

Von Osten, über den Ulmer Weg und die private Verkehrsfläche, erfolgt die Erschließung der Tiefgarage. Diese dient sowohl den Bewohnern von Quartier F, als auch Besuchern sowie Kunden/ Mitarbeitern weiterer Nutzungen im Plangebiet.

Über die bestehenden Erschließungsstraßen wird das Plangebiet mit allen relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen versorgt.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen – 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.09.2016, in vollem Umfang geändert. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden – soweit sie für das Änderungsgebiet relevant sind – übernommen und dem Vorhaben entsprechend modifiziert.

### **7. A 1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Demzufolge werden als Art der baulichen Nutzung nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen zugelassen. Durch den Verzicht auf eine Gebietsausweisung im Sinne von §§ 2 bis 11 BauNVO wird gesichert, dass keine über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehenden oder von diesem abweichenden Nutzungsarten realisiert werden. Dies gewährt dem Träger der Planungshoheit, der Stadt Villingen-Schwenningen, größtmögliche Sicherheit.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und somit zulässigen Nutzungen umfassen im Erdgeschoss einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Backshop, eine Kindertagesstätte sowie Räumlichkeiten für Kindertagespflege. Ebenso wer-

den die für die jeweiligen Nutzungen notwendigen Nebenräume (z.B. Lagerräume, Personal, Technik) ermöglicht.

In den Obergeschossen sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich Wohnnutzung vor. Entsprechend verweist der Bebauungsplan darauf. Ergänzend regelt die Festsetzung zu Art der baulichen Nutzung, dass in den Obergeschossen neben dem reinen Wohnen auch Räume für freie Berufe gestattet sind. Dies ermöglicht z.B. freiberuflich tätiger Bewohner oder sonstigen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, innerhalb ihrer Wohnung ihre Arbeit auszuüben.

Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und zulässigen Nutzungen fügt sich das Quartier F ideal in seine Umgebung ein. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **7. A 2      Höhe der baulichen Anlagen**

Mit Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe sowie der maximalen Wandhöhe, ab welcher ein Gebäuderücksprung vorzunehmen ist, wird die mögliche Gebäudekubatur im Plangebiet konkret definiert. In Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sowie der örtlichen Bauvorschriften zu möglichen Dachformen wird eine exakte Baukörperfestsetzung gewährleistet.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan und städtebaulichen Konzept erfolgt eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen von 9,50 m auf 14,50 m bzw. von 12,50 m auf 17,50 m. Gleichzeitig wird die Bezugshöhe von 737,40 m üNN im ursprünglichen Bebauungsplan an aktuelle Vermessungen angepasst und entsprechend auf 737,70 m üNN erhöht. Somit ergibt sich ein Gesamtunterschied der Gebäudehöhe von + 5,30 m üNN entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Unterlagen unterscheiden sich in mehreren, zeichnerisch festgesetzten Teilbereichen. Die Abgrenzung erfolgt gemäß der Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Höhe baulicher Anlagen“. Diese Unterscheidung gewährleistet eine durchgehende Bebauung im Erdgeschoss, die die Flächenbedarfe der dortigen Nutzungen mitbringen, sowie die städtebaulich gewünschte Hofsituation in den Obergeschossen. Aufgrund der bewegten Topographie im Plangebiet wurden zur Zuordnung der Baugrenzen nicht die Geschossigkeit, sondern die tatsächlichen Geländehöhen in m üNN als Bezug gewählt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude sind somit im Vergleich zu den nordwestlich benachbarten Gebäuden, auf gegenüberliegender Seite der Schramberger Straße, 4,50 m höher. Durch abfallendes Geländeniveau in Richtung Osten und Süden, werden die Höhenunterschiede in diese Richtungen jeweils noch etwas größer.

Der Bereich um den Kreisel und die Quartiersmitte und somit auch das Plangebiet Quartier F liegen am höchsten Punkt des gesamten Baugebietes Eschelen und somit in exponierter Lage. Die geplanten Gebäude werden durch ihre Höhe und ihre Lage städtebaulich aus ihrer Umgebung hervortreten.

Die Höhenfestsetzungen der Gebäude führen bewusst dazu, dass eine städtebauliche Dominante im Baugebiet Eschelen entsteht. Gemeinsam mit Quartier B2 des ursprünglichen Bebauungsplanes Eschelen (nördlich anschließendes Quartier) bildet Quartier F vom Kreisel kommend eine Torsituation im westlichen Einfahrtsbereich des Baugebiets. Diese wesentliche Bedeutung wird durch die entsprechenden Gebäudehöhen städtebaulich verstärkt. Ebenso bildet Quartier F durch seine Lage an der Quartiersmitte sowie die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und der Kinderbetreuungseinrichtungen das Zentrum und eine bedeutende Anlaufstelle Eschelens. Diese Bedeutung wird durch ein hervortretendes Gebäude optisch abgebildet.

Durch die Festlegung von Gebäuderücksprüngen durch die Attikageschosse an allen Straßenzugewandten Seiten wird gewährleistet, dass die raumprägende und aus Straßenperspektive wahrnehmbare Gebäudekante des letzten Vollgeschosses nur geringfügig über den angrenzenden Gebäudehöhen liegt und somit ein fließender Übergang der Bebauung entsteht.

Um sicherzustellen, dass ein möglichst großer Bereich der Dachflächen begrünt wird, werden die haustechnischen Anlagen samt Einhausung auf eine maximale Grundfläche von 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche sowie auf eine maximale Höhe von 1,60 m über der zulässigen Gebäudehöhe beschränkt. Weiterhin muss ein Abstand zur Gebäudeaußenkante von 2,00 m gewährleistet werden, um die optische Wahrnehmung der Anlagen aus Straßenperspektive zu vermeiden. Eine Ausnahme wird für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geschaffen, welche lediglich die Abstände von 2,00 m zur Außenkante des Gebäudes einhalten müssen, ansonsten in ihrer Fläche jedoch nicht beschränkt werden. Hintergrund ist die favorisierte Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen im Sinne der Energieeinsparung und des Klimaschutzes.

### **7. A 3 Bauweise**

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer offenen Bauweise, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO. Somit wird gewährleistet, dass das Erdgeschoss innerhalb der Baugrenzen durchgehend bebaut werden kann. Die Durchlässigkeit des Quartiers in den oberen Geschossen wird durch die ergänzende Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen gewährleistet.

### **7. A 4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird eine Baulinie definiert, die gewährleistet, dass das Gebäude nördlich an die Grundstücksgrenze angebaut werden muss und somit die städtebaulich gewünschte Raumkante zur Quartiersmitte geschaffen wird. Im Übrigen definiert sich die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen.

In Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden innerhalb des Baufensters Teilbereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen geschaffen, um den innerhalb des Baufensters möglichen Baukörper weitergehend zu gliedern.

### **7. A 4.1 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und offene Stellplätze**

Die im Plangebiet gewünschte Bebauungsdichte mit einer hohen Zahl an Wohneinheiten führt zu einem erhöhten Stellplatzbedarf. Um zu vermeiden, dass die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes durch parkende Fahrzeuge vermindert wird, wird die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen reglementiert.

Im Plangebiet ist innerhalb der oberirdischen Parkfläche „St“ lediglich der dem Lebensmittelmarkt und der Bäckerei zugeordnete Parkplatz zulässig, oberirdische Garagen und Carports sind vollständig ausgeschlossen. Um die Errichtung von Tiefgaragen und Garagengeschossen zu fördern, können diese dementsprechend im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Demzufolge beinhaltet der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Gemeinschaftstiefgarage für alle sonstigen Nutzungen im Plangebiet.

### **7. A 4.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Die Festsetzung dient der Freihaltung von notwendigen Sichtfeldern zum Einfahren in die öffentlichen Verkehrsflächen. Dies gewährleistet einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf.

### **7. A 5 Zu- und Abfahrtsverbote**

Der Bebauungsplan definiert Bereiche, in denen von Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf. Diese Beschränkung dient der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des geordneten Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

### **7. A 6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie private Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der öffentlichen Verkehrsfläche, der Schramberger Straße im Norden des Plangebiets, sowie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der Ulmer Straße im Osten des Plangebiets (verkehrsberuhigter Bereich) wird die öffentliche Erschließung des Quartiers gesichert.

Die „Planstraße“ südlich des Plangebiets wird darüber hinaus als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche dient auch der Erschließung des Plangebietes, aber auch benachbarter Baugrundstücke bzw. führt zu einer öffentlichen Fußwegeverbindung. Die betroffene Fläche soll zukünftig in Privateigentum verbleiben. Um die Straßen dennoch öffentlich nutzen zu können, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## **7. A 7 Grünflächen**

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung einer Kindertagesstätte sowie einer Einrichtung zur Kindertagespflege erfordert einen zugehörigen Außenbereich, welcher in unmittelbarer Verbindung zu den Räumlichkeiten steht, von weiteren Nutzungen abgegrenzt ist, und als Spielplatz genutzt werden kann. Der Bebauungsplan setzt entsprechend eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz für Kindertagesstätte / Kindertagespflege“ fest. Zulässig sind hier entsprechende Spielbereiche mit Spielgeräten, der Zweckbestimmung dienende Möblierung, Aufenthaltsflächen und freigeführte Fußwege.

Durch die Sicherung des Freibereichs im Südwesten des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Grünflächen wird eine Lage mit Aufenthaltsqualität geschaffen, die auch klimawirksame Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann. Die Fläche steht darüber hinaus den gemäß den Festsetzungen zum „Pflanzzwang“ notwendigen Baumpflanzungen zur Verfügung.

## **7. A 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7. A 8.1 Dachdeckung**

Niederschlagswasser von Dachdeckungen aus nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten Metallen (Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen eingefordert werden. Ziel dieser Festsetzung ist das Vermeiden einer Anreicherung von Schadstoffen im Boden durch über solche Bedachungs-Materialien abgeleitetes versickerndes Regenwasser.

### **7. A 8.2 Oberflächenbelag der Erschließungswege / Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der städtebaulich notwendigen erhöhten Grundflächenzahl auf die Funktionen des Bodens entgegenzusteuern. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fahrgassen im Bereich des Parkplatzes, da diese aufgrund des Schallschutzes in Asphalt auszuführen sind, sowie Privatstraßen.

### **7. A 8.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer mit bestimmten Ausnahmen (Haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Erschließungs- und Rettungswege etc.) extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen sind und die Begrünung eine wasserspeichernde und abflussverzögernde Wirkung gewährleisten muss. Die

Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen.

Ausnahmen bestehen zugunsten von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie, mit dem Ziel die Errichtung von Solar-/Photovoltaikanlagen samt Technik im Sinne der Energieeinsparung und des Klimaschutzes voranzubringen.

### **7. A 8.4 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten. Im Plangebiet ist daher nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig.

### **7. A 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die private Verkehrsfläche im Plangebiet ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung und der Stadtwerke zu belasten.

Die Gehrechte wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, um die Erschließung einzelner Grundstücke sicherzustellen, ohne die Straßen öffentlich zu widmen. Dennoch soll der Allgemeinheit die Möglichkeit eröffnet werden die Privatstraßen zu nutzen. Des Weiteren wird so die Ver- und Entsorgung sowie die Abfallbeseitigung der Privatgrundstücke sichergestellt. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung mit Kanälen, Telekommunikationsleitung u. Ä. werden auf den Privatstraßen und Privatgrundstücken Leitungsrechte eingetragen, um dort die Möglichkeit zu sichern, Leitungen verlegen zu können. Entsprechende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eintragen zu lassen und dauerhaft zu erhalten.

## **7. A 10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Der Pflanzzwang dient allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantiert somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dient er dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Speziell für die oberirdischen Stellplätze in Quartier F erfolgt ein Pflanzzwang, der eine Baumreihe entlang der westlichen Quartiersgrenze von mindestens 7 hochstämmigen Laubbäumen fordert. Mit dieser Baumreihe wird das Plangebiet im Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche eingegrünt. Da die Fläche die Stellplätze knapp bemessen ist und zum Großteil durch eine Tiefgarage unterbaut wird, erfolgt der Pflanzzwang als Baumreihe gebündelt. Weiterhin wird für die private Grünfläche eine Mindestanzahl von 5 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen von Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Speziell im Bereich des Spielplatzes spenden die Bäume Schatten und schaffen hochwertige Aufenthaltsbereiche. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

## **8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen – 1. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.09.2016, in vollem Umfang geändert. Die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes werden – soweit sie für das Änderungsgebiet relevant sind – übernommen und dem Vorhaben entsprechend modifiziert.

### **8. B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **8. B 1.1 Dachgestaltung**

Das städtebauliche Konzept zum ursprünglichen Bebauungsplan, sowie der darauf aufbauende Vorhaben- und Erschließungsplan für Quartier F sehen Flachdachgebäude vor. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausschließlich die Dachform Flachdach fest. Die Dachform gewährleistet eine optimale Ausnutzung der obersten Geschosse durch Wohnraum sowie das optische Einfügen in die Umgebungsbebauung.

## **8. B 1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind. Demzufolge sind die Gebäudeaußenflächen in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **8. B 2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets, entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen vorzubeugen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht Werbeanlagen für den Lebensmittelmarkt sowie die geplante Bäckerei im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes und in Form eines freistehenden Pylons vor. Die Festsetzungen im Hinblick auf die Gesamtflächen von Werbeanlagen der Gebäudefassade sowie des Pylons werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan – mit geringfügigem Spielraum – begrenzt.

## **8. B 3 Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **8. B 3.1 Müllbehälterstandorte**

Private Müllbehälterstandorte sind einzuhausen und / oder mit Hecken aus Laubgehölzen an drei Seiten einzugrünen. Die Festsetzung dient der städtebaulich ansprechenden Außenwirkung des Gebietes. Da Mülltonnenstandplätze in der Nähe von Straßen errichtet werden, trägt dies zu einem ruhigen, qualitätsvollen Straßenbild bei.

### **8. B 3.2 Einfriedungen / Stützmauern**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine befestigten Einfriedungen und Stützmauern zulässig. Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen. Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes sowie die Beachtung des Lichtraumprofils.

An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m (inkl. Sockel) zulässig. Die Festsetzung dient im Wesentlichen dazu, sensible Nutzungen, wie den Spielplatz der Kinderbetreuungseinrichtungen oder die Wegeverbindung zwischen den Kita-Räumlichkeiten und dem Spielplatz, ausreichend zu sichern. Die konkrete

Ausgestaltung der Einfriedungen im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen erfolgt in Abstimmung mit dem Träger der Einrichtung. Der Bebauungsplan soll hierfür den notwendigen Rahmen schaffen.

## 8. B 4 Außenantennen

Die Festsetzung zur Anzahl zulässiger Außenantennen dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Informationsfreiheit, sicherstellen.

## 8. B 6 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit durchschnittlich 1,5 PKW zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch den Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf von 1,5 PKW pro Wohneinheit auf dem Grundstück gewährleistet ist. Entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan wird die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit damit von 1,25 auf 1,5 erhöht. Dies gleicht den Wegfall von gesonderten Besucherstellplätzen aus. Ziel dieser Festsetzung ist es, ausreichende Stellflächen für Bewohner und Besucher in der Gemeinschaftstiefgarage herzustellen, da oberirdisch keine gesonderten Besucherparkflächen zur Verfügung stehen.

Für die weiteren Nutzungen im Plangebiet greift die LBO.

## 9. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	4.994 m <sup>2</sup>	70,5 %
Private Grünfläche	456 m <sup>2</sup>	6,4 %
Private Verkehrsfläche	308 m <sup>2</sup>	4,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1322 m <sup>2</sup>	18,7 %
<b>Summe:</b> <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>7.080 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>