

Stadt Villingen-Schwenningen  
Stadtbezirk Schwenningen

Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften

# „Eschelen“

**vom 27.06.2016**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Neubau des Zentralklinikums zwischen den Stadtteilen Villingen und Schwenningen, konnte auf den bisherigen Standort im vorliegenden Plangebiet verzichtet werden. Somit besteht für die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer, die einmalige Chance ein weitläufiges, aber etabliertes Gebiet im Sinne einer Konversion neu zu ordnen und zu entwickeln.

Durch die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung, konnte auf dem ca. 10 ha großen Gelände ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das auf ein eigenständiges und ablesbares Wohnquartier, welches insbesondere auf die Qualitäten des Stadtrandes und des ehemaligen Klinikparks ausgerichtet ist.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die städtebaulichen Ziele rechtlich bindend festzuschreiben und somit eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Zur Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 24.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Konversion eines bereits bestehenden Gebietes handelt, wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. §13 a BauGB aufgestellt.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

### **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB**

#### 1. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Konversion und Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche und der Sicherung der Nahversorgung und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB gegeben.

## 2. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt...

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Eschelen“ setzt eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 22.413 m<sup>2</sup> fest. Somit muss §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden.

In diesem Fall muss eine überschlägige Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, durchgeführt werden. Diese Einschätzung („Vorprüfung des Einzelfalls“) muss untersuchen, ob durch die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Bei der „Vorprüfung des Einzelfalls“ sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Prüfung zu beteiligen.

Unter Zugrundelegung der genannten Prüfkriterien und Merkmale sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf die detaillierten Ergebnisse in der Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles des Büros faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil 06.10.2015 wird verwiesen.

## 3. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

*„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“*

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden. Da jedoch bereits auf Grundlage des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Vorprüfung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden muss, kann hierbei auf die Vorprüfung nach UVP entfallen.

*„Werden Bebauungspläne im Sinne des §2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlagen 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach §2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuch durchgeführt. [...]“ (§17 UVP).*

#### 4. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein Konversionsgelände handelt, dass von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überlagert wird, sowie der geplanten grünordnerischen Maßnahmen, nicht zu erwarten.

Auf die detaillierten Ergebnisse des Umweltbeitrags des Büros faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil 06.10.2015 wird verwiesen.

#### 5. Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Dies bedeutet, dass u. a. auf die frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Im vorliegenden Fall wurde darauf nicht verzichtet und eine frühzeitige Beteiligung (09.12.2015 bis 22.01.2016) durchgeführt. Somit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig auch zum Thema „Vorprüfung des Einzelfalles“ beteiligt.

Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wird *„im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 abgesehen. §4c ist nicht anzuwenden“*.

Zur Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird auf die Nummern 2 bis 4, siehe oben, verwiesen.

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen (wirksam seit dem 28.02.1998) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eschelen“ zum größten Teil Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit“ und „Sonstiges“ dar. Des Weiteren werden in der Gemeinbedarfsfläche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ und „Luftverkehr“ dargestellt. Der Bereich zwischen Röntgenstraße und westlichem Geltungsbereich ist als Grünfläche gekennzeichnet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die ge-



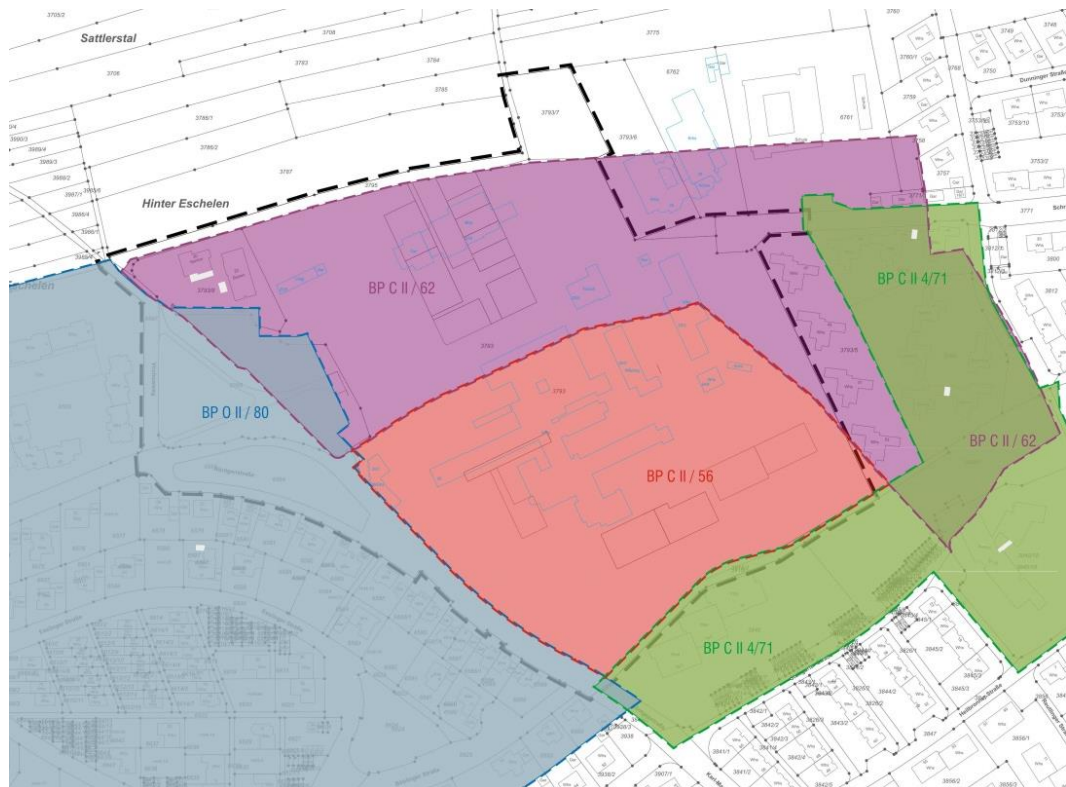


Abbildung 2: Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan C II/56 wird davon ausgegangen, dass dieser aufgrund einer Unschärfe der damaligen zeichnerischen Festsetzungen gänzlich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs liegt und somit insgesamt außer Kraft tritt.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### Lage im Siedlungsraum

Die Kreisstadt Villingen-Schwenningen ist mit rund 81.000 Einwohnern die größte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises. Zu den Besonderheiten gehört, dass sie die größte der Gemeinden Deutschlands ist, die über 700 Meter über Normalnull liegen.

Die Stadt Villingen-Schwenningen setzt sich aus zwei Städten als Doppelstadt (Stadtbezirke Villingen und Schwenningen) und neun Stadtteilen (Pfaffenweiler, Marbach, Obereschach, Tannheim, Weigheim, Weilersbach, Rietheim, Mühlhausen und Herzogenweiler) zusammen.

Villingen-Schwenningen liegt im Quellgebiet der Donau und des Neckars zwischen dem Schwarzwald und den Hochflächen der Baar. Die Stadt ist über die Autobahn Stuttgart-Bodensee und schienenmäßig über die Schwarzwaldbahn und die Gäubahn verkehrsmäßig gut erreichbar. Industrie, Handel und Gewerbe sind Ausdruck einer großen Schaffenskraft. Sie bestätigen eindrucksvoll die Mittelpunktfunktion der Gesamtstadt.



## Topographie

Die Teilstädte Villingen-Schwenningen liegen beide auf einer Höhe von ca. 710 m üNN.

Das Plangebiet selbst liegt auf Höhen zwischen ca. 728,00 mÜNN und 739,00mÜNN, wobei ein Gefälle von Nordwest nach Nordost besteht.

## Bestehende Nutzung

Das Gebiet im Geltungsbereich beanspruchte das Klinikum weitestgehend für sich. Im nördlichen und mittleren Teil befindet sich das Klinikgelände mit dem Hauptgebäude im Zentrum. Im südlichen Teil befindet sich der Klinikpark der weitestgehend erhalten beibehalten werden soll. Außerhalb des Gebiets befinden sich eine Seniorenwohnanlage, die Duale Hochschule von Villingen-Schwenningen und bestehende Wohngebiete. Nördlich grenzt die offene landwirtschaftliche Feldflur, im Südwesten die Röntgenstraße an.

Bis auf das im Nordwesten liegende Hospiz, werden alle Hochbauten innerhalb des Geltungsbereiches zurückgebaut.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

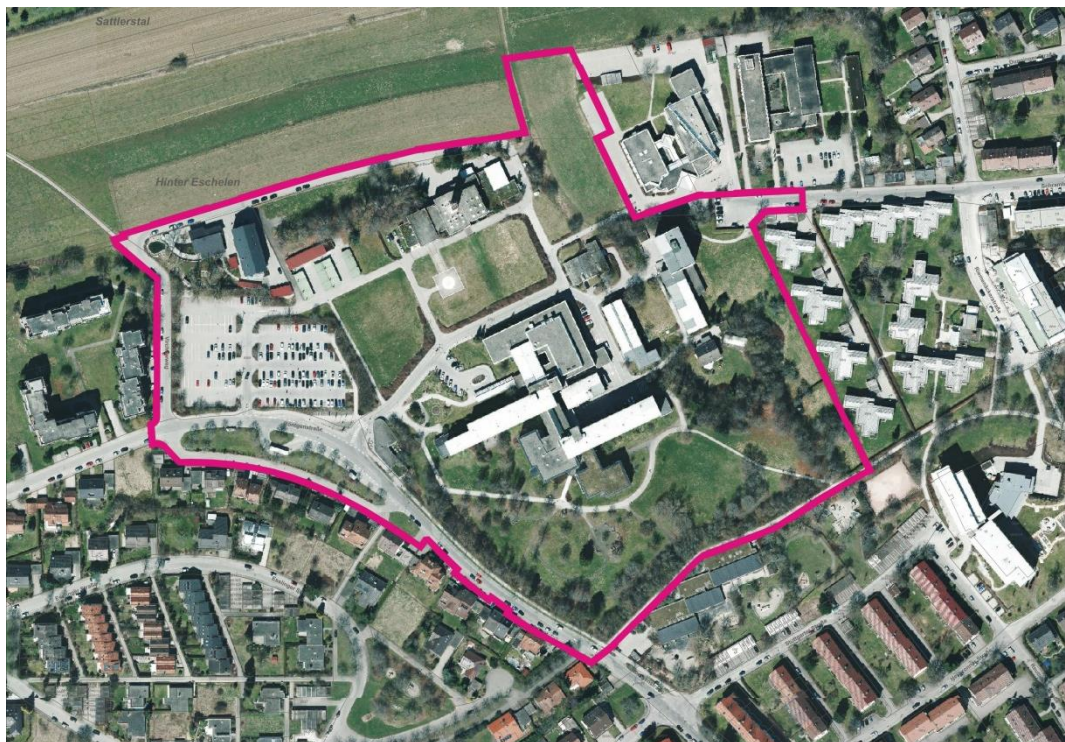


Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eschelen“ in Rot

## 5 Städtebauliches Konzept

Die nachfolgenden Ausführungen stammen aus dem Erläuterungsbericht zur Mehrfachbeauftragung. (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, faktorgruen, 10./12. Juni 2014)

## DIE LEITIDEE

Das Areal des alten Klinikums ist in ein etabliertes, stabiles und weitgehend bebautes städtebauliches Umfeld eingebettet. Die umgebenden Quartiere sind jeweils für sich klar geordnet und konturiert. So sind z.B. das Wohngebiet Strangen, die Seniorenwohnanlage der AWO oder der Geschosswohnungsbau am Virchowweg in sich schlüssig und stehen für sich.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschlossen auf dem Klinikgelände ein eigenständiges und ablesbares Wohnquartier zu entwickeln, welches insbesondere auf die Qualitäten des Stadtrands und des Klinikparks ausgerichtet ist.

Einzig das Hospiz „Via Luce“ und die Duale Hochschule wurden um bauliche Strukturen ergänzt, um dem formulierten Entwicklungsbedarf zu entsprechen.

Die neue Verbindung zwischen Schramberger Straße und Röntgenstraße wird als Rückgrat des Quartiers ausgebildet. Hier reihen sich der Nahversorger, der Quartiersplatz und Antritt zum Campus aneinander.

Von dieser gemeinsamen Mitte aus, entwickeln sich zu beiden Seiten mehrere überschaubare Nachbarschaften. Sowohl jene Hausgruppen, die sich nach Norden zur Landschaft platzieren als auch die nach Süden zum Klinikpark orientierten ist eine öffnende Geste in Form einer U-Förmigen Anordnung gemein, die das Hinwirken von Freiraumqualitäten und die Verwebung mit der Natur ermöglicht. Der Klinikpark und die angrenzende Landschaft verleihen so dem neuen Quartier eine besondere Qualität und werden zugleich über die ergänzten Parkbereiche um das Hospiz untereinander vernetzt. Im Zusammenhang mit dem Alten Friedhof entsteht so ein wichtiges und durchgängiges Bindeglied im gesamtstädtischen Wege- und Grünsystem.

## DIE BAUSTRUKTUR

Das Plangebiet gliedert sich in voneinander unabhängige Module, die am Richtungssystem der Klinik ausgerichtet sind und Rücksicht auf die derzeit vorhandene Bau- und Erschließungsstruktur nehmen. Dies eröffnet Spielräume:

- im Falle einer Bauabschnittsweisen Realisierung,
- bei der Nachjustierung der zu realisierenden Mischung an Gebäudetypologien (Ein erheblich höherer Anteil Grundeigentum ist ebenfalls möglich),
- Bei der Entscheidung über Umnutzungen von Bestandsgebäuden (z.B. ehem. Dialysezentrum),
- im behutsamen Umgang mit den wertvollen Baumbeständen und Quartiersrändern.

Diese Unterteilung in kleine Quartierseinheiten mit gemeinschaftlichen Innenhöfen ermöglicht ein facettenreiches Angebot an verschiedenen Wohnformen und schafft somit die Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges, zukunftsfähiges Stadtviertel für alle Generationen.

Die Wahl der Baufelder ist auf ein hohes Maß an Flexibilität ausgelegt: Vom Investor und der Baugemeinschaft bis hin zu privaten Bauherren können hier individuelle Architekturkonzepte in verschiedenen Typologien entwickelt werden.

Das Wohnangebot reicht von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen bis hin zu individuellen Reihen-, Ketten- und Einfamilienhäuser, sodass sowohl die Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensphasen, als auch verschiedene soziale Milieus und Altersgruppen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten sichergestellt werden kann.

Wichtige Standards wie die Ausrichtung der Gebäude und der damit einhergehenden Qualität der privaten Außenräume wurden dabei besonders bedacht.



Die Sonderbausteine sind in die Parklandschaft eingestreut. Hierzu zählen die Kindertagesstätte, das integrierbare „Pfortnergebäude“ mit Gastronomienutzung und das Hospiz. Angemessener Weise profitieren sie von der besonderen Umgebungsqualität.

Die veränderte Straßenführung der Röntgenstraße eröffnet die Möglichkeit einer Bebauung der derzeitigen „Restfläche“ östlich des künftigen Kreisverkehrs mit Wohngebäuden. Die vorgesehene Anzahl Geschosse bewegt sich zwischen vier (an der Sammelstraße), überwiegend drei und im Bereich der Reihenhäuser zwei + ggf. Dachgeschoss.



Abbildung 4: Unverbindliches städtebauliches Konzept, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 24.02.2016

## ERSCHLIESSUNG

Das Erschließungssystem ist streng hierarchisch strukturiert. Die Sammelstraße kann über einen kleinen oder auch Mini-Kreisverkehr an die Röntgenstraße angebunden werden. Er bildet ebenso den Auftakt ins neue Quartier wie der Platz am Campus. Hier bieten sich aufgrund der benachbarten Nutzungen Nahversorger und Duale Hochschule Bushaltestellen an. Querungshilfen unterstützen die Torsituation und stellen zugleich die notwendige Querungsqualität in den Grünzügen und reduzierte Fahrgeschwindigkeiten sicher. In der Mitte des Quartiers bildet ein Versatz der Sammelstraße einen kleinen Quartiersplatz aus, der wie die „Rechtsvor-Links“ geregelten Anschlüsse der Wohnstraße zur Einhaltung der zulässigen 30 km/h beitragen soll. Die Wohnstraßen erschließen die Nachbarschaftshöfe über Schleifen – im Norden binden diese an den bestehenden Virchowweg an – und führen in die halböffentlichen Hofsituationen und nicht zuletzt zu den privaten Gartenbereichen. Diese Abstufung ist die Grundvoraussetzung für ein stabiles soziales Netzwerk. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Privatsphäre und Gemeinschaftsbereich fördert das Leben in der Nachbarschaft und unterstützt so die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier.

Durch Anheben der zentralen Wohnhöfe an der Sammelstraße auf ein Plateau einen Meter über Straßenniveau wird die Raumgliederung gestärkt und die Abfahrt in die Tiefgarage einfach integriert. Die Quartiershöfe sind über Treppen und Rampen erschlossen – die Barrierefreiheit wird in jedem Hof gewährleistet. Weitere Stellplätze sind entlang der Sammelstraße, in den Wohnstraßen und vor den jeweiligen Gebäuden angeordnet.

## FLÄCHEN- UND GRÜNKONZEPT

### Übergeordnetes Freiflächensystem

Das Freiflächensystem im Plangebiet ist herausentwickelt aus dem Freiflächensystem für die Gesamtstadt, wie es im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau Villingen-Schwenningen konzeptionell entwickelt und fortgeschrieben wurde.

Der Teil am alten Klinikstandort Schwenningen ist ein Schlüsselbereich, der für die Anbindung des Alten Friedhofs bis zum Deutenberg-Gymnasium und den Ortsrand in die freie Landschaft im Norden Schwenningens reicht und weitergeführt wird bis zum Zentralbereich.

### Öffentliche Freiflächen

Der Grünzug wird nach Osten an den „Alten Friedhof“ angebunden und mit durchgängigen flüssigen Wegeverbindungen vernetzt. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, den angrenzenden öffentlichen Kindergarten und das Pflegeheim AWO Seniorenzentrum an das System anzubinden. Der Grünzug ist im weiteren Verlauf deckungsgleich mit dem Parkgelände der früheren Klinik und zieht sich entlang der Klinikstraße über den bisherigen Klinikparkplatz bis an den Stadtrand im Norden.

Der alte wertvolle Baumbestand des früheren Klinikparks wird ergänzt, die raumbegrenzenden Hecken darunter herausgenommen und eine großzügig baumüberstellte offene schattenspendende Wiesenlandschaft darunter entwickelt, die Blickbeziehungen zu den angrenzenden Wohnquartieren zulässt und sich mit offenen sonnigen Wiesenlandschaften abwechself.

Das Hospiz und die Sonderbauten liegen in dieser offenen baumüberstandenen Wiesenlandschaft.

Vom Alten Friedhof, die beiden halböffentlichen Bereiche um das Pflegeheim und die Kindergärten miteinbeziehend, wird der Grünzug auf den bestehenden Park-

flächen des ehemaligen Klinikstandorts nach Norden durch Rückbau des Parkplatzes bis an den Ortsrand weiterentwickelt.

Im Süden wird der Grünzug mit einem Spielplatz für die Altersgruppen 3 bis 6 und 6 bis 12 Jahre ergänzt. Außerdem sind ergänzende Sportflächen (Streetball, Fußball,...) vorgesehen.

### **Straßengrün**

Die Hauptachse wird von einer Baumallee begleitet, um den grünen Charakter des neuen Wohnquartieres zu stärken:

Baumreihen in den Wohnstraßen, die je Straße einheitlich mit Bäumen einer Art bepflanzt werden, um die Identifikation zu steigern.

Baumgruppen und Haine schaffen viel Aufenthaltsqualität auf den Plätzen und ermöglichen es, die Aktivitätsbereiche in den Gemeinschaftshöfen auch im warmen Sommer zu nutzen.

### **Private Freiflächen und Gemeinschaftsflächen**

Die privaten Gärten werden als eingefriedete Gartenhöfe und Gärten angedacht. Die Einfriedung mit Mauern und geschnittenen Hecken trennt den privaten zum halböffentlichen Freiraum und soll trotzdem Kommunikation innerhalb der Wohngemeinschaft ermöglichen.

Die Quartiersplätze, ausgestattet mit großen Sitzmöglichkeiten und einem zentral gelegenen Fontänen-Feld ergeben eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Der großformatige Plattenbelag im Platz- und Gehwegbereich ergibt eine Großzügigkeit und ein angenehmes Raumgefühl.

Die Innenhöfe mit Gemeinschaftsflächen stärken die Kommunikation unter den Bewohnern, indem Aufenthaltsbereiche mit einem hohen Gestaltungs- und Nutzungsanspruch geschaffen werden. Zur Ausstattung gehören kleine Spielgeräte, Sitznischen, große Holzdecks, Rasenflächen und eine quartiersbezogene Bepflanzung.

### **Regenwasserkonzept**

Die städtebauliche Figur mit den Öffnungen der Bebauung zum Grünzug und zur freien Landschaft unterstützt die Ableitung des Regenwassers.

Das Niederschlagswasser wird in Kanälen bis zu den Rückhalteflächen geleitet.

Ein Teil des Wassers kann dort in Abhängigkeit der Versickerungsleistung des anstehenden Bodens und Untergrundes versickern. Der Rest wird zeitverzögert und gedrosselt in Form eines Notablaufes in den Mischwasserkanal abgeschlagen.

Das Regenwasserkonzept besteht aus 2 Einzugsgebieten. Als Bemessungsgrundlage wurden Vergleichswerte aus anderen Projekten in der Umgebung herangezogen, damit eine grobe Dimensionierung der Versickerungsanlagen durchgeführt werden kann. Das Gebiet, welches nach Süden entwässert, hat eine abflusswirksame Fläche von ca. 9.000m<sup>2</sup>. Das abflusswirksame Gebiet setzt sich aus ca. 40% extensiv begrünte Dachflächen, ca. 45% Belagsflächen und ca. 15% Grünflächen zusammen. Das nach Norden entwässernde Gebiet mit ca. 21.000m<sup>2</sup> abflusswirksamer Flächen fließt in die Versickerungsanlagen am Virchowweg. Es setzt sich aus 30% extensiv begrünter Dachfläche, 60% Belagsflächen und 10% Grünflächen zusammen. Die nördlichen Versickerungsmulden dehnen sich auf eine Größe von ungefähr 3.300m<sup>2</sup> und werden bei einem fünfjährigen Regenereignis ca. 20 cm eingestaut. Die südlichen Mulden haben eine Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> und eine Einstauhöhe von ca. 15-20 cm. Ein Teil des eingestauten Wassers wird innerhalb eines Tages in den großflächigen Retentionsmulden versickern, der Rest wird zeitverzögert über eine Drossel in den Kanal abgeschlagen worüber auch die Regenwässerung gewährleistet wird.

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### Erschließung

Zum Erschließungskonzept sowie zur Regenwasserableitung siehe unter Ziffer 5 und unter Ziffer 7 „Verkehrsuntersuchung“.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

### Einzelhandelsgutachten

Da sich das Plangebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich eignet, wurde ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, dass die Verträglichkeit mit dem Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen überprüft.

Die nachfolgenden Informationen stammen aus der Verträglichkeitsprüfung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der ehemaligen Klinik Schwenningen“ (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach 23.07.2015).

*„Neben den mindestens 370 neuen Wohneinheiten soll für die Nahversorgung ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) angesiedelt werden. Das Vorhaben ist somit nicht großflächig, sodass die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung nicht zu beachten sind.*

*Der Standort liegt in der Nähe der Wohngebiete Waldweg und Strangen, für die es bislang keinen Nahversorger gibt. Diese Wohngebiete sollen verkehrlich an den Planstandort angebunden werden.*

*Anders als häufig bei Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten üblich, liegt der vorgesehene Standort nicht an einer Ausfallstraße, sondern zwischen Wohngebieten. Der Planstandort liegt außerhalb der im Zentrenkonzept abgegrenzten Zentren (zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren) der Stadt. Allerdings ermöglicht das Zentrenkonzept explizit Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit weniger als 800 m<sup>2</sup> VKF auch außerhalb der abgegrenzten Zentren an integrierten Standorten. Voraussetzung dafür ist, dass der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d.h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient, und im direkt angrenzenden Wohneinzugsbereich eine Unterversorgung besteht.*

*Im Lebensmittelmarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten.*

*Das Planvorhaben mit 800 m<sup>2</sup> VKF erfüllt die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Grundsätzen des Zentrenkonzepts Villingen-Schwenningen:*

- *Die vorgesehenen Sortimente sind nahversorgungsrelevant.*
- *Der Standort ist bei Realisierung der im Umfeld vorgesehenen Wohnbebauung als integriert einzustufen, die zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung der Wohnbebauung sollte deshalb sichergestellt werden.*
- *Im Standortumfeld besteht derzeit eine Nahversorgungslücke.*

- *Das Vorhaben ist in dieser Größe als standortgerecht dimensioniert anzusehen; nahezu idealtypisch geht die Versorgungsleistung nicht über den fußläufigen Einzugsbereich hinaus.*

*Wesentliche Auswirkungen auf die Zentren der Stadt sind auch dann nicht zu erwarten, wenn der Supermarkt an der Wasenstraße mit 1.500 m<sup>2</sup> VKF realisiert wird. Aus dem Vergleich mit dem prognostizierten Entwicklungsspielraum hat sich ergeben, dass der Markt nicht großflächig realisiert werden sollte, um auch für andere städtebaulich richtige Standorte Ansiedlungsspielräume zu erhalten.“*

### Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung des Plangebietes auf bestehende, benachbarte Gebiete sowie zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der inneren Erschließung wurde von der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurde von einem „worst-case“-Szenario ausgegangen. D. h. dass die Öffnung der Verbindung Hans-Kohler-Straße – Röntgenstraße angenommen wurde. Diese Betrachtung hat ergeben, dass die vorliegende Planung keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete hat. Gemäß der aktuellen Beschlusslage im Gemeinderat ist die Öffnung der Verbindung weiterhin nicht vorgesehen.

Auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wird verwiesen (Braun Stadtentwicklung VS GmbH, Neunutzung des Klinikareals in Villingen-Schwenningen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen, 04.08.2015)

*„In nachfolgender Tabelle und aus der Grafik sind die jeweiligen Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des Schwerverkehrsaufkommens den einzelnen Bereichen zu entnehmen. Da Teile des Hospizes und der DHBW heute schon existieren, werden für die Bereiche A und D die Verkehrsaufkommen insgesamt ausgewiesen.*

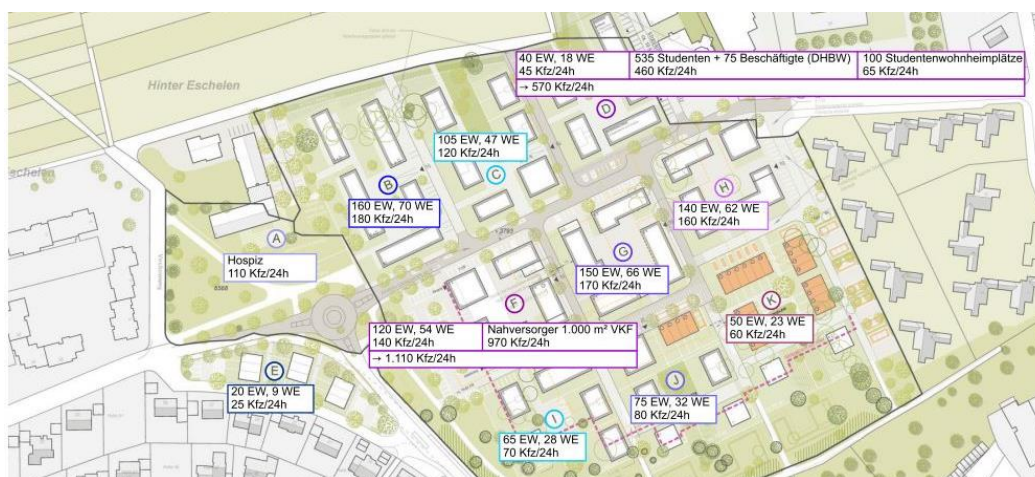


Abbildung 5: Ergebnisse Verkehrserzeugung am Normalwerktag, Quelle: Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH



Bereich (Nutzung)	Verkehrsaufkommen
Bereich A (Hospiz Via Luce)	110 Kfz/Werntag
Bereich B (Wohnen)	180 Kfz/Werntag
Bereich C (Wohnen)	120 Kfz/Werntag
Bereich D (Wohnen, DHBW VS)	570 Kfz/Werntag
Bereich E (Wohnen)	25 Kfz/Werntag
Bereich F (Wohnen, Nahversorger)	1.110 Kfz/Werntag
Bereich G (Wohnen)	170 Kfz/Werntag
Bereich H (Wohnen)	160 Kfz/Werntag
Bereich I (Wohnen)	70 Kfz/Werntag
Bereich J (Wohnen)	80 Kfz/Werntag
Bereich K (Wohnen)	60 Kfz/Werntag
<b>Summe</b>	<b>2.655 Kfz/Werntag</b>

Abbildung 6: Verkehrsaufkommen pro Werktag der einzelnen Bereiche des ehem. Klinikareals, Quelle: Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH

*Das ehemalige Klinikareal liegt im nördlichen Teil von Schwenningen. Im Westen kann über die Röntgenstraße, die Karl-Marx-Straße und die Römerstraße der Nordring sowie im Osten über die Schramberger Straße die Weilersbacher Straße (K 5707) erreicht werden. Die Feinerschließung des Untersuchungsgebietes wird über die Verlängerung der Schramberger Straße gewährleistet.*

*Aufgrund der Neunutzung des Klinikareals Schwenningen werden ca. 2.700 Fahrten an einem normalen Werktag erzeugt. Heute werden aus den angrenzenden Wohngebieten täglich 3.400 Kfz-Fahrten an einem normalen Werktag durchgeführt. Von diesen 3.400 Kfz-Fahrten wird künftig nur ein kleiner Teil über die Schramberger Straße, die zukünftig eine durchgehende Verbindung ermöglicht, aufgrund der aus dem Verkehrsmodell ableitenden Verkehrsrelationen verlaufen.*

*Insgesamt liegt die Verkehrsbelastung auf der Schramberger Straße nach Umsetzung aller Nutzungen bei bis zu 2.100 Kfz-Fahrten pro Werktag und 210 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde. Als Sammelstraße nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen kategorisiert, ist es möglich, das Verkehrsaufkommen über die Schramberger Straße abzuwickeln. Behinderungen oder Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes werden nicht erwartet.“*

### **Umweltbeitrag**

*„Erheblich negative Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein Konversionsgelände handelt, dass von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überlagert wird, sowie der geplanten grünordnerischen Maßnahmen nicht zu erwarten.*

*Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind zu erwarten, können aber durch geeignete Maßnahmen (Zeitpunkt von Abrissen und Gehölzrodungen, Ausgleich durch Nisthilfen und Fledermausquartiere, Pflanzung neuer Gehölze) kompensiert werden. (siehe unten Artenschutz)*

*Als grünordnerische Maßnahmen sollen bestehende Gehölze teilweise erhalten bleiben, zusätzlich werden neue Bäume und Sträucher entlang von Straßen, Park-*

*plätzen und auf Wohngrundstücken gepflanzt. Flachdächer und Garagen werden begrünt, private Grünflächen gärtnerisch angelegt.“*

Umweltbeitrag des Büros faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 26.02.2016.

Die Altablagerung Grube Eschelen, die im Altlastenkataster aufgrund von Bauschutttablagerungen als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz geführt ist, wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### **Artenschutz**

Die nachfolgenden Ausführungen stammen aus der Dokumentation der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 26.02.2016.

*„Da im Plangebiet sowohl Vögel- als auch Fledermausarten nachgewiesen wurden, erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung des Planvorhabens sowie die Formulierung ggf. notwendiger Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.*

*Folgende Brutvogelarten wurden im Plangebiet nachgewiesen: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Türkentaube, Turmfalke, Wacholderdrossel und Zilpzalp. Zusätzlich wurden noch Bluthänfling, Rabenkrähe, Rauchschnalbe, Rotmilan und Star als Gastvogel beobachtet.*

*Um Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle genannten Arten auszuschließen, sollten Gehölze nur im Zeitraum von 01.10.-29.02. gerodet werden. Zudem sollten alle Abrissarbeiten von Gebäuden ebenfalls nur im Zeitraum von 01.10.-29.02. durchgeführt werden. Störungstatbestände laut § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für alle genannten Arten ausgeschlossen. Um Zerstörungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sind verschiedene CEF-Maßnahmen notwendig:*

- An den verbleibenden Bäumen im Plangebiet sollten 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter angebracht werden.*
- Für Sperlinge sind 18 geeignete Nisthilfen an Bäumen im Plangebiet oder Gebäuden in der näheren Umgebung anzubringen. Gut geeignet sind für die Koloniebrüter auch Mehrfachnistkästen, z.B. mit drei Nisthöhlen pro Kasten.*
- Für Mauersegler sollten entweder Nisthilfen für 20 Brutpaare an den höheren Wohngebäuden am Virchowweg aufgehängt werden oder ein Mauersegler-Turm errichtet werden. In diesem Fall könnten auch Nisthilfen für Sperlinge und Höhlenbrüter integriert werden, für die dann weitere Maßnahmen entfallen würden. Auch Fledermausquartiere könnten in diesen Turm problemlos mit aufgenommen werden.*
- Für den Turmfalken ist ein geeigneter Nistkasten an einem höheren Gebäude, Strommast, o.ä. in der Nähe des Plangebiets anzubringen.*
- Der Mauersegler-Turm enthält 36 Brutkammern für Mauersegler bzw. Höhlenbrüter und 12 Fledermauskästen. Somit sind nur noch 8 weitere Nisthilfen für Höhlenbrüter an den Bäumen im Park aufzuhängen sowie eine Nisthilfe für den Turmfalken angebracht werden.*

*Folgende Fledermausarten wurden im Gebiet nachgewiesen: Zwergfledermaus, Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Bartfledermaus. Um einen Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen notwendig:*

- An den Dachverwahrungen aus Blech sollten Abrissarbeiten zwischen November und März bei Frost (< -10°C) erfolgen. Alternativ können die Bereiche vor dem Abriss von einem Fledermausspezialisten untersucht werden.*
- Die Dehnungsfugen und die Hinterlüftungsebene sollten vor dem Abriss von einem Fledermausspezialisten untersucht werden. Ist dies nicht möglich, müssen die Lüftungsöffnungen nach dem Ausflug der Fledermäuse (Abends, 12°C, trocken, windstill) verschlossen werden um eine Besiedlung zu verhindern. Die Spalten werden dabei so verschlossen, dass ein Ausflug potenziell noch darin befindlicher Tiere ermöglicht, jedoch kein neuer Einflug ermöglicht wird. Dies wird im Zusammenhang mit der Durchführung von CEF-Maßnahmen geschehen, damit keine Quartiere verloren gehen.*
- Ein Abriss im Sommer wäre nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermausspezialisten ebenfalls denkbar.*

*Ein Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist für alle Arten ausgeschlossen. Um einen Zerstörungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern sollten die verlorenen Quartiere durch Ersatzquartiere mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Nach Absprache mit Architekten und Fledermausspezialisten könnten beispielsweise Einbausteine möglichst hoch an den geplanten Neubauten angebracht werden.*

*Die als Jagdhabitats genutzten Gehölzbereiche sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Alternativ sind sie durch neue Gehölzanpflanzungen in vergleichbarer Flächengröße auf angrenzenden Flächen. (z.B. nördlich des Gebietes) auszugleichen.*

#### Fazit:

*Sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse sind Ausgleichsmaßnahmen nötig. Für Vögel sind im Vorfeld mehrere artangepasste Nisthilfen in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Brutplätzen anzubringen, für Fledermäuse sollten Ersatzquartiere geschaffen werden.*

*Die Variante, einen Mauerseglerurm zu errichten, wäre eine gute Möglichkeit, beides zu kombinieren. Zusätzlich sollten weitere Gehölze gepflanzt werden um Jagdhabitats für Fledermäuse zu erhalten.*

*Rodungen der Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit möglich. Beim Abriss der Gebäude darf es ebenfalls nicht zu Tötungen geschützter Arten kommen. Daher ist dieser nur in einem bestimmten Zeitfenster möglich. Da die Gebäude als Brutplatz für Vögel und potenziell als Winterquartiere für Fledermäuse genutzt werden, wäre ein Abriss eventuell – nach Absprache mit einem Fledermausspezialisten - im Herbst oder Frühjahr möglich, vor bzw. nach der Nutzung als Winterquartier und außerhalb der Brutzeit. Alternativ könnten die Abrissarbeiten im Winter geschehen, wenn vorher auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert wurde und keine Tiere nachgewiesen wurden. Eine weitere Möglichkeit wäre es, alle potenziellen Einfluglöcher nach Ausfliegen der Tiere*

*im Herbst zu verschließen und so eine Nutzung als Winterquartier zu verhindern.“*

## **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA<sub>1</sub> – Allgemeines Wohngebiet und**

#### **A1.2 WA<sub>2</sub> – Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes entsprechen im Grunde genommen den allgemeinen Vorgaben des § 4 BauNVO.

Das Plangebiet wurde in zwei allgemeine Wohngebiete unterteilt, um eine Gliederung bezüglich der Nutzung zu erreichen. Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens kann innerhalb des Plangebietes ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Da dieser nur nahversorgungsrelevant sein soll, wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>2</sub>), mit der Zulässigkeit von dem Gebiet dienenden Läden, dieser Prämisse hier Rechnung getragen. Eine mögliche Großflächigkeit und Agglomeration wird hiermit ausgeschlossen. Das WA<sub>2</sub> wurde rund um die Quartiersmitte herum festgesetzt, um Nutzungen wie Läden und Schank- und Speisewirtschaften an dieser Stelle zu konzentrieren und eine „lebendige“ Mitte zu etablieren. An anderer Stelle im Plangebiet (WA<sub>1</sub>) sollen dementsprechend keine Läden und Schank- und Speisewirtschaften, zugelassen werden.

Die gem. §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden in beiden Teilbereichen gänzlich ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen ein hohes Verkehrsaufkommen. Das prioritäre Ziel des Rahmenplans sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Konversion der Kliniknutzung zu einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel diametral entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### **A.1.1.1 Flächen auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen**

Ziel ist die Realisierung eines bautypologisch und nutzergemischten Stadtteils. Aus diesem Grund soll das Quartier D für eine Nutzung vorgehalten werden, die

das Ziel der Stadt Villingen-Schwenningen unterstützt, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

### **A1.3 SO – Sonstiges Sondergebiet – Hospiz**

Seit 2009 besteht innerhalb des Plangebietes das Hospiz „Via Luce“, das auch zukünftig an diesem Standort planungsrechtlich gesichert werden soll. Mit dem Betrieb des Hospizes notwendige Nutzungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden als zulässig festgesetzt.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung, da an diesem Standort auch verdichtetes Wohnen stattfinden soll. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze für allgemeine Wohngebiete) auf 0,45 erhöht, da dieser die „Mitte“ des neuen Wohngebietes mit der dichtesten Bebauung beschreibt. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde viel Wert auf das Thema Parkierung gelegt und soll hauptsächlich auf Tiefgaragen beschränkt werden. Die Festsetzungen entsprechen dieser Zielsetzung und sollen den Bau von unterirdischen Stellplätzen durch einen „Tiefgaragenbonus“ forcieren. Durch den Erdaufbau und die Bepflanzung von Tiefgaragen sowie der zwingend herzustellenden Dachbegrünung, wird der erhöhte Versiegelungsgrad teilweise ausgeglichen.

Als weiteren „Tiefgaragenbonus“ werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht zugerechnet.

Wie bei der Festsetzung der GRZ wurde auch die GFZ für das Quartier G, von der maximal zulässigen GFZ 1,2 auf 1,4, erhöht. Dies ermöglicht die städtebauliche Zielsetzung und Dichte, wie sie im Konzept ausgearbeitet wurde, zu realisieren und die Mitte durch mehr Wohnraum und mehr Einwohner zu beleben.

Die Festsetzungen der minimalen und maximalen Gebäudehöhen sowie der Mindestanzahl der Vollgeschosse sind sowohl auf das städtebauliche Konzept als auch an die angrenzende Baustruktur und den Übergang in die freie Landschaft angepasst. Vor allem im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes, an dem ein direkter Anschluss zur offenen Landschaft bzw. zum Klinikpark besteht, wurden Staffelgeschosse durch Fassadenrücksprünge festgesetzt. Dies ermöglicht einen „fließenden Übergang“ der Gebäudekontur von den höchsten Gebäuden im Zentrum des Plangebietes nach außen hin zu den Rändern. Die Festsetzung einer Mindestanzahl an Vollgeschossen bzw. der Mindesthöhe für Gebäude ermöglicht die Realisierung der geplanten städtebaulichen Kubatur.

Da im Sondergebiet „Hospiz“ und im Quartier E vorwiegend Satteldachgebäude umgesetzt werden sollen, wurden zusätzliche Festsetzungen zu First- und Traufhöhen festgesetzt (siehe hierzu auch Begründung zur Dachgestaltung in den örtlichen Bauvorschriften).

Um sicher zu stellen, dass der größte Anteil der Dachflächen bei Flachdachgebäuden begrünt wird, wurden haustechnische Anlagen in ihrer Größe beschränkt. Da davon auszugehen ist, dass geneigte Dächer nicht begrünt werden, wird die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als Ausgleich hierzu, weniger eingeschränkt.



## A3 Bauweise

Im Prinzip gilt für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, mit den dort formulierten Zielen, wie zum Beispiel zur Umsetzung der Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden, wurden verschiedenen Längenbeschränkungen vorgenommen. Dies ermöglicht, dass auf einer Straßenseite immer mindestens ein Durchgang zwischen den Gebäuden freigehalten wird.

Im Sondergebiet „Hospiz“ wurde die Längenbeschränkung von 50 Metern aufgehoben, da hier besondere Bedürfnisse an Grundrissgestaltung u. Ä. durch die Nutzung bestehen.

Im Quartier F soll das Erdgeschoss durchgehend bebaut werden. Aus diesem Grund und um städtebaulichen Missständen durch spätere Grundstücksaufteilung vorzubeugen wurde die Möglichkeit Grenzbau zu realisieren zugelassen. Die Durchlässigkeit des Quartiers wird durch die Festsetzung von verschiedenen Baulinien und Baugrenzen (siehe unter A4) gewährleistet.

Im Quartier K sollen zur Schaffung eines bautypologisch gemischten Gebiets nur Hausgruppen realisiert werden. Dies unterstützt ebenfalls das Ziel, Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen, mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen, zur Verfügung zu stellen.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass im zentralen Bereich des Plangebietes Hofsituationen, mit privaten Freiflächen, als Ausgleich zu Bebauungsdichte entstehen. Um den besonderen Anforderungen im Quartier F gerecht zu werden und die gewünschte städtebauliche Kubatur der Gebäude eindeutig zu regeln, wurden verschiedene Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet, dass nur die baulichen Anlagen dort errichtet werden, die städtebaulich gewünscht sind. Um die Gebäude Geschossweise zu gliedern und die geplante Hofsituation zu erreichen, wurden Baugrenzen für die Obergeschosse festgesetzt. Da baurechtlich und aufgrund der bewegten Topographie nicht eindeutig bestimmbar ist, was ein Untergeschoss, Erdgeschoss oder Obergeschoss ist, wurden die „Baugrenzen ab dem ersten Obergeschoss“ über eine Höhenfestsetzung geregelt. Dies lässt somit einen eindeutigen Nachvollzug der Festsetzungen für die zukünftigen Bauherren zu. Um den Baukörpern eine gewisse Flexibilität zu zugestehen wurden die Baugrenzen ab 773,4 m üNN verschiebbar festgesetzt. Dies ermöglicht somit eine flexible Bebauung ohne die geplante Durchlässigkeit einzuschränken.

Die Überbauung innerhalb der Baugrenze für Anlieferung wird an eine Bedingung gekoppelt, da an dieser Stelle nur diese Nutzung errichtet werden soll. Anlieferbereiche und Einhausungen aus Lärmschutzgründen werden erst notwendig, wenn ein Nahversorgungsmarkt realisiert wird.

Durch die Festsetzung von Baulinien im Bereich der Quartiersmitte ist gewährleistet, dass der Platz „gefasst“ wird und die gewünschte städtebauliche Situation entsteht.

An den Plangebietsrändern wurde eine U-Form festgesetzt, was eine Verwebung mit den Grünflächen und der Landschaft ermöglicht. Dies „transportiert“ das Grün der Landschaft mitten hinein in das neue Wohngebiet. Dieses Ziel wird ebenfalls durch die Festsetzung von relativ engen „Einzelbaufenster“ im südlichen Teilbe-

reich unterstützt. Im Quartier E soll eine zum angrenzenden Bestand vergleichbare Baustruktur entstehen.

#### **A4.1 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und offene Stellplätze**

Beim Thema Parkierung wurde bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und dem vorliegenden Bebauungsplan viel Wert auf eine geordnete städtebaulich und verkehrliche Lösung gelegt. Aus diesem Grund wurden für die verschiedenen Quartiere dedizierte Festsetzungen getroffen.

In allen Quartieren soll die Errichtung von Tiefgaragen und Garagengeschossen gefördert werden. In den zentralen Bereichen des Plangebietes besteht eine hohe Bebauungsdichte, die eine hohe Zahl an Wohneinheiten ermöglicht. Hier werden überwiegend Mehrfamilienhäuser geplant werden, sodass ein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht. Dem entgegen steht der Wunsch nach einer Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität, die durch parkende Fahrzeuge vermindert werden könnte. Um dies zu verhindern, wird in diesen Bereichen die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen reglementiert. Durch den „Tiefgaragenbonus“ (siehe Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung) wird ein Anreiz geschaffen, diese zu errichten, sodass eine hochwertige städtebauliche Qualität des Straßenraumes gewährleistet werden kann. Um dennoch auch oberirdische Stellplätze zu ermöglichen, wird an bestimmten, städtebaulich weniger problematischen Stellen die Errichtung von Stellplätzen eröffnet.

Das Quartier E muss aufgrund seines Zuschnitts und seiner Lage städtebaulich klar strukturiert werden. Dies betrifft vor allem auch Stellplätze und Garagen. Der südliche Sporn des Quartiers befindet sich an der Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet und markiert somit eine prominente Stelle, die gestalterisch gefasst werden muss. An diesem Sporn sollen Carports errichtet werden, deren Rückseiten durch eine Bepflanzung kaschiert werden sollen. Im übrigen Plangebiet sind auch „normale“ geschlossene Garagen städtebaulich verträglich und werden damit zugelassen. Da der Begriff „Carport“ bauordnungsrechtlich nicht eindeutig ist bzw. Carports unter den Oberbegriff Garagen fallen, sind an dieser Stelle bzw. in den örtlichen Bauvorschriften andere Festsetzungen zu treffen als im übrigen Plangebiet.

Das Quartier F markiert innerhalb des Plangebietes einen Sonderbaustein. Hier ist die Ansiedlung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben städtebaulich erwünscht, sodass hier ebenfalls ein erhöhter Bedarf an Stellplätze entstehen kann. Um aber zu verhindern, dass am wichtigen Wohngebietseingang eine „Blechwüste“ durch eine hohe Zahl an parkenden Autos entsteht, wird die Inanspruchnahme der Parkierungsflächen an den tatsächlichen bauordnungsrechtlichen Bedarf gekoppelt.

In den Quartieren L, M und N sollen im Gegensatz zu den anderen Quartieren Stadtvillen mit eher wenigen Wohneinheiten entstehen. Hier ist der Bedarf an Stellplätze weniger groß und die Gefahr einer Fehlentwicklung im Sinne einer ungeordneten Situation, die die Gestalt des Straßenraums beeinträchtigen könnte, weniger gegeben. In diesem Bereich wird sich der Bedarf an Stellplätzen auf zwei bis drei beschränken, sodass diese oberirdisch auf dem Privatgrundstück realisiert werden können. Garagen sollen in diesen Quartieren jedoch im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude gebaut werden, sodass hier explizit ein Bereich festgesetzt wurde bzw. diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze errichtet werden müssen.

## **A4.2 Nebenanlagen**

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat aber nicht nur ökologische Gründe, auch gestalterisch soll ein Übermaß an Bebauung auf dem Grundstück verhindert werden, um räumliche Enge z. B. in den Höfen zu vermeiden.

Die mögliche Überschreitung der Baugrenze für Terrassen ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. In den Höfen und den „U“s ist die Errichtung von Terrassen vorstellbar. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, um Terrassen damit abzudecken, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß oder nicht an der städtebaulich gewünschten Stelle realisiert werden könnten.

## **A4.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

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

## **A5 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des geordneten Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

### **A6.2 Private Verkehrsfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebietes und sollen auch zukünftig in Privateigentum verbleiben. Um die Straßen dennoch öffentlich nutzen zu können werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **A6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

Auf den festgesetzten Flächen soll als verkehrliches Organisationsprinzip das „Mischprinzip“ angewendet werden. Dies bedeutet, dass sich alle Verkehrsteilnehmer gemeinsam den Straßenraum teilen. In diesem Bereich soll zukünftig Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

## **A7 Versorgungsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches müssen zur Versorgung mit Elektrizität zwei neue Trafostationen errichtet werden. Um Standorte dafür zu sichern wurden entsprechende Flächen festgesetzt.

## **A8 Grünflächen**

### **A8.1 Öffentliche Grünfläche : Parkanlage mit Retentionsflächen**

Die Festsetzung soll unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Im Vordergrund steht die Aufenthaltsmöglichkeit der Bewohner des neu entstehenden Baugebiets, wobei alle Altersgruppen berücksichtigt werden sollen.

Des Weiteren sind hier Retentionsanlagen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers geplant.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Entwässerung des Plangebietes**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten ist.

Die Festsetzung minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Aufgrund der Möglichkeit der Verdunstung und der Versickerung in den Retentionsbecken wird ein Teil des unverschmutzten Niederschlagswassers dem Wasserkreislauf am Ort des Anfallens unmittelbar wieder zugeführt. Die Einleitung des Überlaufs der Retentionsflächen in den Mischwasserkanal ist eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Diese Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß dem Leitfaden „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Der Leitfaden „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006) ist ebenfalls zu verwenden.

### **A9.2 FNL 1 Retentionsflächen**

Das Niederschlagswasser wird auf naturnahe Weise zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten.

### **A9.3 Dachdeckung**

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

#### **A9.4 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

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.

#### **A9.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

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.

#### **A9.6 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.

### **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

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 Instandhaltung der Retentionsanlagen ist ein Zugang notwendig, der durch das Geh- und Fahrrecht gewährleistet wird.

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.

### **A11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Im Quartier K sollen Reihenhäuser entstehen, die nur eine geringe Grundstücksfläche besitzen. Aufgrund der landesrechtlichen Vorschriften müssen notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. Da diese auf den betreffenden Grundstücken selbst nicht errichtet werden können, werden Flächen festgesetzt, die zu diesem Zweck herangezogen werden können. Um dennoch eine übermäßige Versiegelung des Gebietes zu verhindern, wird die durch diese Stellplätze und Garagen



überbaute Grundfläche, bei der Ermittlung der Gesamtgrundfläche hinzugerechnet.

## **A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A12.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

#### **Pflanzbindung 2 (pb 2) – Sicherung Gehölzbestand**

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und der randlichen Eingrünung des Baugebiets. Der Erhalt der Gehölze minimiert zudem Eingriffe in das Schutzgut Klima und der Lufthygiene sowie in das Landschaftsbild. Die bestehenden Gehölze bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Gehölzbestände weisen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

### **A12.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, Einbindung in den Landschaftsraum und Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

#### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche im Quartier F**

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen von Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

#### **Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der öffentlichen Grünfläche**

Siehe Begründung zu pz 3.

#### **Pflanzzwang 5 (pz 5) – Strauchhecken**

Die festgesetzten Hecken gliedern den Raum und wirken als optische Grenze zwischen privaten und öffentlichen Flächen.

#### **Pflanzzwang 6 (pz 6) – Eingrünung**

Die festgesetzten Hecken fassen das Quartier E in einer „grünen Spange“ und bieten eine städtebaulich ansprechende Gestaltung an dieser wichtigen Zufahrtssachse zum neuen Wohngebiet.

#### **Pflanzzwang 7 (pz 7) – Begrünung von Tiefgaragen**

Wie Dachbegrünung speichern überdeckte und begrünte Tiefgaragendächer Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Flächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Des Weiteren entstehen so grüne Hofflächen, auch wenn diese unterbaut sind, was die Aufenthaltsqualität steigert.

### **A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen Bauflächen und Verkehrsflächen.

## **9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

##### **Dachform**

Grundsätzlich sollen innerhalb des Plangebietes Flachdachgebäude realisiert werden. Da das Sondergebiet einen Sonderbaustein innerhalb der Konzeption bildet und bereits mit Satteldach besteht, soll dieses auch weiterhin als solches gesichert werden. Da jedoch der Wunsch besteht, einen Gebäudeneubau erst eingeschossig auszuführen und erst später aufzustocken, soll mit der Festsetzung die Möglichkeit eröffnet werden, diesen auch als Flachdachbau zu realisieren.

Dadurch werden hohe Kosten, durch Rückbau des Dachstuhls, bei der Aufstockung des Gebäudes vermieden.  
Im Quartier E werden Satteldachgebäude vorgeschrieben um einen Übergang zum bestehenden Wohngebiet zu schaffen.

### **B1.2 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.

### **B1.3 Gestaltung von Garagen**

Innerhalb des Quartiers E sollen nur Carports errichtet werden. Da Carports jedoch baurechtlich unter den Oberbegriff „Garagen“ fallen, werden hier gestaltungsvorgaben für diese festgesetzt. Dies stellt sicher, dass tatsächlich Carports dort errichtet werden.

## **B2 Werbeanlagen**

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und der Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Da rund um die Quartiersmitte Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, angesiedelt werden sollen, sollen Werbeanlagen nicht gänzlich ausgeschlossen. Somit wird ein Kompromiss zwischen städtebaulicher Qualität und notwendige Werbung von Einzelhändlern getroffen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B3.1 Müllbehälterstandorte**

Die Festsetzung dient der städtebaulich ansprechenden Außenwirkung des Gebietes. Da Mülltonnenstandplätze in der Nähe von Straßen errichtet werden, trägt dies zu einem ruhigen, qualitätvollen Straßenbild bei.

### **B3.2 Einfriedungen / Stützmauern**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

An den Grenzen zwischen den Quartieren I, L, M, N und den öffentlichen Grünflächen soll ein offener Übergangsbereich entstehen, der dennoch eine klare Unterscheidung zwischen Privat und Öffentlich ermöglicht.

## **B4 Außenantennen**

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.  
Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

## **B5 Niederspannungsfreileitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.  
Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann.

## **B6 Stellplatzverpflichtung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Die derzeit geplanten 74 öffentlichen Stellplätze, wurden in einer Untersuchung durch das Büro Dr. Brenner Ing. plausibilisiert und als ausreichend bewertet.

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,35 Stellplätze je Wohnung erhöht. Das Ziel den überwiegenden Teil der geforderten Stellplätze in Tiefgaragen und auf den ausgewiesenen Flächen zu realisieren, wurde durch die Stellplatzuntersuchung ebenfalls bestätigt.

# **10 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 9,68 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<u>Wohnbaufläche</u>	ca. 48.382 m <sup>2</sup> (50 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 19.545 m <sup>2</sup>
<u>Sonstiges Sondergebiet „Hospiz“</u>	ca. 6.765 m <sup>2</sup> (7 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.706 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	ca. 18.968 m <sup>2</sup> (20 %)
davon FNL1 - Retentionsflächen	ca. 5.128 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	ca. 21.283 m <sup>2</sup> (21 %)

davon		
Straßenverkehrsfläche	ca.	13.543 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich und Parkierung	ca.	4.890 m <sup>2</sup>
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	ca.	2.850 m <sup>2</sup>
<u>Private Verkehrsfläche</u>	ca.	1.388 m <sup>2</sup> (1 %)
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>	ca.	143 m <sup>2</sup> (<0,2 %)
davon		
Zweckbestimmung Elektrizität	ca.	50 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung Abfallbeseitigung	ca.	93 m <sup>2</sup>

## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist nicht notwendig.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die Konversion des ehemaligen Klinikstandortes planungsrechtlich gesichert. Für die Stadt Villingen-Schwenningen bietet sich so die Möglichkeit der Schaffung von hochwertigem, bautypologisch gemischtem Wohnraum für eine Vielzahl von Nutzergruppen. Des Weiteren kann das Fortbestehen des Hospizes baurechtlich sichergestellt und so ein vielfältiges Angebot an Betreuung in der Stadt gewährleistet werden.

**Hinweis:** Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.