

**Stadt
Villingen / Schwenningen
Stadtbezirk Schwenningen
Bebauungsplan "Großer Brühl"**

Begründung

Verfasser:

Architekturbüro
Mathias Hähmig
Dipl.Ing. Freier Architekt BDA
Karlstraße 36
72135 Dettenhausen

Aufgestellt 10.01.2000

Bebauungsplan "Großer Brühl" Schweningen

Begründung

Inhaltsangabe

Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Städtebauliche Zielvorstellungen
6. Topographie
7. Nutzung und Bebauung (Bestand)
8. Besitzverhältnisse
9. Infrastruktur
10. Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
11. Bauabschnitte
12. Planung
 - 12.1 Verkehrserschließung
 - 12.1.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
 - 12.1.2 Innere Erschließung
 - 12.2. Art der baulichen Nutzung
 - 12.3 Gemeinbedarfs- und Grünflächen
 - 12.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 12.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
13. Ver- und Entsorgung/ Sanierung
14. Freiflächen
15. Lärmschutzmaßnahmen
16. Maßnahmen zur Planverwirklichung, Bodenordnung
17. Flächenbilanz

Lageplan Stadt Villingen / Schwenningen, Stadtbezirk Schwenningen
mit Bebauungsplangrenzen "Großer Brühl"

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466); dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnGB) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I.S. 622); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466); der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58); des § 8a des Gesetzes über Naturschutz (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I.S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S.466); der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GB I.S. 617) erstellt.

2. Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen ca. 7,5 ha großen Bereich des ehemaligen Kienzle-Areals in der Stadtmitte von Schwenningen. Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Teilflächen der Flurstücke 480, 495, 1830, 1884/1, 1895, sowie die Schützenstraße (L 173) und die Rottweiler Straße (L 173). Im Westen stellt die Austraße (Flurstück 1947) die Grenzen des Geltungsbereichs dar., der Bereich der Einmündung der Winkelstraße wurde in das Plangebiet miteinbezogen. Im Norden bildet die Spittelstraße (Flurstück 1931), im Osten die Seestraße (Flurstück 1893) die Grenzen des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine entsprechende Umgrenzungslinie (Planzeichen) gekennzeichnet. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet somit die ehemaligen Flurstücke 1830, 1884, 1884/2, 1884/4, 1884/5, 1884/6, 1914/2 und 1914/4.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Grundstücke des ehemaligen Werkgeländes der Firma Kienzle-Uhren "Werk II" ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1989 vorhanden. Dieser Plan kann nicht umgesetzt werden, da Teilflächen erheblich mit Altlasten belastet sind, deren Entsorgung dringend geboten ist.

Auf der Grundlage des Schreibens des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 30.04.1999 wird das Sanierungskonzept der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele vom 26.03.1999 für verbindlich erklärt und bildet die Grundlage der zukünftigen Sanierung.

Mittlerweile wurden die betreffenden Grundstücke von der Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH aus Rottenburg a.N. erworben.

Die kontaminierten Flächen sollen entsprechend vorliegender Sanierungskonzeption saniert und einer Bebauung zugeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 10.03.1999 auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 01.03.1999 des Architekturbüros Mathias Hähmig den Rahmenbedingungen für die Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zugestimmt. Die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH wurde ermächtigt, das Bebauungsplan-Änderungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit der Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Der best. Flächennutzungsplan soll an die neuen Anforderungen angepaßt werden.

Folgende Ingenieurbüros bzw. Planungsbüros wurden beauftragt.

Städtebau/ Bebauungsplan:	Architekturbüro Mathias Hähmig Dipl.Ing. Freier Architekt BDA Karlstraße 36, 72135 Dettenhausen Tel. 07157/ 61034 Fax 07157/ 65553
Grünordnungsplanerische Beratung	Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH Schütte 12, 72108 Rottenburg Tel. 07472/ 158-0 Fax 07472/ 158-111
Erschließungsplanung	Büro Alwin Eppler Beratende Ingenieure GbR Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten Tel. 07443/ 944-0 Fax 07443/ 944-50
Katastervermessung	Städtisches Vermessungsamt Stadtbezirk Schwenningen Winkelstraße 9, 78056 VS-Schwenningen Tel. 07720/ 82-2861 Fax 07720/ 82-2877
Sanierung	Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH Schütte 12, 72108 Rottenburg Tel. 07472/ 158-0 Fax 07472/ 158-111
Planung Regenrückhaltebecken	Beller Consult GmbH Ing.Gesellschaft Linnestraße 5 79110 Freiburg Tel. 0761/ 885050
Lärmschutzgutachten	Ingenieurbüro für Wärme- und Schallschutz Dipl. Ing. Wolfgang Rink Schwarzwaldstrasse 37 79276 Reute

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich der östlichen Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningen dar. Im Osten ist entlang der Seestraße eine öffentliche Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken vorgesehen. Eine ost-west ausgerichtete Grünsperre, eine Rad- und Fußwegeverbindung von der Winkelstraße im Westen zur Seestraße/ Brühlstraße im Osten teilt das Areal etwa mittig.

Südlich der Grünsperre soll auf einer Fläche von ca. 2,2 ha Wohnungsbau, gegliedert nach Geschosswohnungsbau, Stadthäusern, Ketten- und Reihenhäusern entstehen. Dieser Bereich wird von der Schützenstraße über eine neue Ringstraße erschlossen.

Der nördlich der Grünsperre orientierte Bereich gliedert sich in zwei Abschnitte. Nordwestlich auf einer Fläche von ca. 1,25 ha soll ein Sondergebiet (SO) mit Einzelhandelsschwerpunkt entstehen. Geplant ist hier ein Verbrauchermarkt mit den dazugehörigen, notwendigen Parkplätzen. In Abstimmung mit der vorliegenden Sanierungskonzeption ist in diesem Bereich der ehemaligen Betriebsdeponie des Kienzle-Werkes eine Wohnnutzung nicht denkbar.

Im Nordosten, an der Ecke Spittelstraße/ öffentliche Grünfläche ist auf einer Fläche von ca. 0,5 ha eine weitere Wohnbebauung, die sich zu der öffentlichen Parkanlage orientiert vorgesehen. Diese beiden nördlichen Teilbereiche Einzelhandelsschwerpunkt und Wohnbebauung sowie die Bestandsbebauung an der Ecke Austraße/ Spittelstraße werden über die best. Straßenräume erschlossen und angebunden.

Die Nachfrage und die geführten Gespräche haben gezeigt, daß ein erhöhter Bedarf an innerstädtischen Wohnbaugrundstücken besteht und dies somit in Einklang mit den Inhalten des Flächennutzungsplans übereinstimmt.

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Schulen befinden sich in direkter Nähe (ca. 50 - 300 m Entfernung). Ergänzend wird auf dem Plangebiet ein innerstädtischer Einzelhandelsschwerpunkt geplant, der die vorhandenen Geschäfts- und Handels-

einrichtungen vervollständigt, die direkte Nahversorgung gewährleistet und den Standort Innenstadt attraktiver gestaltet.
Im Bebauungsplan wird diese gewünschte Nutzung durch die Festsetzung eines Sondergebietes, mit der Zweckbestimmung "Handel" gesichert.
Für die Ver- und Entsorgung des neuen Stadtquartiers liegen die notwendigen Leitungen in den angrenzenden Straßenräumen der Austraße/ Spittelstraße und Schützenstraße.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung des vorliegenden Sanierungsgutachtens und den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt. Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Inhalte dieses bestehenden Bebauungsplanes konnten nicht umgesetzt werden, da Teilflächen des Plangebiets (ehem. Werksgelände der Firma Kienzle, Werk II) erheblich mit Altlasten belastet sind und deren Sanierung dringend geboten ist.
Für den bestehenden Bebauungsplan "Großer Brühl" aus dem Jahre 1989 im Stadtbezirk Schwenningen ist das Änderungsverfahren eingeleitet.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der neuen städtebaulichen Konzeption wird eine innerstädtische Industriebrache geschlossen und das Gebiet wieder in das umgebende Stadtgefüge eingepaßt. Nicht nur die stadträumliche Arrondierung sondern auch zur Zeit nicht vorhandene bzw. nicht mögliche Wegebeziehungen werden wieder aufgebaut und schaffen somit für die angrenzenden Stadtquartiere eine wesentlich verbesserte Anbindung an die Innenstadt von Schwenningen.

Ein geplantes Regenrückhaltebecken wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) integriert. Diese öffentliche Grünanlage gewährleistet eine hohe Wohnumfeldqualität für die bestehende Wohnbebauung und das neu geplante Stadtquartier.

Wegeverbindungen von Nord nach Süd, z.B. vom Schulzentrum zum Neckar oder von Ost nach West, z.B. von der Brühlstraße zur Winkelstraße schaffen ein durchwegtes, angebundenes Stadtquartier.

Entlang der Austraße wird eine straßenbegleitende, teilweise IV-geschossige Bebauung vorgeschlagen, die den Charakter der bestehenden Bebauung und angrenzenden Stadtquartiere in Höhe und Stellung der Gebäude aufnimmt. Von West nach Ost staffelt sich die Bebauung von der IV-Geschossigkeit hin zu zwei Vollgeschossen. Dies zeigt sich auch in der Art der Wohnbebauung, vom Geschosswohnungsbau (z.B. Altenwohnen) hin zum Reihenhausbau, verdichteten Einfamilienhausbau. Die der Grünanlage zugeordnete Bebauung ist somit auf II-Voll-geschosse höhenbegrenzt und schafft einen angemessenen Übergang von Stadtraum zum Landschaftsraum.

Alle Gebäude orientieren sich der Wohnnutzung entsprechend nach Süden oder Westen.

Nördlich der ost-west ausgerichteten Grünzäsur (Fuß- und Radwegeanbindung Park-Innenstadt) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant. Das geplante Vorhaben ist städtebaulich integriert und der Schwenninger Innenstadt und deren Nutzungs-, Infrastrukturen zugeordnet und ergänzt diese. Die Grünzäsur schafft die notwendige räumliche Abgrenzung zu den angrenzenden Wohnnutzungen.

Insgesamt entstehen in dem Plangebiet ca. 12 Parzellen (Grundstücke) für unterschiedliche Wohnquartiere und differente Gebäudetypen.

Die vorgesehenen größeren Parzellen lassen sich intern in kleinere Eigentums-, Grundstücksflächen aufteilen. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den jeweiligen Gebäudeformen.

Unter Berücksichtigung von möglichen Einliegerwohnungen bei den Reihenhäusern (Ansatz 20 %) sind ca. 226 Wohneinheiten (WE) zu erwarten. Ausgehend von 2,25 Einwohnern pro Wohneinheit kann sich eine Einwohnerzahl von ca. 500 Einwohnern ergeben.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist folgendes Wohnungsgemeinde bzw. Nutzungsgemeinde möglich. Bei der Aufstellung wurden nur die unbebauten Parzellen berücksichtigt.

■ Geschosswohnungsbau in den WA und MI Gebieten (davon altengerechte Wohneinheiten ca. 50 WE)			ca. 130 WE
■ Reihenhausbau (WA)			ca. 80 WE
- mögliche Einliegerwohnungen,			ca. 16 WE
■ Einzelhandel (SO),	- Lebensmittelmarkt	max.	3.000 m ²
	- Getränkehandel	max.	500 m ²
	- Einzelhandel	max.	1.000 m ²
Gesamtverkaufsfläche		max.	4.500 m ²

6. Topographie

Das Plangebiet liegt in einem Höhenbereich zwischen 696.00 m und 684.00 m ü.NN. Das Gelände fällt von Nord-West nach Süd-Ost. Abgesehen von einzelnen, auf dem Gelände befindlichen Grabungen bzw. Auffüllungen (teilw. Auswirkungen vom Abriß des Kienzle-Werkes) hat das Gelände ein gleichmäßiges Gefälle. Im Zuge der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen werden im Bereich der ehemaligen Betriebsdeponie (zukünftig Parkierungsfläche Einzelhandel (SO)) Geländeeingriffe und Auffüllungen notwendig.

7. Nutzung und Bebauung (Bestand)

Die Fläche liegt seit 1981 brach.

Die früheren Betriebsgebäude der Uhrenfabrik Kienzle Werk II wurden, bis auf eine kleinere Werkstatthalle und ein kleineres Technikgebäude an der Nordgrenze des Areals, bereits 1991 abgebrochen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei weitere Bestandsgebäude, die in die Gesamtkonzeption integriert wurden und erhalten bleiben können. Es handelt sich um die Gebäude Spittelstraße 28 und 30, sowie um das Gebäude Austraße 8.

Im Bereich der ehem. Industriebrache besteht kein erhaltenswerter Baumbestand. Innerhalb der östlich geplanten öffentlichen Grünfläche besteht die Möglichkeit, die vorhandene Vegetationsstruktur und die Einzelgehölze in die Gesamtplanung Parkanlage mit Regenrückhaltebecken in Teilbereichen zu integrieren.

8. Besitzverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Besitz verschiedener Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grundstücksausgleiche sind daher in Einzelsituationen erforderlich.

9. Infrastruktur

Aufgrund der Innenstadt-Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in nächster Nähe vorhanden.

Die notwendigen Einrichtungen wie Kindergarten und Schule befinden sich in direkter Anbindung an das Plangebiet.

10. Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über das vorhandene, umgebende Straßennetz Austraße, Spittelstraße und Schützenstraße direkt angebunden werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche des ÖPNV. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den o.g. Straßenräumen vorhanden und werden im Zuge der neuen Erschließungsmaßnahmen genutzt.

11. Bauabschnitte

Die einzelnen Bauparzellen sind unabhängig von einander in verschiedenen Bauabschnitten bzw. Bauphasen zu realisieren.

12. Planung

12.1 Verkehrserschließung

12.1.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird von Süden über die Schützenstraße (L 173) und im Norden über die Spittelstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Seestraße tangiert im Osten das Plangebiet und wird nicht als Zufahrt für das neue geplante Stadtquartier genutzt.

Die Außstraße dient zur Erschließung der straßenbegleitenden Bebauung. Bestandsgebäude Austraße 8, Geschosswohnungsbau (altengerechtes Wohnen) gegenüber Kindergarten, Einzelhandelschwerpunkt (SO) und Bestandsgebäude Spittelstraße 28.

Im Bereich der querenden Fuß- und Radwegeanbindung von der Winkelstraße über die Austraße bis hin zur Brühlstraße wird die Austraße straßenräumlich aufgewertet und eine optische wie gestalterische "Bremse" geplant. Diese Straßenumgestaltung dient der Sicherung des querenden Fuß- und Radverkehrs, der Sicherung des Kindergartenumfeldes und der gewünschten Verkehrsberuhigung in der Austraße.

Das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz von Ost nach West und von Süd nach Nord wird im Plangebiet aufgenommen und fortgeführt.

12.1.2 Innere Erschließung

Die südlich der Grünsperre liegenden Wohnquartiere werden über eine Ringerschließungsstraße von der Schützenstraße angebunden.

Ziel dieser neuen Erschließung von der Schützenstraße ist es, die Seestraße und die Austraße nicht durch den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes zusätzlich zu belasten.

Im Bereich der Anbindung der Schützenstraße stehen Teilflächen städtischer Grundstücke zur Realisierung der Erschließung zur Verfügung.

Die vorgeschlagene Ringerschließung, die als Einbahnstraßenerschließung geplant ist, verhindert unerwünschten Durchgangsverkehr innerhalb der neuen Stadtquartiere und bildet eine klare, eindeutige Verkehrsführung.

Die neue Haupteerschließungsstraße wird als 7,0 bzw. 7,5 m breiter Erschließungsraum geplant. Vorbehaltlich der genauen Abstimmung mit den städtischen Behörden ist die Ausführung einer Tempo-30 Zone mit geplant. Das geplante Straßenprofil sieht einen höhengleichen Ausbau von Fußgänger- und Fahrverkehr mit Trennung, z.B. durch Muldenrinne o.ä. vor.

Die Straße dient der Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden und deren TG bzw. möglichen Stellplätzen und Garagen.

Der erforderliche Straßenquerschnitt und die zu berücksichtigenden Radien nach EAE sind für das Bemessungsfahrzeug ‚3-achsiges Müllfahrzeug‘ ausgelegt.

Im nord-östlichen Teil der Ringstraße ist eine Stichstraße angegliedert, um die Erschließung der Wohnbebauung zu optimieren und eine Zufahrtsmöglichkeit für die Betreibung und Versorgung der Wasseraufbereitungsanlage (Teil der Sanierungsmaßnahmen) zu gewährleisten. Dieses Zufahrtsrecht ist durch ein Fahrrecht abgesichert.

Entlang der Ring-Erschließungsstraße werden in Teilbereichen öffentliche Stellplätze als Längsparker (2,30 m breit) geplant und durch Großbäume gegliedert. Weitere öffentliche Stellplätze (ca. 11 St.) befinden sich an der Ringstraße im südwestlichen Teil des Plangebietes (bei Gebiet Nr. 10)

Die beiden Einmündungsbereiche von der Ringstraße in die Schützenstraße werden in ihrer Gesamtheit geplant und gestalterisch als "Einfahrten" in die Wohnstraße umgesetzt.

Die neu geplante Ring-Erschließungsstraße ermöglicht auch eine zukünftige Erschließung der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstücke (Rückseite der Schützenstraßenbebauung) und gewährleistet somit eine Entwicklungsmöglichkeit dieser Grundstücke.

Im Bereich der Spittelstraße wird im Zuge der Zufahrtssituation zu den Stellplatzflächen des LM-Marktes von Osten kommend eine Linksabbiegespur geplant, um den Verkehrsfluß durch den abbiegenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Durch die Aufweitung der Spittelstraße verlegt sich der durchgängige Fußweg entlang der Spittelstraße nach Süden. Diese Umgestaltung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich abgesichert.

Für die Fußgänger und Radfahrer sind neben den Mischflächen der Erschließungsstraßen auch in den öffentlichen Grünflächen separate Fuß- und Radwege (Breite 2,0 m) geplant.

Erdmassenausgleich: Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel eines möglichst weitgehenden Erdmassenausgleichs innerhalb des Baugebietes. Dies bedeutet, daß bei der Bautätigkeit ausgehobener Mutterboden, sofern nicht kontaminiert, in möglichst großem Umfang innerhalb derselben Baumaßnahme wiedereingebaut werden soll.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche wird im gesamten südlichen und östlichen Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzung entspricht dem Charakter der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Darüberhinaus soll mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gewährleistet werden, daß neben Wohngebäuden auch Einrichtungen wie z.B. die der Versorgung dienenden Läden und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (z.B. Kindergarten) allgemein zulässig sind. Die in der Baunutzungsverordnung in § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen in allgemeinen Wohngebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Ausschluß soll gewährleisten, daß die begrenzt zur Verfügung stehenden innerstädtischen Wohnbauflächen im Stadtbezirk Schwenningen zu Wohnzwecken genutzt werden und nicht mit Nutzungen belegt werden, die in keiner funktionalen Beziehung zu der Wohnnutzung stehen. Zusätzlich soll durch den Ausschluß der Ausnahmen ein gebietsfremdes Verkehrsaufkommen in Form von Lieferverkehr, Berufsverkehr o.ä. vermieden werden.

Entlang der Spittelstraße werden die beiden nord-westlichen Bestandsgebäude (Gebäude 28 und 30), die im Nord-Osten geplante straßenbegleitende Bebauung und das Bestandsgebäude Austraße Nr. 8 an der Austraße als Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt, um zum einen best. Nutzungen abzusichern und zukünftige Nutzungen entsprechend § 6 (2) 1-5 an den öffentlichen Raum zuzulassen.

Um den neuen städtischen Wohncharakter zu betonen, wurden die zulässigen Nutzungen nach BauNVO § 6 (2) 6-8 Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 (3) werden ebenfalls ausgeschlossen.

Die geplante Einzelhandelsnutzung auf dem Gelände entlang der Spittelstraße und der nördlichen Austraße wird durch Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Handel abgesichert.

Mit den entsprechenden Stellen der Raumordnung/Landesplanung (Regierungspräsidium Freiburg) sowie der Stadt Villingen-Schwenningen wurde geprüft, ob die Ausweisung als Sondergebiet „Handel“ den Zielen der Raumordnung entspricht.

Es wurde einvernehmlich festgestellt, dass eine der städtebaulichen Konzeption entsprechende innerstädtische Einzelhandelsnutzung als städtebaulich integriert betrachtet werden kann.

Ferner wurde festgestellt, dass die Ausweisung des SO-Gebiets mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht, sofern sie sich bezüglich Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügt. Um dies zu gewährleisten, wurden für die Handelsnutzung folgende Höchstgrenzen und Einschränkungen festgelegt:

- Maximale Gesamtverkaufsfläche 4.500 m²
- Verkaufsfläche für Lebensmittel höchstens 3.000 m² und für Getränke höchstens 500 m²
- Auf einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² könne sonstige Sortimente angeboten werden, es muss aber ausgeschlossen sein, dass neben dem Lebensmittelmarkt ein weiterer grossflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Vorhabens entsteht.

Diese Vorgaben wurden als textliche Festsetzungen für das Sondergebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.3 Gemeinbedarfs- und Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen:

- "Grünspange"

Grünzäsur, die als Ost-West-Verbindung (Fuß- und Radweg integriert) zwischen der Winkelstraße im Westen und der Seestraße/ Brühlstraße im Osten verläuft und als räumliche Abschirmung des SO-Gebietes von der im Süden liegenden Wohnbebauung dient.

- "Parkanlage"

Die bereits best. parkähnliche Situation soll beibehalten werden. Ergänzend ist innerhalb dieser Situation das geplante Regenrückhaltebecken zu integrieren und der Ausbau von Fuß- und Radwegverbindungen geplant. Der teilweise zu erhaltende Baumbestand ist in diese Umgestaltungsmaßnahme einzubeziehen.

12.4 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festlegung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird für das Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, daß sich bauliche Anlagen lediglich in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können.

Es wird im Bereich der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ entspricht in etwa der tatsächlichen max. Überbaubarkeit der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksgröße.

Die Größe des Geländes im Sondergebiet ist durch die Baugrenze und durch die Festsetzungen der max. Nutzflächen der Gewerbeeinheiten begrenzt.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen bzw. der Zahl der Vollgeschosse wird die städtebauliche Zielsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude in Bezug zum baulichen Umfeld (Stadtraum) und zum angrenzenden Landschaftsraum (Grünspange) gewährleistet:

- in den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereichen ist eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 m bei II - IV Vollgeschossen festgesetzt.

- in den für Reihenhausbebauung vorgesehenen Bereichen sind die Gebäudehöhen differenziert von maximal 12,5 m bei II - III Vollgeschossen bis maximal 11 m Gebäudehöhe bei II Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist für alle baulichen Anlagen entsprechend der natürlichen Topographie und der geplanten Erschließung des Plangebietes für jedes Baufenster festgelegt.

Die festgesetzten Toleranzbereiche der EFH-Festlegung (+/- 0,80 m) ermöglichen eine exaktere Höhenanpassung der jeweiligen Gebäudeplanungen.

12.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten werden alle Dachformen zugelassen, sodaß ein vielfältiges, differenziertes städtebauliches Ensemble aus Einzelbaukörpern und Zeilenbebauung entstehen kann.

Für Dachneigungen von 0° - 8° und das Flachdach für die Gebäude im Sondergebiet ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Durch diese Festsetzung, wird eine wesentliche ökologische Verbesserung für das Gebiet erreicht. Der Versiegelungsgrad wird minimiert und eine Verzögerung des Regenwasserabflusses erreicht.

Freistehende Garagen und Carports sind entweder mit Dachneigungen von 0° - 3° mit Dach-

begrünung zu errichten, oder in Dachformen, -neigung und -deckungsmaterial an die entsprechenden Hauptbaukörper der Wohnbebauung anzupassen.
Die Höhe der Garagen bzw. Carports wird mit einer max. Gebäudehöhe festgelegt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

13. Ver- und Entsorgung / Sanierung

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser, Strom und Gas kann über das bestehende Versorgungsnetz erfolgen.

Der Standort einer Umspannstation wurde in Absprache mit der EVS im Plangebiet festgesetzt.

Die Beseitigung des Abwassers kann über die vorhandenen öffentlichen Entwässerungskanäle der angrenzenden Straßen (Schützenstraße) erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß in Teilbereichen des Plangebietes aufgrund der Höhenlage der öffentlichen Kanäle sowie der festgelegten Rückstauenen (Straßenoberkante) eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel nicht möglich ist. Dies bedeutet, daß – abhängig von der jeweiligen angetroffenen Höhenlage der Kanalsohle - in den Untergeschossen anfallende Abwässer über Hebeanlagen der privaten bzw. öffentlichen Kanalisation zuzuführen sind bzw. eventuell geplante Abwasser-Ablaufstellen in Untergeschossen bzw. unterhalb der jeweiligen Rückstauenen gemäß den geltenden Vorschriften, Normen und Richtlinien gegen Rückstau zu sichern sind.

Zur Verringerung der Menge des Oberflächenwassers, das in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird, ist eine "modifizierte Entwässerung" wie folgt vorgesehen:

- Auf den Baugrundstücken sind offene Entwässerungsrinnen/-gräben, sowie in Teilbereichen Verrohrungen möglich, die überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser bis zu den entsprechenden Anschlußpunkten der offenen Entwässerung in den öffentlichen Grünanlagen ableiten.
- Dieses Oberflächenwasser soll einem Rückhalte- und Versickerungsteich, der auf dem Gebiet der öffentlichen Grünfläche westlich der Seestraße vorzusehen ist, eingeleitet werden. Dieser Sachverhalt ist durch die Festsetzung einer Wasserfläche in diesem Planbereich berücksichtigt, welche sowohl die Fläche des ‚Dauerstaus‘ als auch die Retentionsfläche (temporäre Wasserfläche bei Starkregenereignissen) umfasst.
- Im Sondergebiet sind 70 % der Flachdachflächen extensiv zu begrünen.
- Auf den übrigen Baugrundstücken sind Dachflächen mit Neigungen von 0° - 8° extensiv zu begrünen.
- Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Detaillierte Angaben in den textl. Festsetzungen.

Sanierung

Auf den Grundstücken liegen für die frühere Nutzung durch eine Uhrenfabrik typische Untergrundverunreinigungen, hauptsächlich durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) vor. Weitere Kontaminanten sind aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW), Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Radium (frühere Betriebsdeponie). Die Erkenntnisse basieren auf langjährigen umfassenden Altlastenuntersuchungen durch Fremdgutachter im Auftrag des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, durch die Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das Gewerbeaufsichtsamt in Villingen-Schwenningen sowie ergänzenden Erkundungsmaßnahmen durch die ISU - Institut für Sanierung und Umweltschutz Dr. Eisele GmbH. Die nachgewiesenen Verunreinigungen betreffen vor allem das Flurstück 1884/4 (vor der Teilungsvermessung) und den nördlichen, kleineren Teilbereich von Flurstück 1884 (vor der Teilungsvermessung). Im südlichen, größeren Teil des Grundstückes 1884 (vor der Teilungsvermessung) wurden erwartungsgemäß lediglich punktuelle Schadensstellen (v.a. defekte Kanalisationsbereiche, Ölabscheider, o.ä.) festgestellt. Bei den beiden Parzellen 1884/5 (vor der Teilungsvermessung) und 1884/6 (vor der Teilungsvermessung) besteht aufgrund der Vornutzung kein Altlastenverdacht. Mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis wurde eine Sanierungsvereinbarung geschlossen, die auf der Grundlage einer von der ISU erarbeiteten Sanierungskonzeption beruht. Die Sanierungskonzeption wurde von den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt und dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt sowie dem Gesundheitsamt geprüft und ist verbindlich für die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen.

14. Freiflächen

Festsetzungen über die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschl. notwendiger Pflanzgebote, sowie die Abgrenzung der privaten Grundstücke gegen den öffentl. Raum bzw. die Nachbargrundstücke sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Als entsprechende Maßnahmen (zur Einordnung) werden planungsrechtlich festgesetzt:

- Vegetationskonzept: Verwendung einheimischer Gehölze.
Zwerg- oder Kunstformen der Gehölze sind nicht zugelassen.
- Garagen/Carports Begrünung der Dächer mit Neigungen von 0° - 8°, extensiv, mit Sedum-Gras-Kraut-Mischung.
- Stellplätze Die privaten Stellplätze im Bereich der WA- und MI-Gebiete sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von mind. 2×10^{-5} m/s herzustellen. Dies entspricht z.B.
 - Rasengitterstein mit durchbrochenem Anteil von 30-40%
 - Rasenpflaster mit wasserdurchlässigem Fugenverfüllmaterial
 - wasserdurchlässiges BetonpflasterFür die Begrünung der Stellplatzfläche im Sondergebiet wurden Pflanzgebote festgesetzt.
- Tiefgaragen Die Flachdächer der Parkieranlagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind auf einer mindestens 0,4 m starken Substratdecke intensiv zu begrünen.
- öffentl. Grünfläche Im Rahmen der Umsetzung des Rückhalte- und Versickerungsteiches ist auf den bestehenden, teilweise erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht zu nehmen und der Bestand in Teilbereichen in die Außenanlagenplanung zu integrieren.

15. Lärmschutzmaßnahmen

Für die als Sondergebiet ausgewiesene Teilfläche ist im Süden und Osten entlang der Grundstücksgrenze, sowie zur Spittelstraße hin im Bereich der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche ein ca. 2,50 m breiter Geländestreifen für bes. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert planungsrechtlich die Flächen für Maßnahmen zur Begrenzung der Betriebslärmwirkung der geplanten Nutzung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des beauftragten Ing.Büros für Schallschutz zur Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte notwendig sind.

16. Maßnahmen zur Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Konzeption erfordert den Neubau von Wohn- und Erschließungsstraßen (Ringstraße), sowie die Erstellung bzw. Neugestaltung von öffentlichen Grünflächen.

Bodenordnende Maßnahmen (z.B. Grundstückstausch, -ausgleich) sind in Teilbereichen notwendig.

17. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,6 ha (100 %).
Im Bebauungsplan sind im Einzelnen folgende Flächen festgesetzt:

1. Mischgebiete (MI 1 - MI 3)	2.675,83 m ²	=	3,5 %
2. Sondergebiete (SO)	17.127,88 m ²	=	22,6 %
3. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 8)	24.982,87 m ²	=	33,0 %
4. Verkehrsflächen	3.247,63 m ²	=	4,3 %
5. Öffentliche Grünflächen			
- Grünzäsur	2.312,00 m ²	=	3,0 %
- Park mit Regenrückhaltebecken	25.452,00 m ²	=	33,6 %
<hr/>			
Summe	75.798,21 m ²	=	100,0 %

Träger öffentlicher Belange

- Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21
79083 Freiburg i.Br.
- Regionalverband
Schwarzwald-Baar-Heuberg
Johannesstraße 7
78056 Villingen-Schwenningen
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Amt für Umweltschutz / Untere Naturschutzbehörde -
Postfach 1720
78007 Villingen-Schwenningen
- Straßenbauamt Donaueschingen
Postfach 1569
78156 Donaueschingen
- Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Amt für Wasser- und Bodenschutz -
Irmastraße 11
78166 Donaueschingen
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Amt für Arbeits- und Umweltschutz -
Postfach 2009
78010 Villingen-Schwenningen
- Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
- Außenstelle Freiburg -
Sternwaldstraße 14
79102 Freiburg i.Br.
- Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Baden-Württemberg
Postfach
79095 Freiburg u.Br.
- Polizeidirektion Villingen-Schwenningen
- Abteilung 2b -
Waldstraße 10/1
78048 Villingen-Schwenningen
- Energie-Versorgung-Schwaben AG
- Hauptverwaltung -
Postfach 101243
70011 Stuttgart
- Stadtwerke Villingen-Schwenningen
- Technische Abteilung -
Postfach 2063
78010 Villingen-Schwenningen
- Deutsche Telekom AG
Niederlassung Offenburg
Postfach 1140
77601 Offenburg
- Stadt Villingen-Schwenningen

- Amt für Stadtentwicklung -
- Abt. Baurecht -
Postfach 1260
78054 Villingen-Schwenningen

- Stadt Villingen-Schwenningen
-Bürgeramt-
- Abt. Allg. Polizei- und Ordnungswesen -
Postfach 1260
78054 Villingen-Schwenningen
- Stadt Villingen-Schwenningen
- Vermessungsamt -
Winkelstraße 9
78054 Villingen-Schwenningen
- Stadt Villingen-Schwenningen
- Stadtbauamt -
- Abt. Tiefbau -
Marktplatz 1
78054 Villingen-Schwenningen
- Stadt Villingen-Schwenningen
- Stadtbauamt -
- Abt. Bauverwaltung-
Marktplatz 1
78054 Villingen-Schwenningen
- Stadt Villingen-Schwenningen
- Grünflächenamt -
Winkelstraße 9
78054 Villingen-Schwenningen
- Stadt Villingen-Schwenningen
-Liegenschaftsamt-
Winkelstraße 9
78054 Villingen-Schwenningen
- Stabstelle Juristischer Dienst
Rathaus
Schulgasse 5
78056 Villingen-Schwenningen

Villingen-Schwenningen, den 15. März 2000

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister