

Schwenninger BKK K.d.ö.R

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Großer Brühl, Teilbereich Am Vorderen See“

der Stadt Villingen-Schwenningen

**im Stadtbezirk Schwenningen
für das Gelände an der
Spittelstraße, Flurstück 1884 /12**

Stand: 21.05.2003

kommunalPLAN

STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG
kommunalPLAN Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0104

Inhaltsverzeichnis:

A	Begründung	3
I	Planungsgegenstand	3
1.0	Anlass der Planaufstellung	3
2.0	Plangebiet	4
2.1	Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes	4
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung	4
2.3	Fauna und Flora	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Altlasten	5
2.6	Immissionsschutz	6
3.0	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Eigentumsverhältnisse	7
3.2.1	Flächennutzungsplan	7
3.2.2	Örtliches Planungsrecht	7
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen	8
3.4.1	Trinkwasserschutz	8
3.4.2	Schutz nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz	8
3.5	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen und Gutachten	8
3.5.1	Durchführungsvertrag	8
II	Wesentlicher Planinhalt	8
1.0	Planungsziele	8
2.0	Planungskonzept	9
3.0	Planbild	10
3.1	Sondergebiet „Verwaltung“	10
3.2	Verkehrsflächen	11
4.0	Begründung der Textlichen Festsetzungen	11
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	11
4.2	Art der baulichen Benutzung: Sondergebiet „Verwaltung“	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise	12
4.5	Weitere Festsetzungen	12
5.0	Örtliche Bauvorschriften	12
5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
6.0	Hinweise	13
7.0	Flächenbilanz	13
III	Auswirkungen der Planung	13
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	13
2.0	Auswirkungen auf verkehrliche Situation	13
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	14
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	14
6.0	Bodenordnung	14
IV	Verfahren	14
1.0	Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	14
1.1	Vorstellung des Bauprojekts im Technischen Ausschuss	14
1.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	14
1.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14
1.4	Öffentliche Auslegung	14
1.5	Beteiligung der TÖB im Rahmen der Offenlage	15
1.6	Vereinfachtes Veränderungsverfahren – Nachbeteiligung	15
1.7	Verfahrensablauf	16
B	Rechtsgrundlagen	16

A Begründung

I Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat mit Beschluss vom 11.04.2001 dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines hochausnutzbaren Sondergebietes „Verwaltung“ unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsnutzungen.

Darunter fallen einerseits die westliche Parkplatznutzung des Sondergebietes „EK 2 – Culinara“, die Spittelstraße mit ihrer Randbebauung einer Seniorenwohnanlage, sowie die östlich und südlich angrenzende Grünfläche mit einem See.

Die Planungserfordernis besteht darin, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Großer Brühl“ für dieses Gebiet größtenteils noch ein WA festsetzt. Darüber hinaus gehört das Plangebiet auch noch zum Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs „Großer Brühl“ der dem RP Freiburg von der Stadt Villingen-Schwenningen mit Schreiben vom 19.02.2003 zur Genehmigung vorgelegt wurde. Danach wäre die angestrebte hochwertige Nutzung für die Schwenninger BKK nicht möglich.

Die bisher vorgesehene Nutzung als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer II – III-geschossigen Bebauung soll nicht weiter verfolgt werden. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden damit berührt.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes hat sich die Schwenninger BKK entschlossen, an diesem Standort ein neues Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage zu bauen.

Damit sollen in einem ersten Schritt, Mitarbeiter und Funktionen der Hauptverwaltung an einer Betriebsstätte in einem Gebäude zusammengefasst werden und somit auch der wachsenden Bedeutung eines freiwilligen Krankenversicherungsträgers nach außen Rechnung getragen.

Der Bauherr beschäftigt derzeit in seinen Betriebsteilen Hauptverwaltung und Landesgeschäftsstelle, verteilt in verschiedenen auseinander liegenden Mieträumen, insgesamt ca. 250 Mitarbeiter und 35 Auszubildende. Davon sind ca. 160 Mitarbeiter in der Hauptverwaltung tätig.

Aus der Raumbedarfsplanung sind die für das neue Verwaltungsgebäude zu erstellenden Flächenzahlen abgeleitet:

Nutzfläche (ohne Halle und Parkierung)	ca. 4.700 m ²
Bruttogeschossfläche (ohne Halle und Parkierung)	ca. 6.500 m ²
Parkierung und Technik im UG	ca. 6.300 m ²

Das Verwaltungsgebäude wird im mittleren Standart realisiert. Der Bauherr wünscht ein Gebäude, dass außer der reinen Funktion als Verwaltungsgebäude für die Anzahl der im Raumprogramm genannten Arbeitsplätze, zusätzlich als Cafeteria der nahe liegenden Geschäftsstelle mit ca. 140 Arbeitskräften dient. Außerdem sollen Entree und Konferenzraum für Ausstellungen bzw. öffentliche Anlässe nutzbar sein.

Die Flächenbedarfsermittlung berücksichtigt diese Aufgabenstellung. Dies gilt ebenso für den Stellplatzbedarf. Der Flächenbedarfsplan geht hier von einer Lösung mit einem Tiefgaragengeschoss aus.

Um sicherzustellen, dass das Projektgebiet (Flurstück 1884/12) dauerhaft städtebaulich und raumordnerisch verträglich genutzt wird, erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung des Vorhabens durch einen „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gem. § 12 BauGB. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger (Schwenninger BKK) gegenüber der Stadt Villingen-Schwenningen das Vorhaben auf der Grundlage des VE-Plans innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

- **Bauherr und Vorhabensträger**
Schwenninger BKK K.d.ö.R.
Winkelstr. 7 – 9
78056 Villingen-Schwenningen
vertreten durch den Vorstand Herrn Peter Erber
- **Projektsteuerer**
mürlepartner Baumanagement GmbH
Im Kreuzfeld 4
38527 Meine
Herr Armin Seyfried, fon 07081-5836, fax 5816
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3
78532 Tuttlingen
Herr Henner Lamm, fon 07461-73050, fax 73059

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen 4.107 qm großen Bereich des ehemaligen Kienzle-Areals in der Stadtmitte von Schwenningen.

Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Teilflächen der Flurstücke 1884/16, 1884/17, 1884/15.

Im Westen stellt der Parkplatz des „Culinara“ (Flurstück 1884/11) die Grenze des Geltungsbereichs dar.

Im Norden bilden die Spittelstraße (Flurstück 1931), im Osten die öffentliche Grünfläche mit Regenhaltebecken die Grenzen des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich ist im VE-Plan durch eine entsprechende Umgrenzungslinie (Planzeichen) gekennzeichnet. Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet somit das Grundstück 1884/12 und Teilbereiche der Spittelstraße (Flurstück 1931).

Das Verwaltungsgebäude wird auf dem Flurstück 1884/12 errichtet und nachfolgend als Projektgebiet benannt.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Die Fläche liegt seit 1981 brach. Die früheren Betriebsgebäude der Uhrenfabrik Kienzle Werk II wurden, bis auf eine kleinere Werkstatthalle und ein kleineres Technikgebäude im Umfeld des Projektgebietes abgebrochen.

Das Projektgebiet liegt in einem Höhenbereich zwischen 690,00 m und 686,50 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.

Entlang der westlichen Grenze zum Parkplatz „Culinara“ verläuft eine Böschung mit ca. 2,0 m Höhenunterschied.

2.3 Fauna und Flora

Das Projektgebiet ist vollständig anthropogen überformt.

Es sind keine erwähnungsbedürftigen Ausstattungen der Fauna und Flora vorhanden.

2.4 Erschließung

Das Projektgebiet kann über die angrenzende Spittelstraße direkt angebunden werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche des ÖPNV. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden und werden im Zuge der neuen Erschließungsmaßnahmen genutzt.

Die im bisherigen B-Plan-Entwurf dargestellte Leitungstrasse von der Spittelstraße zur Straße „Am vorderen See“ über das Grundstück Flurstück 1884/12 wird nach Auskunft der Stadtwerke VS vom 21.10.2002 nicht benötigt.

Die bereits verlegten Rohrstutzen an der Spittelstraße können als Hausanschluss für das neue BKK-Gebäude dienen.

2.5 Altlasten

Aufgrund der intensiven und großflächigen Verunreinigungen des Untergrundes und des Grundwassers auf dem ehemaligen Kienzle-Areal war trotz der seit 1998 begonnenen hydraulischen Sanierung zu befürchten, dass mit Lösemitteln und anderen Schadstoffen kontaminiertes Grundwasser dem Baugrundstück der Schwenninger BKK zuströmt bzw. dass das Grundwasser auf dem Grundstück 1884/12 mit Lösemitteln kontaminiert ist. Gleichzeitig war zu befürchten, dass ebenfalls die vom kontaminierten Grundwasser durchströmten Bodenschichten sekundär mit Lösemitteln und anderen Schadstoffen (z.B. Schwermetallen) kontaminiert wurden und daher abfallrechtlich kritisch zu beurteilen sind.

Zur Klärung obiger Fragestellungen wurde im Oktober 2002 eine flächenhafte Erkundung der Bodenschichten mit Baggerschürfen bis in ca. 6-7 m Tiefe durchgeführt. Dabei wurden sowohl die oberflächennahen künstlichen Auffüllungen beschrieben, beprobt und gemäß den LAGA-Empfehlungen für die Entsorgung chemisch untersucht, als auch die darunter anstehenden natürlichen Schichten des Gips- und Lettenkeupers.

Sofern Grundwasser angetroffen wird, sollte eine chemische Untersuchung des Grundwassers gemäß Altlastenhandbuch Stufe 1+2 stattfinden, ferner eine horizontierte Probenahme der vom Grundwasser durchströmten Bodenschichten.

Zusammenfassende Bewertung der Untersuchung

Sowohl die künstliche Auffüllung als auch der gewachsene Boden zeigen im Sinne der Orientierungswerteliste sowie des BBodSchG unkritische Werte, die keinen weiteren Erkundungs- oder Sanierungsbedarf nach sich ziehen.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist zunächst eine generelle Einstufung gemäß LAGA Z 0 gerechtfertigt. In den unteren Partien des Keupers können erhöhte geogene Sulfatwerte auch eine Zuordnung nach LAGA Z 1 bedingen. Hierüber hat der zuständige Erddeponiebetreiber zu entscheiden.

Im Grundwasser liegen leichte LHKW-Belastungen vor, die im Zusammenhang mit abströmenden Kontaminationsfahnen aus dem Kienzle-Areal zu sehen sind. Es handelt sich dabei um das Abbauprodukt 1,2-cis-Dichlorethen.

Nach Kenntnisstand der auf dem Kienzle-Areal unternommenen Sanierung wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, auf dem Betriebsgrundstück der Schwenninger BKK keine eigenständige Sanierung der LHKW-Gehalte im Grundwasser vorzunehmen.

Die aus der Sanierung stammenden, gereinigten Grundwässer werden z.Z. nur 1 m von der südlichen Grundstücksgrenze der Schwenninger BKK entfernt wiederversickert. Es sind Wasserzuflüsse in die Baugrube zu erwarten und zum anderen erfordert der hohe Wasserstand eine wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse.

Ob die ggf. im Zuge einer Bauwasserhaltung abzuleitenden Wässer einer Reinigung bedürfen, ist im Zusammenhang mit den Indirekteinleiter-Richtlinien der Stadt VS-Schwenningen noch zu prüfen.

2.6 Immissionsschutz

Aufgrund des zu erwartenden wachsenden Verkehrsaufkommens durch das neue Verwaltungsgebäude ist eine potentielle Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse entlang der Spittelstraße gegenüber dem Neubauvorhaben einzuschätzen (Altenheim). Mit einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung ist das Büro Bender & Stahl aus Ludwigsburg beauftragt.

Die Vorergebnisse vom Dezember (Anlage) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Parkierungsverkehr der Kundenparkplätze:

- Der Immissionsrichtwert wird um 11 dB(A) unterschritten

Veranstaltungen in der Cafeteria:

- Aufgrund der Abschirmwirkung des Gebäudes wird für Veranstaltungen in der Cafeteria im Innenhof an der benachbarten Bebauung lediglich ein Pegelwert bis zu 20 dB(A) berechnet.
- Bei einer Veranstaltung mit Ende vor 22.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert für die Fahrzeugbewegungen um 7 dB(A) unterschritten.
- Nach 22.00 Uhr führt eine komplette Entleerung der Tiefgarage am Altenheim zu Richtwertüberschreitungen von 11 dB(A). Dies bedeutet, dass entsprechende Veranstaltungen nach 22.00 Uhr auf max. 10 Nächte eines Kalenderjahres beschränkt bleiben müssen.

Lüfter:

- Eine Aussage kann erst im Laufe des Verfahrens getroffen werden, sobald die technischen Anlagen bekannt sind.

Einwirkungen des Straßenverkehrs auf das Betriebsgelände:

- Der zur Spittelstraße orientierten Fassade ist der Lärmbereich IV zuzuordnen.
- Den Seitenfassaden ist der Lärmbereich III zuzuordnen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind bei Wohn- und Unterrichtsnutzung ab Lärmpegelbereich III und bei Büronutzung ab Lärmpegelbereich IV nachweislich.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Baugrundstücks (Flurstück. 1884/12) befindet sich im Eigentum der Schwenninger BKK.

Sie hat eine Größe von 4.107 qm.

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasst am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Flächennutzungsplan-Fortschreibung wird in Verbindung mit der zwischenzeitlich bereits vollzogenen Nutzungsänderung als Sondergebiet „Handel“ in der Nachbarschaft erforderlich.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

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.

Zwischenzeitlich wurde ein geänderter Bebauungsplan „Großer Brühl“ aufgestellt und zur Rechtskraft geführt.

Für das Projektgebiet ist dort ein Mischgebiet (MI) mit einer II - III-geschossigen Bebauung entlang der Spittelstraße vorgesehen.

Rückwärtig sind 3 Baufelder als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eine II-geschossige Bebauung geplant.

Mit der hier vorliegenden Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine Teiländerung des rechtsgültigen B-Plans „Großer Brühl“.

3.3 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen.

3.4 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.4.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

3.4.2 Schutz nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21 – 24a geschützten Bereiche oder Denkmäler fest.

3.5 Sonstige, planungsrelevanten Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.5.1 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet sich der Vorhabensträger gegenüber der Stadt, das Vorhaben auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Der Durchführungsvertrag schafft zusammen mit dem VE-Plan Planungsrecht und bereitet die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vor.

Als Spezialfall des städtebaulichen Vertrags i.S.d. § 11 Abs. 4 BauGB bedarf der Durchführungsvertrag gemäß § 57 VwVfG der Schriftform.

Gegenstand des noch abzuschließenden Durchführungsvertrags zwischen der Schwenninger BKK und der Stadt Villingen-Schwenningen wird die Realisierung des geplanten Verwaltungsneubaus sein.

II Wesentlicher Planinhalt

1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Innenentwicklung der Stadt geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Erhöhung der baulichen Nutzung im bestehenden sondergebietstypischen Zusammenhang zur Schaffung einer städtebaulichen Dominante in Zuordnung zur neu gestaltenden Grünzone
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- eine Sicherung des Ortsbildes an einer prominenten Stelle der Stadt
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen im Randbereich

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Ansprüchen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der oberzentralen Funktion von Villingen-Schwenningen
- die Sicherung der angrenzenden Nutzungsstrukturen
- den wirtschaftlichen Aspekten einer künftigen baulichen Nutzung im Stadtzentrumsbereich
- dem städtebaulich und architektonisch Wünschenswerten

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

2.0 Planungskonzept

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die konkrete Planung des neuen Verwaltungsgebäudes der Schwenninger BKK in einem festzusetzenden Zeitraum zu realisieren.

Grundlage ist die vorliegende Gebäudeplanung mit folgenden Elementen:

Städtebau

Kennzeichnend für das Entwurfskonzept:

Die durch zwei sich zugewandte Winkel gebildete Gebäudeform, geöffnet zum See und zur Landschaft, geschlossen zur Spittelstrasse, steht für interne Vernetzung und Offenheit.

Das Gebäude wurde mit Absicht von der Straße abgerückt um eine repräsentative Vorzone entstehen zu lassen sowie genügend Abstand zur Wohnbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite einzuhalten.

Das Gebäude

Das Gebäude stellt sich als angemessener, selbstbewusster 4-geschossiger Baukörper dar. Die einladend offene Struktur im EG stellt Kontakt zum Kunden her.

Prägend für das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers ist die große Halle im Zentrum des Gebäudes. Sie wirkt einladend und repräsentativ und bietet sowohl im EG als auch in den oberen Geschossen viele Vorteile:

Sowohl räumlich als auch optisch wird eine außergewöhnliche Verbindung des Gebäudes mit dem Außenraum geschaffen.

Die Anordnung der Kundenzone, des Internetcafes und der Konferenzräume an der zentralen Halle bietet Großzügigkeit und lässt auch problemlos eine separate und flexible Nutzung zu.

Das weitgehend verglaste Erdgeschoss mit seinen öffentlichen Funktionen ist deutlich von den Büronutzungen der Obergeschosse abgesetzt. Das Gebäude und die verschiedenen Funktionsbereiche werden ablesbar.

Die Halle dient sowohl der vertikalen als auch der horizontalen Erschließung, wird zum Mittelpunkt und fördert die Kommunikation. Die abgehängten Stege der Obergeschosse bieten ein besonders Raumerlebnis.

Bei der Wahl der Lage des Internetcafes wurde auch der Weg der Schüler berücksichtigt, der von der nahe liegenden Schule zur Innenstadt am Gebäude vorbeiführt. Durch die Lage des Cafes im EG ist es gut sichtbar und wird schnell angenommen werden.

Auf eine gute Qualität jedes einzelnen Arbeitsplatzes wurde großen Wert gelegt; sie liegen entweder an der Außenfassade oder orientieren sich zur weiten Halle, so dass für eine gute Belichtung gesorgt ist.

ERREICHEN DER VORGABEN

Aufgrund der Art der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück wurde folgende Erschließung und Organisation entwickelt:

- Haupteingang von der Spittelstrasse mit der EG-Nutzung Halle/Foyer, Kundenzone, Konferenzräume und Internetcafe
- Von der Seeseite aus ein zusätzlicher Eingang über den Innenhof in die verglaste Halle, sowie Zugang zur Cafeteria (evtl. externer Betreiber)
- Die Bürobereiche sind flexibel sowohl als Einzelbüros, sowie als Kombibürozonen nutzbar
- Die gewünschte Zusammenlegung einzelner Abteilungen wurde ohne Ausnahme erreicht
- Schaffung von ca. 150 Parkplätzen im UG als Doppelparksystem (z.B. Fa. Wöhr).
- Bei Verwendung von Combiliftsystemen sind ca. 205 Stellplätze im UG möglich.
- Zufahrt zur Tiefgarage von der Spittelstrasse

Konstruktion

Die Primärkonstruktion besteht aus einer Stahlbeton-Skelettbauweise mit aussteifenden Kernen in jedem Stockwerk. Als Decken sind wirtschaftliche Flachdecken aus Stahlbeton geplant. Die Halle wird überdeckt mit einem filigranen Stahltragwerk und transparenter Glasfassade. Im Innenausbau sollen ein durchlaufender Doppelboden sowie konventionelle Bürotrennwandsysteme eingesetzt werden.

Die günstig angeordnete Mittelstützenreihe lässt eine hohe Flexibilität zu, auch im Sinne einer eventuellen späteren Nutzungsänderung.

Das Untergeschoss wird als Weiße Wanne ausgeführt um der Grundwasserproblematik zu begegnen.

Realisierbarkeit

Durch das einfache konstruktive Konzept, durch wirtschaftliche Gebäudetiefen und einer klaren Gebäudeform mit einem günstigen A/V- Verhältnis wird eine rationelle Realisierung mit angemessener Bauzeit möglich sein.

Die Bruttogrundrissfläche beträgt ca. 6.496 m², der Bruttorauminhalt mit Halle (ohne UG) ca.10.212 m³.

3.0 Planbild

3.1 Sondergebiet „Verwaltung“

Ziel der Planung ist die Schaffung eines interessanten Verwaltungsstandortes zur Stärkung der innerstädtischen Wirtschaftsstruktur. Gemäß den am 11.04.2001 durch den Gemeinderat beschlossenen Planungszielen (Einleitungsbeschluss) und der nochmaligen Zustimmung vom 12.11.2002 im Technischen Ausschuss ist die Ansiedlung der BKK-Hauptverwaltung mit Tiefgarage, Konferenzräumen und Cafeteria erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt.

Zur Realisierung dieser Nutzungen ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu verhindern, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,8 auf 0,9 vorgesehen und städtebaulich vertretbar.

Diese Überschreitung rührt ausschließlich aus den Abmessungen der Tiefgarage als Grundstücksunterbauung her.

Mittels textlicher Festsetzungen wird geregelt, dass ausschließlich eine Nutzung für Verwaltung einschließlich damit zusammenhängender Funktionen zulässig ist.

Die Bebaubarkeit wird durch ein Baufenster mit Baugrenzen für einen Baukörper bis zu max. 65 m Länge (abweichende Bauweise) begrenzt.

3.2 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche der Spittelstraße wird mit ihrer halben Breite planungsrechtlich gesichert.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen ist definiert.

4.0 Begründung der Textlichen Festsetzungen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Begründung:

Die Fläche beinhaltet das Projektgrundstück und einen Teil der angrenzenden Spittelstraße. Damit können alle reglungsbedürftigen Belange aus dem geplanten Projekt, einschließlich seiner Anbindung an den öffentlichen Straßenraum, rechtlich gesichert werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Verwaltung“

Begründung:

Das planerische Ziel der Stärkung der innerstädtischen Dienstleistungsfunktion wird durch Ausweisung als Sondergebiet für Verwaltung erreicht. Zulässig sind darüber hinaus nur die aufgeführten ergänzenden Nutzungen, die für eine öffentlichkeitsorientierte Verwaltung erforderlich sind.

Das Sondergebiet bindet unmittelbar an das benachbarte Sondergebiet „Handel“ (EK 2) an und schließt das Areal mit einem „städtebaulichen Zeichen“ in exponierter Lage zur Grünfläche ab.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0.9

Begründung:

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ auf 0,9 dient einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, die ansonsten zu wesentlichen Erschwerungen bei der Realisierung des städtebaulich hochwertigen Projekts führen würde.

Die Firsthöhe darf 706,00 über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Dachaufsätze soweit nicht mehr als 3 % der Dachfläche davon in Anspruch genommen werden.

Begründung:

Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Hochpunktes zur Akzentuierung des Standortes.

Die Höhenbegrenzung dient zudem dem Nachbarschutz zum Baubestand entlang der Spittelstraße

4.4 **Bauweise**

Abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 70m Länge bei seitlichem Grenzabstand.

Begründung:

Unter Zielsetzung der Schaffung einer städtebaulich dominanten Bebauung wird, um eine flächige Überbaubarkeit zu gewährleisten, eine abweichende Bauweise definiert.

4.5 **Weitere Festsetzungen**

Ein- und Ausfahrtverbot zur Spittelstraße

Begründung:

Der Zu- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze wird exakt definiert, um damit gezielt Lärmschutzmaßnahmen einsetzen zu können und Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Straßenbegrenzungslinie

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verdeutlichung des Planbildes

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass Ausbaubereiche und Nutzungen der Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind.

Flächen für Stellplätze und Tiefgarage

Begründung:

Durch die Tiefgarage wird die Möglichkeit zur Schaffung ausreichender Stellplätze gewährleistet.

Zur Minderung von Störungen und Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Vorplatzgestaltung wird die Anlage von oberirdischen Stellplätzen begrenzt.

Dachbegrünung

Begründung:

Die extensive Dachbegrünung wird als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad festgesetzt und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Leitungsrecht

Begründung:

Sicherung der zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Elektrokabel.

5.0 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind alle Dachformen zugelassen

Begründung:

Es handelt sich hier um einen städtebaulich wichtigen Standort.

Die Architektur soll durch Einschränkungen der Dachgestaltung nicht eingeeengt werden.

6. Hinweise

Grundwasserschutz

Die in der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Keckquelle“ vom 08.11.1994 festgesetzten Bestimmungen sind einzuhalten.

Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten

Siehe Erläuterungen unter Ziff. 2.5

Die Begründung der weiteren Hinweise ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

7. Flächenbilanz

Nutzungsarten	Flächen in qm
Sondergebiet „Verwaltung“	4.107
Straßenverkehrsfläche	499
Gesamtfläche	4.606

III Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges Schwenningen dar.

Der gewählte Dichteansatz auf der Projektfläche ist städtebaulich angemessen und wird kompensiert durch die angrenzenden „Freiflächen“ des Parkplatzes „Culinara“ und der Grünfläche. Damit fügt sich das Vorhaben in die Siedlungsstruktur ein.

Durch diese Innenentwicklung des Stadtbezirks kann die Siedlungstätigkeit im Außenbereich begrenzt werden.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption ergänzt das Sondergebiet „Verwaltung“ die angrenzende Sondergebietsnutzung „Handel“ als stadtzentrierten Dienstleistungsbereich.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug „Spittelstraße“ ist hinsichtlich seines Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

Die Nutzung der Tiefgarage in Verbindung mit Abendveranstaltungen wird begrenzt. Der Nachweis wird in einer schalltechnischen Untersuchung geführt.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Brachfläche wird einer attraktiven Nutzung zugeführt.

Auf die umliegende Nutzung des Altenheims an der Spittelstraße wird Rücksicht genommen durch Begrenzungen der Höhenentwicklung und der Lärmemissionen des Verwaltungsgebäudes.

4.0 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch wertvolle Elemente werden vom Vorhaben nicht beansprucht, da es sich um einen Auffüllbereich aus dem Rückbau der ehemaligen Fabrikgebäude der Fa. Kienzle handelt.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Alle Planungs- und Erschließungskosten werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Schwenninger BKK und der Stadt Villingen-Schwenningen vereinbart und entsprechend vom Projektträger übernommen.

6.0 Bodenordnung

Das Projektgebiet ist im Eigentum der Schwenninger BKK, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

IV Verfahren

1.0 Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1.1 Vorstellung des Bauprojekts im Technischen Ausschuss

Am 12.11.2002 wurde das Bauprojekt im Technischen Ausschuss des Gemeinderates öffentlich vorgestellt und ist zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 26.11.2002 bis 10.12.2002 wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 25.11.2002 sind die Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Dienststellen frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Die Anregungen sind gemäß der beiliegenden Abwägungstabelle in die Entwurfsplanung vom 10.03.2003 eingeflossen.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 15.04 bis einschließlich 20.05.2003.

Es ist eine Anregung aus der Nachbarschaft eingegangen die im Rahmen der Abwägung behandelt wird.

1.5 Beteiligung der TÖB im Rahmen der Offenlage

Mit Fristsetzung zum 20.05.2003 sind die Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Dienststellen mit der Entwurfsplanung vom 10.03.2003 nochmals beteiligt worden. Die Anregungen sind gemäß der beiliegenden Abwägungstabelle in die überarbeitete Entwurfsplanung vom 21.05.2003 eingeflossen.

Danach ergeben sich folgende Änderungen:

- Textteil Ziffer 4.1
Erweiterung der „Abweichenden Bauweise“ von 65 m auf 70 m
- Planzeichnung
 - ⇒ Erweiterung des Baufensters in Richtung Spittelstr. Um 2,60 m
 - ⇒ geringfügige Erweiterung des Baufensters im Bereich des geplanten Innenhofs
 - ⇒ Reduzierung der Tiefgarage an der südlichen Grenze durch Abrundung der Ecken
 - ⇒ Zurücknahme der Tiefgaragengrenze an der Spittelstraße
 - ⇒ Reduzierung der oberirdischen Stellplätze an der Spittelstraße von 10 auf 5

1.6 Vereinfachtes Veränderungsverfahren – Nachbeteiligung

Durch die in Ziff. 1.5 beschriebenen Planänderungen bzw. Planergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Den betroffenen Bürgern wird gem. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

1.7 Verfahrensablauf

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Einleitungsbeschluss	11. April 2001
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.11. – 27.12. 2002
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	26.11. – 10.12.2002
4. Öffentliche Auslegung	15.04 – 20.05.2003
5. Nachbeteiligung von Bürgern	21.05 – 06.06.2003
6. Abwägungsbeschluss	25.06.2003
7. Satzungsbeschluss	25.06.2003
8. Inkrafttreten des VE-Plans	27.06.2003

B Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches & BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141, ber. BGBl. 1998 I.S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I.S. 3762);

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 21.09.1998 (BGBl. I.S. 2994), geändert durch Art. 11 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I.S. 1950).

Villingen-Schwenningen, den 26. Juni 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister