

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan
"IM KLEINEN ESCHLE"
Stadtbezirk Schwenningen
vom 05.05.1995

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtbezirks Schwenningen im Anschluß an das Wohngebiet "Sauerwasen". Es wird im Norden von dem Schauinslandweg, im Westen von der verlängerten Wasenstraße und im Süden von der verlängerten Rietenstraße begrenzt. Aufgrund des Eingriffs in einen hochwertig ökologischen Lebensraum ist es erforderlich, innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets Ausgleichsflächen direkt südlich des Baugebiets bis zur Rietenstraße zur Verfügung zu stellen.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich:



2. Erfordernis der Planaufstellung

Bereits am 09.07.1980 wurde die Bebauungsplanaufstellung beschlossen, um die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Wohnbauflächen realisieren zu können. Zahlreiche Schwierigkeiten haben dazu geführt, daß man andere Plangebiete (z. B. Deutenberg) vorzog. Erst nachdem diese Plangebiete bebaut waren und der Wohnungsbedarf nach wie vor als ein dringliches Problem bestand, wandte sich das Planungsamt wieder diesem Gebiet zu.

Der Geltungsbereich der ersten Entwürfe reichte bis zur verlängerten Rietenstraße. Da der inzwischen aufgestellte Landschaftsplan empfahl, den südwestlichen Teil der beabsichtigten Wohnbaufläche unbebaut zu lassen und einen Vernetzungsbereich mit den angrenzenden Grün- und Forstflächen herzustellen, wurde am 26.02.1992 der alte Aufstellungsbeschluß von 1980 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluß mit einem bis zur Bodenseewasserleitung reduzierten Geltungsbereich gefaßt. Grundlage dieses Beschlusses und der neuen Abgrenzung war ein neues städtebauliches Konzept vom 20.01.1992, das einen viertelkreisförmigen Siedlungskörper mit südwestlicher Ausrichtung vorsah und vom Prinzip her bis zum heutigen Entwurf beibehalten wurde.

Die Forderung nach Ausweisung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets machte die erneute Ausdehnung des Plangebiets nach Süden bis zur verlängerten Rietenstraße notwendig.

3. Bestandsanalyse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in der Übergangszone zwischen Siedlungsrand und Waldgürtel im Südwesten von Schwenningen. Sie stellt ein Mosaik aus überwiegend extensiv genutzten Kleingärten, Obstwiesen, Gehölzflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Mähwiesen) dar, die durch ihre heutige Vielfalt einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bilden. Darüber hinaus ist diese Fläche als Teil des Natzentals insbesondere im Südteil Schwenningens stadtklimatisch von Bedeutung.

In der Südwestecke ist ein Hundesportplatz in einer parkartigen Landschaft angelegt. Weiterhin durchquert die Bodenseewasserleitung das Gebiet im Bereich des Natzentals in west-östlicher Richtung.

4. Übergeordnete Planung

Der gültige **Flächennutzungsplan** stellt den Bereich vom Schauinslandweg bis zur Bodenseewasserleitung als Wohnbaufläche und südlich dieser Leitung als öffentliche Grünfläche dar. Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt den Planbereich entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplanentwurf als Wohnbaufläche, Grünflächen und landwirtschaftliche Fläche dar. Somit ist der Bebauungsplanentwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der **Landschaftsplan** empfiehlt, den Bereich vom Schauinslandweg bis zur Bodenseewasserleitung wegen des zu hohen Eingriffs in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild/-gefüge nicht für eine Bebauung freizugeben. Deshalb ist dieser Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen worden.

Im Gegensatz dazu sieht das Garten- und Friedhofamt der Stadt Villingen-Schwenningen unter bestimmten Bedingungen durchaus Möglichkeiten zur Bebauung eines Teils des Plangebiets. Zur detaillierten Begründung siehe "Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung".

5. Zweck und Ziel des Bebauungsplans

Anlaß für die erneute Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1992 ist die insbesondere sich in den letzten Jahren verstärkende Wohnungsknappheit für Familienheime im Stadtbezirk Schwenningen. Dem dringenden Wohnraumbedarf soll durch ein relativ gut verdichtetes Wohngebiet mit größtenteils Ein- und Zweifamilienhausbebauung entsprochen werden.

Ein weiteres Ziel ist es, mit diesem Wohngebiet den Siedlungsrand zum Natzental hin klar zu definieren.

6. Städtebauliche Lösung

6.1 Verkehr

Das Baugebiet wird im wesentlichen von der verlängerten Wasenstraße und der verlängerten Rietenstraße erschlossen mit einer Verbindung zum Schauinslandweg. Das Erschließungskonzept erinnert an einen Viertelkreis mit Ausrichtung nach Südwesten. Die Haupterschließungsstraßen im Wohngebiet erhalten eine beidseitige Fußwegführung mit einer knapp bemessenen Fahrbahnbreite. Lediglich zwei Wohngebietsstraßen sind als Mischverkehrsfläche ohne gesonderte Gehwege vorgesehen. Darüber hinaus durchquert ein Fuß- und Radwegenetz das Wohngebiet und bindet dieses an die südlich gelegenen Grünflächen und den Bolzplatz an. Insbesondere der entlang der Fläche für die Regenwasserversickerung/-rückhaltung führende Fuß- und Radweg dient den Zwecken der Naherholung.

Entlang der verlängerten Wasenstraße und Rietenstraße ist außerhalb des Wohngebietes eine einseitige Fuß- und Radwegführung in Richtung Zollhaus festgesetzt, damit auf dieser Wegführung der übergeordnete Fuß- und Radverkehr zwischen den Stadtbezirken Schwenningen und Zollhaus abgewickelt werden kann.

6.2 Bebauung

Entsprechend dem Erschließungsgerüst sind alle Häuser nach Süden oder Südwesten ausgerichtet; sie eignen sich somit vorzüglich für eine passive und aktive Solarnutzung. Die Ausrichtung der Häuser, ihr Abstand zueinander und zur Bepflanzung sind in einem solarenergetischen Gutachten untersucht und bewertet worden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt somit eine energetische Optimierung früherer Entwürfe dar. Lt.

Gemeinderatsbeschuß sollen mindestens 10 Häuser in Niedrigenergiebauweise errichtet werden.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, mit Heizenergie, der Errichtung kostengünstiger Häuser und um eine ausgewogene Mischung aus offener und verdichteter Bauweise zu erzielen, wurden sowohl anbaubare Haustypen auf kleineren Grundstücken wie auch Einzelhäuser auf größeren Grundstücken gewählt. Insbesondere im Norden des Baugebietes überwiegen Wohnanlagen mit 3 bis 4 zusammenhängenden Einzelhäusern, Doppelhäuser und Hausgruppen, während im Süden des Baugebietes Einzelhäuser und Doppelhäuser überwiegen.

Die knapp 400 bis knapp 1000 qm großen Grundstücke (ohne Gemeinbedarfsfläche) bilden zusammen eine etwa 7 ha große Nettobaufläche des insgesamt 12 ha großen Baugebiets.

Im Nordosten des Gebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Im Südwesten des Plangebietes ist eine überbaubare Fläche für ein Vereinsheim des Hundesportplatzes als Bestandsdarstellung festgesetzt.

6.3 Grünordnung

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans kommt das Garten- und Friedhofamt - im Gegensatz zur Landschaftsplanerin - zu dem Ergebnis, daß eine Bebauung in bestimmten Grenzen durchaus vertretbar ist. Bei besonderer Berücksichtigung einer klimatischen und landschaftsgestalterischen Aufwertung des Natzentals und einer entsprechenden Ausformung des Siedlungsrandes kann die Gesamtplanung als umweltverträglich bezeichnet werden.

Die Grünstruktur im Wohngebiet wird nach der Bebauung eine eher strenge konzentrische, der Topographie und dem Straßenverlauf angepaßte Gliederung aufweisen und sich zum neuen Siedlungsrand in Richtung Natzental hin auflockern. Die Zone der öffentlichen Grünflächen am Siedlungsrand gewährleisten den Übergang der intensiver genutzten privaten Grünflächen im Baugebiet zu den äußeren extensiven Grün- und Waldflächen.

Durch die Verlegung des Hundesportplatzes - der im Moment quer zur Talrichtung angelegt ist - entlang der verlängerten Rietenstraße, wird der Talraum des Natzentals von störenden Anpflanzungen und Sportanlagen freigemacht. Durch eine dem Charakter des Talzugs entsprechende offene und extensive Nutzung und Bepflanzung ist sowohl eine landschaftsästhetische wie auch eine klimatische Aufwertung des Natzentals verbunden. Durch die Anlage einer wechselfeuchten Mulde im Fußpunkt des Talraums (Regenwasserversickerung/-rückhaltung) werden ideale Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen geschaffen, die diesem Landschaftstyp entsprechen.

Im Anschluß an diesen Talraum nach Süden hin sind wiederum Nutzungen wie den im Norden des Plangebiets verlorengegangenen Gartennutzungen denkbar. Allerdings müssen extensive Bewirtschaftungsformen ohne Einzäunungen und Baukörper gewährleistet sein, um eine Bewertung als Ausgleichsfläche zu rechtfertigen.

6.4 Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dieser Ausgleich soll nach dem neuen § 8 a des BNatSchG nach einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Maßnahmen und auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden (siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung). Diese Maßnahmenflächen erstrecken sich im Bebauungsplanentwurf von der südlichen Siedlungsgrenze bis zur verlängerten Rietenstraße und Wasenstraße hin.

6.5 Öffentliche Einrichtungen

Zur Versorgung des neuen Baugebietes wird im nordöstlichen Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Einrichtung soll auch das Defizit an Kindergarten- und Hortplätzen im Südwesten Schwenningens abbauen.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der umgebenden baulichen Nutzungen und des Planungsziels wird ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Ausgeschlossen bleiben von den zulässigen Nutzungsarten die Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, weil diese Einrichtungen nicht zum geplanten Charakter der Familienheimbebauung passen und solche Betriebe in der Nähe bereits vorhanden sind. Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wird aus den gleichen o. a. Gründen vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über GRZ, GFZ, Baugrenzen und Traufhöhen ausreichend geregelt. Damit eine entsprechend hohe Verdichtung auch auf den kleinsten Grundstücken ermöglicht werden kann, sind bei den Grundstücken der Arbeitsnummern 58 bis 67 bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von im Gebäude liegenden Garagen unberücksichtigt zu lassen.

Auch Familienheimbaugebiete müssen insbesondere in den großen Stadtbezirken eine entsprechende Wohndichte aufweisen. Um die von der Landesplanung geforderte Wohndichte von 50 bis 60 Einwohner/ha zu erzielen, ist es notwendig, daß neben den Einzelgebäuden auch Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt werden. Das Bauungskonzept sieht vor, daß die verdichtete Bauweise von Norden nach Süden abnimmt, was zur Festsetzung von Wohnanlagen, Doppelhäuser und Hausgruppen im Norden und im Zentrum des Baugebiets bis zu Einzel- und Doppelhäusern an den Außenrändern führt.

Relativ große gestalterische Freiheiten werden bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen. Dies betrifft

sowohl die Dächer wie auch die Fassaden; einschränkende Festsetzungen wurden lediglich bei einigen Nebenanlagenbauten getroffen. Diese für Familienheimgebiete meist unvermeidlichen Nebenanlagen können je nach Größenordnung und Materialien zum Streitfall geraten.

7.2 Schallschutz

Zur Feststellung evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurden verschiedene Lärmschutzberechnungen durch das Tiefbauamt und ein schalltechnisches Gutachten durch ein Ingenieurbüro angefertigt. Die Berechnungen ergaben keine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm, eine geringfügige Beeinträchtigung durch Verkehrslärm an der Rietenstraße und eine Beeinträchtigung durch Hundesportlärm.

Durch entsprechende Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen auf die zulässigen Grenzwerte minimiert werden. Um eine Abriegelung des Natzentals durch die notwendige Schallschutzeinrichtung für den Hundesportplatz zu vermeiden (Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, des Kleinklimas und des Wasserabflusses), ist eine Verlegung des Hundesportplatzes aus dem Tal heraus an den Südrand des Plangebiets erforderlich.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben zuallererst das Ziel, die geplante Baustruktur in die spezielle landschaftliche Situation zu integrieren. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzungen die Umweltverträglichkeit des Baugebietes gewährleistet und es sollen die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und im näheren Umfeld wieder ausgeglichen werden. Eine detaillierte Begründung der grünordnerischen Festsetzungen ist dem Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan "Im kleinen Eschle" zu entnehmen.

8. Ökologische Bewertung und Maßnahmen

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die im Jahre 1992 auf der Grundlage des ersten Bebauungsplan-Vorentwurfs durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, daß durch die geplante Bebauung ein erheblicher Eingriff in einen überwiegend strukturreichen Vegetationsbestand erfolgt, der insbesondere für viele Tierarten von hoher Bedeutung ist. Durch die Überbauung ergibt sich darüber hinaus eine Veränderung des Landschaftsbildes, die sich insbesondere für Naherholungssuchende nachteilig auswirken wird. Aufgrund der damit festgestellten Umwelterheblichkeit war die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. In der im Sommer 1994 durchgeführten Prüfung des geplanten Baugebietes auf den Siedlungsraum, den Lärm, das Klima, das Wasser, den Boden, auf Tiere und Pflanzen und auf den Landschaftsraum auswirkt. Die Überprüfung ergab, daß der bauliche Eingriff insbesondere hohe Auswirkungen auf das Kleinklima, den Boden, auf Tiere und Pflanzen im Baugebiet und auf den Landschaftsraum hat. Positiv zu bewerten war der relativ sparsame Umgang mit Grund und Boden (Wohndichte ca. 60 EW/ha), die

solarenergetisch günstige Ausrichtung der Häuser sowie die geplante oberflächige Ableitung des Regenwassers.

8.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Mai 1994 erstellte das Garten- und Friedhofamt für das Baugebiet "Im kleinen Eschle" eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 8/8 a BNatSchG. In dieser Bilanzierung wird der derzeitige Bau- und Vegetationsbestand in 9 Stufen der geplanten Nutzung gegenübergestellt. Eine Bilanz wird dann erreicht, wenn der durch die Bebauung verlorengelassene Vegetationsbestand auf entsprechenden Flächen am Rande des Baugebiets durch Maßnahmen für Pflege und Entwicklung der Landschaft bzw. Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung wertmäßig ausgeglichen werden kann. Dieser Ausgleich kann durch entsprechende Maßnahmen vor allem südlich des Baugebiets erreicht werden. Eine Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der daraus entwickelten Maßnahmen sind dem Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden pauschal allen Baugrundstücken zugeordnet.

Die Kostenerstattung wird gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz vom 02.03.1995 vollzogen.

Die Realisierung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken außerhalb des Eingriffsorts werden über städtebauliche Verträge nach § 6 BauGB-MaßnahmenG herbeigeführt. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Maßnahmen sind über Pflanzgebote nach § 178 BauGB bzw. über § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB durchzusetzen.

8.3 Niedrigenergiebauweise

Der Bebauungsplanentwurf wurde von einem Ingenieurbüro einer solarenergetischen Bewertung und Optimierung unterzogen. Diese Begutachtung hatte zum Ziel, die Stellung und Bauweise der Gebäude, ihr Abstand zueinander sowie zu den geplanten Anpflanzungen so auszurichten, daß möglichst kompakte Gebäudeformen, eine optimale Besonnung und ein guter Windschutz gewährleistet sind.

Unter diesen günstigen Voraussetzungen wird beabsichtigt, mindestens 10 Häuser in Niedrigenergiebauweise mit max. 40 kWh/qm und Jahr Heizenergiebedarf zu errichten.

8.4 Regenwassernutzung

Zum Zweck der Verminderung des Oberflächenwasserabflusses in den Vorfluter bzw. Kanalisation sowie zur Anreicherung des Grundwassers, soll möglichst viel des anfallenden Regenwassers auf den vorhandenen Freiflächen versickern. Deshalb sind die Dachwässer, die relativ sauberes Oberflächenwasser abführen, nach Möglichkeit (entsprechend der Versickerungsfähigkeit des

Bodens) auf dem Grundstück flächig zu versickern und ihre Überläufe an eine Regenabwasserleitung anzuschließen. Ebenso sind nur sporadisch bestandene oder zu überfahrende Freiflächen aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Die Dachwässer von den Grundstücken werden über Regenwasserleitungen einem offenen Graben zugeführt, der die Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers übernimmt. Der Überlauf und die Hauptentwässerung erfolgt weiter in östlicher Richtung über Rückhaltungen zum Neckar.

Die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken liegt in der städtischen Abwassersatzung, die in § 7 vor dem Anschluß an die Kanalisation den Nachweis fordert, daß eine ordnungsgemäße Versickerung nicht möglich ist.

8.5 Mutterbodenbörse

Um zu verhindern, daß wertvoller Mutterboden wegen fehlender Lager- und Verwendungsmöglichkeiten abtransportiert wird, stellt die Stadt auf einer öffentlichen Grünfläche während der Bauzeit vorübergehend Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Nicht privat benötigte Oberböden werden anschließend im öffentlichen Bereich eingesetzt.

9. Bodenordnung

Die Grundstücke in diesem Baugebiet befinden sich nur zum Teil in städtischer Hand. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb erforderlich.

10. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Entwässerung:	- Schmutz- und Regenwasserkanal und Regenwasserversickerungs- und Rückhalteanlage	1.000.000 DM
Straßenausbau:	- Straßenbau	2.500.000 DM
	- Parkfläche (auf der Wendeplatte)	10.000 DM
	- Geh- und Radwege	1.100.000 DM
	- Beleuchtung	600.000 DM
Grünanlagen:	- Spielplatz	82.000 DM
	- Bolzplatz	83.500 DM
	- Verkehrsgrün	22.900 DM
	- RW-Versicherungs-/Rückhaltungsanlage	87.500 DM
	- Hundesportplatz	250.000 DM
Lärmschutzanlage: Erdwall mit Bepflanzung		<u>30.000 DM</u>
Gesamterschließungskosten:		5.765.900 DM
		=====

11. Finanzierung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden für den Haushalt 1996 angemeldet.

12. Städtebauliche Daten

Gebietsgröße:	12,05 ha	100,0 %
Nutzungsarten:		
- Allgemeines Wohngebiet	5,61 ha	46,6 %
- Gemeinbedarf	0,62 ha	5,1 %
- Verkehrsflächen	1,35 ha	11,2 %
- Spiel- und Sportanlagen	1,17 ha	9,7 %
- Öffentl. Grünflächen + Verkehrsgrün	0,81 ha	6,7 %
- Landwirtschaftliche Fläche	2,49 ha	20,7 %
Wohnungen in Familienheimen	110 - 140 WE	
in Geschoßbauten	<u> 30 WE</u>	
SUMME	140 - 170 WE	

Grundstücksgrößen von 390 m² für Familienheime
bis 2.500 m² für Wohnanlage

Villingen-Schwenningen, den 29. Aug. 1995

Bürgermeisteramt
In Vertretung


Theo Kühn
Erster Bürgermeister

