

2. Anlaß und Ziel der Aufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 11.02.1998 beschlossen, den seit dem 27.01.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im kleinen Eschle" im Stadtbezirk Schwenningen zu ändern.

Mit der Änderung dieses Bebauungsplans sollen verschiedene Festsetzungen im Planteil aktualisiert werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans handelte es sich lediglich um die Anpassung einiger Erdgeschoß-Fußbodenhöhen an veränderte Kanaltrassen. Dazu hätte ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ausgereicht. Zwischenzeitlich haben sich weitere Änderungen ergeben, die es notwendig machen, die Bebauungsplan-Änderung nach dem klassischen Verfahren weiterzuführen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen :

- Anpassung einiger Erdgeschoß-Fußbodenhöhen,
- Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte,
- Überplanung der freiwerdenden Fläche mit freistehenden Familienheimen,
- Anpassung einiger überbaubarer Flächen an konkrete Bauvorhaben.

3. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als Wohngebiet mit einer Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

4. Erläuterung der Änderungen

4.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhen

Im Zuge einer Optimierung der Kanaltrassen mußten einige Straßenabschnitte höhenmäßig verändert und infolge die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der davon betroffenen Grundstücke angepaßt werden.

Desweiteren wurde ein Bauantrag für die Grundstücke Arb.Nrn. 9, 10, 12a-c eingereicht und darum gebeten, die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 12b um 0,40m auf die benachbarte Höhe von 12a (719,60mü.NN) anzuheben (**Änderung 1**). Damit werden Probleme bei der Abteilerung des Regenwassers vermieden und durch die Angleichung der Firsthöhe insgesamt eine gestalterische Verbesserung des Straßenbildes erreicht.

4.2 Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche

Die Aktualisierung der Kindergartenplatz-Bedarfsprognose für Villingen-Schwenningen brachte zutage, daß in Zukunft im Einzugsbereich des Baugebiets mit geringeren Platzzahlen als vorher prognostiziert gerechnet werden muß. Das zuständige Fachamt gab eine auf ca. 3000 m² verkleinerte Grundstücksfläche als ausreichend an.

4.3 Überplanung der freiwerdenden Gemeinbedarfsfläche

Das ca. 3000 m² große städtische Restgrundstück der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche wird für ein Wohngebiet für Familienheime vorgesehen, um die große Nachfrage nach ca. 500 m² großen Grundstücken für freistehende Familienheime befriedigen zu können. Die Erschließung wird über eine Privatstraße gesichert, die an die Straße "Im kleinen Eschle" angebunden ist.

4.4 Anpassung an einige konkrete Bauvorhaben

Für einige Grundstücke wurden Bauabsichten geäußert bzw. Bauanträge gestellt, die nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Einklang zu bringen waren. Soweit dies vertretbar war und die Nachbarn zustimmten, konnten diese Bauanträge über Befreiungen genehmigt werden. Die Bebauungsplanänderung erfaßt die konkreten Bauvorhaben und paßt die planerischen Festsetzungen entsprechend an. Dies trifft zu für die Grundstücke im Bereich der Arbeitsnummern 72a – 83 östlich der Straße "Im kleinen Eschle", wo auf Wunsch des Bauträgers anstelle von 12 Doppelhaushälften 23 Reihenhäuser genehmigt wurden.

In den Straßen "Am Dickenbühl" und "Zum Natzental" sind Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Es hat sich bisher gezeigt, daß hier nur Doppelhäuser realisiert werden. Da sich die überbaubare Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan über alle Grundstücke hinwegzog, war die gemeinsam zu bebauende Grundstücksgrenze nach der Umlegung und Grundstückszuteilung nicht klar geregelt. Nunmehr faßt die überbaubare Fläche jeweils zwei benachbarte Grundstücke.

Die Stadt ist im Eigentum von 3 großen Grundstücken am Schauinslandweg (Arb.Nrn. 68-70) für Mehrfamilienhäuser und mehrere Grundstücke an der Wasenstraße (Arb.Nrn. 9,10,12) für Familienheime, für die eine Entscheidung zur Bauweise erst nach Eingang und Prüfung der Angebote getroffen werden konnte. Diese sind inzwischen eingegangen und die Bebauungsplanänderung umfaßt die planerischen Festsetzungen zur Realisierung der konkreten Bauanträge. Am Schauinslandweg wird das Thema "Wohnen im Park" umgesetzt mit 8 Mehrfamilienhäusern auf einer Tiefgarage. Die Gebäudehöhe sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl wurden dabei nicht erhöht.

Desweiteren wurde darum gebeten (**Änderung 2**), bei dem Grundstück Arb.Nr. 69 die seitlichen Baugrenzen dem Bauungskonzept anzupassen (Erweiterung um jeweils 1,50m), sodaß die Baugrenzen nun einen Abstand von 6,00m zur Grundstücksgrenze einnehmen.

An der Wasenstraße sind 13 Wohneinheiten als Reihen- bzw. Doppelhäuser geplant. Auch hier werden die Gebäudehöhe und die Baudichte gegenüber der alten Festsetzung nicht erhöht. Die Erschließung von 8 Reihenhäuser im Blockinnern erfolgt über eine Privatstraße.

5. Schallschutz

Für den Bereich der Wasen- und Rietenstraße ist der notwendige Schallschutz festgesetzt. Zwischenzeitlich liegen auf der Grundlage des neuen Verkehrsentwicklungsplans neue Verkehrsbelastungsdaten für die Straßen vor, die eine Aktualisierung der alten Schallschutzberechnung notwendig machte. Im Ergebnis ergab sich für einige Bereiche eine Erhöhung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

6. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Umplanung im Zuge der Bebauungsplanänderung schafft keine Neubauflächen und keine Erhöhung der Baudichte. Somit ist keine Grundlage für einen Eingriff in Natur und Landschaft gegeben, der gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch entsprechend ausgeglichen werden müßte.

