

# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebaungsplan

### "AM WALD"

Stadtbezirk Tannheim

vom 04.05.1995

#### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Stadtbezirks Tannheim, südlich der Gemeindewaldstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich.

#### 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Arbeitsgemeinschaft „Kinderkrebsnachsorge“ entschied sich, nach vorherigen Offerten aus 25 Bürgergemeinden, eine Modellklinik für krebs-, herz- und mukoviszidosekranke Kinder und Jugendliche im Stadtbezirk Tannheim nach dem neusten medizinischen, psychosozialen und therapeutischen Erkenntnissen zu errichten. Maßgebend für die Wahl des Standorts war, daß folgende Kriterien zu berücksichtigen waren:

- geeignete geographische Lage
- geeignete klimatische Verhältnisse
- hoher Freizeitwert der Umgebung
- Nähe zu einem Kinderkrankenhaus
- kein traditioneller (prädikatisierter) Kurort und
- Akzeptanz in der Wohnbevölkerung

Um eine von äußeren Einflüssen freie seelische Verarbeitung einer lebensbedrohlichen Krankheit zu ermöglichen, mußte eine Lage gewählt werden, die sich nicht unmittelbar an die Bebauung des Ortes anschließt. In dieser Distanz zum Ort wird die optimale Voraussetzung gesehen für die erwünschten guten Beziehungen zwischen den Patienten mit ihren Angehörigen und dem Klinikpersonal einerseits und der Bevölkerung des Stadtbezirks andererseits. Eine direkt an die Bebauung des Ortes angelehnte Bebauung könnte leicht zu Konflikten führen, die das „Miteinander“ nachhaltig beeinträchtigen würde.

So ist z. B. zu beachten, daß bei einer Reihe von Kindern erhebliche Körperbehinderungen vorhanden sind, für die eine räumliche Situation geschaffen werden

muß, in der sie sich im Außenbereich „an der frischen Luft“ frei von irgendwelchen Ängsten und Beobachtungen mit ihrer Behinderung auseinandersetzen können.

Diese Kriterien erfüllte der Standort Tannheim am besten.

Die Stadt Villingen-Schwenningen entschied sich seinerzeit zur Bewerbung als Standort für diese Modellklinik, da diese Einrichtung einen zusätzlichen Baustein zur Weiterentwicklung zu einem Oberzentrum hin darstellt.

### **3. BESTANDSSITUATION**

Das Plangebiet befindet sich ca. 250 m westlich des Ortsetters des Stadtbezirks Tannheim. Ab dem Ortsrand ist die geplante Zufahrt (verlängerte Gemeindewaldstraße) als ein ca. 3 m breiter Feldweg ausgebaut und dient der Bewirtschaftung der an diesem Feldweg angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Das Gebiet auf dem die Nachsorgeklinik für krebs-, herz- und mukoviszidosekranke Kinder und Jugendlichen wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Höhenlage des Plangebiets fällt von Westen nach Osten von ca. 810 m ü. NN auf ca. 800 m ü. NN.

### **4. ABSTIMMUNG MIT DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNG**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen vom 21.04.1989 ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Aufgrund der Dringlichkeit dieses Vorhabens wurde eigens eine Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, eine Sonderbaufläche- Reha- Kinderklinik auszuweisen, eingeleitet. Diese punktuelle 7. Änderung des Flächennutzungsplans 1980 - 1990 wurde jedoch in das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit einbezogen, da gerade eine generelle Neufassung anstand.

In im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurf 1994 - 2009 ist in dieser Bereich als eine Sonderbaufläche- Klinik- dargestellt. Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes wurde im Mai/Juni 1995 durchgeführt. Bedenken und Anregungen gegen diese Ausweisung sind keine vorgebracht worden. Von daher kann man ausgehen, daß die Ausweisungen des Bebauungsplanes aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein werden (Parallelverfahren).

### **5. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS**

Durch diesen Bebauungsplan soll das Vorhaben der Arbeitsgemeinschaft "Kinderkrebsnachsorge" ermöglicht werden. Dieses sieht die Erstellung einer familienorientierten Rehabilitationsklinik (Nachsorgeklinik) für krebs-, herz- und mukoviszidosekranke Kinder und Jugendliche einschließlich der dazugehörigen Freizeiteinrichtungen sowie zwei Personalgebäude vor.

## 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Therapie von schwerkranken Patienten sieht heute in der Regel eine Intensivbehandlung in einem Krankenhaus vor. Zur weiteren Genesung werden diese Patienten aus Kostengründen in sogenannte Nachsorgekliniken überwiesen. In diesen Nachsorgekliniken können die Genesenden entsprechend ihrer Krankheit weiterbehandelt werden. Dieses ist auch in dieser Nachsorgeklinik vorgesehen. Die Arbeitsgemeinschaft „Kinderkrebsnachsorge“ hat sich das Ziel gesetzt, eine Einrichtung zur Nachbehandlung von krebs-, herz- und mukoviszidosekranke Kinder und Jugendliche zu schaffen.

Neueste psychosoziale Erkenntnisse zeigen auch, daß es im Stadium der Nachbehandlung der schwerkranken Kinder und Jugendliche wichtig ist, die Kontakte zu ihnen liebgewonnenen Menschen (z. B. Eltern, Geschwister) nicht unterbrechen zu lassen. Diese Kontakte fördern in aller Regel den Heilungsprozeß. Deshalb werden im Plangebiet auch Unterbringungsmöglichkeiten für die Verwandten und Bekannten der in der Genesungsphase befindlichen kranken Patienten ermöglicht.

Wenn Kinder und Jugendliche über einen längeren Zeitraum hinweg keine Freiräume zur freien Gestaltung haben, werden sie unruhig, ja sogar aggressiv. Deshalb sind entsprechend der jeweiligen Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen auch pädagogisch sinnvolle Freizeiteinrichtungen (Spielplätze, Bolzplatz etc.) innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Auch ist es üblich, daß in der Nähe von Kliniken, welcher Art auch immer, Unterbringungsmöglichkeiten für das Personal geschaffen werden. Dies deshalb, weil Ärzte, Pfleger oder Schwestern auf die Behandlung dieser Krankheiten spezialisiert sind, und diese spezialisierten Arbeitskräfte nicht in der näheren Umgebung vorhanden sind, die bereits eigenen Wohnraum besitzen.

Diese, in sich abhängigen Einzelnutzungen, sind so auf das hier geplante Vorhaben in der spezifizierten Gesamtnutzung abgestellt, weswegen sich hier als Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung nur „Sondergebiet-Klinik“ anbietet.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt weit unterhalb der Obergrenzen, was allgemein für ein „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt werden kann.

Diese Unterschreitung begründet sich mit dem Ziel der Stadt die Gesamtanlage nicht allzu massiv wirken zu lassen, da bedingt durch die Lage im Gelände die Klinik von weitem sichtbar ist.

Auch soll mit der Beschränkung der Bauhöhe der Bebauung ein homogener Übergang zu den Baumhöhen des nahegelegenen Waldes sichergestellt werden.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt worden, daß sie den Planungen der Arbeitsgemeinschaft "Kinderkrebsnachsorge" nicht entgegenstehen. Es wurde lediglich darauf geachtet, daß im östlichen Bereich der Senke des Grundstückes keine überbaubare Fläche festgesetzt wird, da dort eine Retentionsfläche einschließlich eines Zulaufs für das anfallende Oberflächenwasser erstellt werden soll.

### 6.4 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Im Plangebiet sind viele Pflanzgebote festgesetzt. Neben der Funktion als Ausgleichsmaßnahme haben die nachfolgend beschriebene Pflanzgebote folgende Hintergründe:

Pflanzgebot am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Baugebietes:

Dieses Pflanzgebot dient der Abschirmung der Bebauung im Baugebiet, um keine weit einsehbaren und markanten Gebäudekanten im Gelände erscheinen zu lassen.

Pflanzgebot südlich der Verbindungsstraße zwischen Baugebiet und Ortsetter:

Dieses Pflanzgebot soll die Verbindungsstraße alleearartig begleiten.

## 7. AUSGLEICH VON UNVERMEIDBAREN EINGRIFFEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Standort der geplanten Nachsorgeklinik liegt im Gewann Wolfsjagen. An der Westseite schließt sich ein ausgedehnter Nadelwald, hauptsächlich Fichten, an. Das Landschaftsbild wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Das geplante Klinikgelände selbst besteht aus Äckern für den Feldfruchtanbau. In der näheren und weiteren Umgebung sind keine nennenswerten Einzelbäume, Feldhecken oder andere landschaftlich wertvolle Bestände zu verzeichnen. Für das betreffende Gebiet ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt worden (s. Anlage).

Das Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Say, Freiburg, hat zum Bebauungsplan den hierfür notwendigen Grünordnungsplan erarbeitet. Die Aussagen des Grünordnungsplan sind mit seinen wesentlichen Inhalten im Bebauungsplan übernommen worden.

Als Ergebnis der UEP, die parallel zum Grünordnungsplan durchgeführt wurde, wird als negative Veränderung die abgesetzte Lage und die Aufgabe von landwirtschaftlichen Vorrangflächen dargestellt. Als positive Veränderung ist die Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt bei entsprechender Gestaltung und Bepflanzung und die Schaffung einer gesellschaftlichen hoch bewerteten Erholungseinrichtung herausgestellt worden.

Der geplante parkartige Charakter der Gesamtanlage mit Baum- und Heckenbestand stellt eine Bereicherung des heutigen Landschaftsbildes und eine Verbesserung der Situation für die Tierwelt in der näheren Umgebung dar. Die Anlage, obwohl für menschliche Bedürfnisse gebaut, dient insgesamt der landschaftlichen Aufwertung. Somit wird in der Gesamtbilanz der Ausgleich nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für gegeben angesehen.

## **8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **8.1. Fassaden**

Die Festsetzungen über die Fassadengestaltung sind sehr offen gefaßt worden. Es wurden lediglich Metallfassaden nicht zugelassen. Dies deshalb, weil Metallfassaden im Stadtbezirk Tannheim nicht üblich sind und diese durch die Sonneneinstrahlung sehr weit blenden.

Auch ist die Farbgebung für die Fassaden auf helle Farbtöne ohne Leuchtkraft beschränkt worden, da diese am unauffälligsten in die Landschaft wirken.

### **8.2. Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung schreiben nur im Falle der Erstellung von geneigten Dächern eine bestimmte Dachneigung vor. Dies ist ein Kompromiß zwischen der geschoßweisen Ausnutzbarkeit der Gebäude und dem Ziel der Stadt Villingen-Schwenningen die Gebäude in der Höhe so zu beschränken, daß sie nicht über die Baumhöhe hinausragen.

### **8.3. Einfriedigungen**

Hohe und geschlossene Einfriedigungen wirken trennend und festungsartig. Um die in der Genesung befindlichen Kinder vor möglichem Weglaufen aus dem Gelände hindern zu können, wurden Einfriedigungen zugelassen, jedoch in ihrer Höhe und Auffälligkeit beschränkt.

### **8.4. Werbeanlagen**

Auffallende Werbeanlagen sind in der Regel weithin sichtbar. Dies wirkt zum einen verunstaltend und zum anderen stört es den Ablauf der Nachsorge, wenn große sich bewegende Werbeanlagen auf dem Gelände vorhanden sind. Deshalb ist die Zulässigkeit über die Art, die Größe und den Ort der Werbeanlage beschränkt worden.

## 9. ERSCHLIESSUNG

### 9.1 Versorgung

Die Versorgungslagen für Strom und Wasser werden nach den jeweiligen Richtlinien von den Stadtwerken Villingen-Schwenningen erstellt und sind gewährleistet.

### 9.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird von der Stadt Villingen-Schwenningen durch den Ausbau der verlängerten Gemeindewaldstraße entsprechend den Richtlinien der EAE 85/95 vorgenommen und ist gewährleistet.

### 9.3 Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers aus dem Plangebiet wird durch die Stadt Villingen-Schwenningen entsprechend der durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar Kreis genehmigten Planung hergestellt und ist somit gesichert.

Der anfallende Restmüll wird wöchentlich durch die bestehende Abfallorganisation beseitigt.

## 10. BODENORDNUNG

Die Grundstücke auf dem die Nachsorgeklinik erstellt werden soll, befinden sich im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wurden im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages der Arbeitsgemeinschaft „Kinderkrebsnachsorge“ zur Nutzung übertragen.

Für die verkehrliche Erschließung (Straßenverbreiterung und Gehwegherstellung) ist noch von verschiedenen Eigentümern jeweils ein Grundstücksstreifen zu erwerben.

## 11. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DIE STADT VS

Für die Planrealisierung ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen:

Straßen- und Gehwegbau	DM	1.200.000,--
Schmutz- und Regenwasserkanal	DM	1.150.000,--
Verkehrsgrün	DM	105.000,--
Beleuchtung	DM	100.000,--
Grunderwerb	DM	24.700,--
Summe	DM	2.579.700,--
		=====

Die Kosten für die Planrealisierung werden über einen noch abzuschließenden Kreditvertrag mit der Landeskreditbank finanziert.

## 12. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gebietsgröße (brutto)	6,90 ha	100,00 %
davon		
öffentliche Verkehrsfläche	0,40 ha	5,80 %
landwirtschaftliche Verkehrsfläche	0,09 ha	1,30 %
Verkehrsgrün	0,34 ha	4,93 %
Gebietsgröße (netto)	6,07 ha	87,97 %
davon		
Sondergebiet	5,84 ha	84,64 %
landwirtschaftliche Fläche	0,23 ha	3,33 %

Villingen-Schwenningen, den 23.10.1998

Bürgermeisteramt  
In Vertretung



Theo Kühn  
Erster Bürgermeister