



# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan und den  
örtliche Bauvorschriften**

**“Friedensstraße“**

im Stadtbezirk Villingen

vom 07.11.2008

## INHALT

- A Planungsgegenstand**
  - 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**
  - 2. Bebauungsplanverfahren**
  - 3. Plangebiet**
    - 3.1 Lage und städtebauliche Einordnung
    - 3.2 Umgebungsnutzung
    - 3.3 Gebäudebestand
    - 3.4 Räumliche Merkmale des Plangebietes
    - 3.5 Derzeitiger Umweltzustand
    - 3.6 Erschließung
  - 4. Planerische Ausgangssituation**
    - 4.1 Eigentumsverhältnisse
    - 4.2 Übergeordnete Planungen
  
- B Planung**
  - 1. Planungsziele**
  - 2. Wesentliche Planungsinhalte**
    - 2.1 Städtebauliche Planung
  - 3. Flächen und Wohnungsbilanz**
  
- C Begründung der Festsetzungen**
  - 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
    - 1.4 Garagen und Stellplätze
    - 1.5 Verkehrsflächen
    - 1.6 Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen
    - 1.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - 1.8 Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen
  - 2. Örtliche Bauvorschriften**
    - 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
    - 2.2 Stellplatznachweis
    - 2.3 Außenantennen
    - 2.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
  
- D Abwägung der Belange und Auswirkungen der Planung**
  - 1. Abwägung der Belange**
    - 1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
    - 1.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
  - 2. Auswirkung der Planung**
  
- E Verfahrensablauf**
  
- F Rechtsgrundlagen**

Anlagen:      Lageplan  
                  Luftbild  
                  städtebauliches Konzept

## **A. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Beim Planungsraum „Friedenstraße“ in der Villingen Südstadt handelt es sich um ein Wohngebiet der 30er Jahre.

Die Mehrfamilienhausbebauung der Friedenstraße weist heute deutliche substanzielle Mängel auf und bietet keine zeitgemäßen Wohnverhältnisse mehr. Nach eingehender Prüfung planen die Eigentümer den Rückbau der Gebäude Friedenstraße 2; 4; 6; 8 und 10. Ersatzweise soll die neue Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung des Planungsraumes geschaffen werden.

### **2. Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan „Friedenstraße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB – Novelle 2007 im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Das Plangebiet erfüllt die nachstehenden Kriterien, die zur Wahl des „beschleunigten Verfahren“ notwendig sind:

- Die Fläche dient der Nachverdichtung und der Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes als Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1).
- Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) in der Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erkennbar.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für feine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.
- Es besteht kein Erfordernis eines Ausgleiches im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 für Eingriffe, die durch die Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind.

Danach kann der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

## **3. Plangebiet**

### **3.1 Lage und städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet zwischen Friedenstraße und Eintrachtstraße liegt im äußersten Süden Villingens und ist durch die Weiherstraße und deren südseitige Bebauung vom Stadtrand und vom Übergang zur freien Landschaft getrennt.

Die historische Stadtmitte befindet sich ca. 1 km nördlich des Planungsraumes.

### **3.2 Umgebungsnutzung**

Der Planungsraum, der selbst durch fast ausschließliche Wohnnutzung geprägt ist, wird allseitig von Wohnbebauung unterschiedlicher Struktur umschlossen. Dominierend ist dabei die Doppelhausbebauung. Daneben wird das Bild durch Einfamilienhäuser und einzelne Stadthäuser bestimmt.

Die beidseitige Bebauung der Friedenstraße mit 2,5-geschossigen Mehrfamilienhäusern stellt eine Sonderform im städtebaulichen Umfeld dar.

### 3.3 Gebäudebestand

Das Plangebiet wurde zu Beginn der 30er Jahre erstmals bebaut. Der Gebäudebestand innerhalb des Planungsraumes Friedenstraße gliedert sich in die Geschosswohnungsbebauung der Friedenstraße (2,5-geschossig + Dach) und die vergleichsweise kleingliedrige Bebauung der Herd- und Eintrachtstraße mit 1,5 bis 2,5-geschossigen Doppelhäusern, Einfamilien- und Stadthäusern (Anlage 2 Luftbild).

#### Dichtemaß

Neben den Hauptgebäuden ist vor allem auf den Grundstücken der Eintrachtstraße die Struktur stark durch eine Vielzahl von Nebengebäuden sowie An- und Umbauten der Wohngebäude geprägt.

Insgesamt lässt sich mit Berücksichtigung der befestigten Freiflächen für die Bebauung der Eintracht- und Herdstraße ein Dichtemaß von 0,68 ermitteln.

Für die Grundstücke der Friedenstraße liegt dieser Wert im Bereich 0,60.

#### Gebäudezustand

Während der privaten Einzel- und Doppelhäuser z.T. mehrfach umgebaut, modernisiert und angepasst wurden, sind die Mehrfamilienhäuser der Friedenstraße gegenwärtig nicht mehr zeitgemäß zu bewohnen. Die Wohnungen sind stark abgewohnt, die Wärmedämmung der Gebäude mangelhaft, die Wohnungsgrundrisse kleinteilig und nicht mehr zeitgemäß. Die Beheizung erfolgt noch mit Einzel-Ölöfen.

### 3.4 Räumliche Merkmale des Plangebietes

- Geringe Südhanglage
- Höhenlage rund 707 m ü.NN
- Länge Nord-Süd: ca. 167 m
- Länge Ost-West: ca. 80 m
- Fläche des Planungsraumes ca. 13.150 m<sup>2</sup>  
Private Grundstücksflächen ca. 10.700 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Flächen ca. 2.450 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Derzeitiger Umweltzustand

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes Villingen. Es wird allseitig von Straßen mit anliegenden Gebäuden umgeben. Zu den Straßen hin weisen die einzelnen Grundstücke schmale Vorgärten auf, die von Zufahrten zu den hinter liegenden Garagen und von Wegen zu den Eingängen unterbrochen werden. Diese sind meist gepflastert, teils auch asphaltiert oder wassergebunden angelegt. Die Hintergärten der jeweils benachbarten Grundstücke stoßen aneinander und bilden somit eine größere, zusammenhängende Gartenfläche, die durch zahlreiche Garagenbauten und durch Zäune untergliedert wird.

Die Vorgärten außerhalb des geplanten Eingriffsbereiches sind in der Regel neuzeitlich gestaltet, u.a. mit Rasen- und Bodendeckerflächen (z.B. Heidekraut, Cotoneaster), Staudenbeeten und Kleingehölzen. Einzelne Gärten sind auch als Bauerngärten (Nutzgarten mit Gemüse und Blumen) angelegt. Die Vorgartenbereiche im geplanten Eingriffsbereich sind hingegen – mit Ausnahme am Südrand – als Rasenstreifen gestaltet. In diesem durch Zufahrten unterbrochenen Streifen entlang der Friedenstraße steht eine alte Baumreihe aus 8 Bäumen (Schwedische Mehlbeere *Sorbus intermedia*, Stammdurchmesser in 1 m Höhe ca. 60 -70 cm, Baumhöhe ca. 12-14 m). Am Südrand steht zwischen Zufahrtsbereichen eine Kiefer (*Pinus spec.*, mehrstämmig, Stammdurchmesser ca. 20 – 40 cm, Höhe ca. 6 – 8 m).

Die Hintergärten außerhalb des geplanten Eingriffsbereiches sind als Gärten mit Rasenflächen, Beeten, Ziersträuchern, Heckenzäunen und Bäumen (u.a. auch Obstbäume) angelegt.

Die Hinterhofbereiche im geplanten Eingriffsbereich haben Hinterhofcharakter. Sie sind zum Großteil als Rasenflächen mit einzelnen Sträuchern und wenigen Bäumen gestaltet. Im südlichen Bereich steht eine ältere Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*, mehrstämmig ab ca. 1 m Höhe, Stammdurchmesser ca. 30 cm, Höhe ca. 14 m). Die Rasenflächen werden u. a. als Wäschetrockenplatz und Spielfläche genutzt. Ein Großteil der Fläche wird von Garagenbauten und Zufahrtsbereichen zu den Garagen eingenommen.

#### **Bestandsbewertung:**

Die Gartenflächen im Eingriffsbereich sind aufgrund der Vorbelastung (zahlreiche Garagen und Zufahrtsbereiche, Strukturarmut) für das Schutzgut Arten und Biotope von geringer Bedeutung. Die Leistungsfähigkeit als „innerstädtische Grünfläche“ (Schutzgut Klima/Luft) ist durch die hohe Überbauungsrate und den geringen Gehölzanteil ebenfalls stark herabgesetzt. Gleiches gilt für die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser).

Von mittlerer bis hoher Bedeutung sind die 8 Altbäume (Schwedische Mehlbeere) entlang der Friedenstraße und bedingt auch die Rosskastanie im Hintergartenbereich. Die Mehlbeeren-Baumreihe gestaltet wesentlich das Erscheinungsbild der Straße und hat für das Lokalklima ausgleichende (Schattenwurf Asphaltfläche, Erhöhung der Verdunstungsrate). Sie wäre nur sehr langfristig zu ersetzen und ist auch für die Tierwelt von mittlerer Bedeutung (Altholz, Bienen).

Zusammenfassend kommt die durchgeführte Umwelterhebung und -bewertung zum Ergebnis, dass

- BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen sind,
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz nicht erkennbar ist,
- kein Erfordernis eines Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 für Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, notwendig ist.

### **3.6 Erschließung**

Sämtliche Grundstücke des Planungsraumes sind direkt durch die anliegenden Straßen  
Herdstraße im Norden  
Weiherstraße im Süden  
Friedenstraße im Osten  
Eintrachtstraße im Westen  
erschlossen.

Diese öffentlichen Straßen wurden jeweils bis zur Fahrbahnmitte in den Planungsraum einbezogen.

Vom Süden führt ein untergeordneter Erschließungsweg zu verschiedenen Parkplatzflächen im Blockinneren bzw. dient zur gartenseitigen Erschließung einiger Grundstücke der Eintrachtstraße.

## **4. Planerische Ausgangssituation**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer der Mehrfamilienhäuser Friedenstraße 4; 6 ;8 und 10 ist die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH.

Das Gebäude Friedenstraße 2 ist im Eigentum des Spitalfonds Villingen.

Alle weiteren Grundstücke sind im Eigentum von sonstigen Einzeleigentümern.



## 4.2 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der seit dem 28.02.1998 wirksame Flächennutzungsplan 2009 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

Die derzeitige Ausweisung stellt den Planungsraum sowie das weitere Umfeld als Wohnbaufläche (W) dar.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Beteiligungsmaßstab für die bauliche Entwicklung im Planungsraum ist derzeit § 34 BauGB.

## B. PLANUNG

### 1. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan „Friedenstraße“ sollen für den Planungsraum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Folgende Entwicklungsziele stehen dabei im Vordergrund:

- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich angemessene Neubebauung in Folge des Abgangs der Bebauung Friedenstraße 2; 4; 6; 8 und 10.
- Sicherstellung eines geordneten Siedlungsgebietes mit angemessener städtebaulicher Verdichtung und Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen.

### 2. Wesentliche Planungsinhalte

#### 2.1 Städtebauliche Planung

##### 2.1.1 Rahmenbedingungen

Das Städtebauliche Konzept für den Planungsraum Friedenstraße geht davon aus, dass die bestehenden Mahrfamilienhäuser Friedenstraße 2; 4; 6; 8 und 10 mittelfristig abgebrochen werden.

Für diese Grundstücke liegt bereits ein konkretes Konzept zur Neubebauung von Seiten der Investoren vor (Anlage 3 städtebauliches Konzept).

Unmittelbarer Handlungsbedarf für eine kurzfristige Umsetzung ist im Bereich der Flst. Nr. 1822/5 sowie 1822/6 gegeben.

Die beiden Wohngebäude Friedenstraße 2 und 4 sind bereits mietfrei. Diese Grundstücke sollen nun zügig einer Neuordnung entsprechend dem städtebaulichen Konzept zugeführt werden.

##### 2.1.2 Städtebauliches Konzept

###### Bau- und Nutzungsstruktur

Der Planungsraum soll entsprechend seiner heutigen Prägung und der Umgebungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Die bestehende Bebauung der Herd- sowie der Eintrachtstraße wird in den Bebauungsplan einbezogen und als WA gesichert.

Das Konzept der Eigentümer Spitalfonds Villingen und Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH sieht nach Freilegung der Grundstücke eine Neubebauung mit

3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Geplant ist ein Angebot differenzierter Wohnungen für unterschiedliche Nutzungsgruppen. Für den Bereich des Flurstücks 1822/5 sollen zwei Wohngebäude mit „betreutem Wohnen“ für alte Menschen realisiert werden.

Für die Baufelder WA 3; 4 und 5 sollen mit einer Reihenhausbauung ein Angebot für junge Familien geschaffen werden.

Die bestehende traufständige Struktur zur Friedenstraße wird mit dem neuen Konzept aufgehoben. Zur günstigeren Nutzung der Grundstücke und zur besseren Belichtung der geplanten Wohnungen sollen die Gebäude ost-west-orientiert werden. Auf dem nördlichen Flst. Nr. 1822/5 (Baufeld WA 1) wird der Grundstückstiefe von ca. 43 Metern die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung in zweiter Reihe wahrgenommen.

#### **Ruhender Verkehr**

Bei der erstmaligen Bebauung des Quartiers (30er Jahre) spielten Kraftfahrzeuge und deren Unterbringung noch keine Rolle. Zwangsläufig mussten zwischenzeitlich Lösungen für den ruhenden Verkehr im Quartier gefunden werden.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser der Friedenstraße konnte über rückwärtige Parkierungsflächen im Quartiersinneren und eine öffentliche Zufahrt von der Weiherstraße gelöst werden. Eine ausreichende Versorgung mit privaten PKW-Stellflächen ist gegenwärtig nicht gegeben. Die Vielzahl abgestellter Fahrzeuge vor allem in der Friedenstraße verdeutlicht diesen Mangel der heutigen Situation.

Zur Schaffung einer ausreichenden Zahl privater PKW-Stellplätze soll der ruhende Verkehr der Baufelder WA 1 und WA 2 zukünftig in einer Gemeinschaftsgarage organisiert werden. Um das kurzzeitige Parken für Besucher bzw. Betreuungsdienste sicherzustellen werden zudem Flächen für oberirdische Gemeinschaftsplätze mit Zufahrt von der Friedenstraße festgesetzt. Für die Baufelder WA 3 – 5 soll durch Garagenplätze im Quartiersinneren eine geordnete Situation des Parkens gewährleistet werden. Als Zufahrt dient der bestehende Stichweg von der Weiherstraße, der als „Privatstraße“ ausgewiesen wird.

#### **Erschließung**

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude ist über das vorhandene Straßennetz gesichert. Zufahrten zu den geplanten Garagen- und Stellplätzen werden gebietsverträglich geregelt durch Festsetzungen eines Zufahrtsbereiches zur Tiefgarage (WA 1,2) bzw. durch Festsetzungen von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (WA 3, 4, 5) im rückwärtigen Bereich mit gemeinsamer Zufahrt von der Weiherstraße.

Der Erschließungsweg M wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Privatstraße/ Mischverkehrsfläche als Zufahrtsstraße für Angrenzer festgesetzt. Die Wegetrasse wird durch Festsetzung einer mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung von bestehenden 2,50 m auf eine Breite von 4,00 m erweitert.

### **3. Flächen- und Wohnungsbilanz**

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	13.155 m <sup>2</sup>	13.155 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.448 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>
WA – Baufläche 1 - 6	10.707 m <sup>2</sup>	10.855 m <sup>2</sup>

Teilflächen:	
WA 1 = ca.	1.587 m <sup>2</sup>
WA 2 = ca.	838 m <sup>2</sup>
WA 3, 4, 5 = ca.	2.502 m <sup>2</sup>
WA 6 = ca.	5.529 m <sup>2</sup>

### **Wohnungsbilanz WA 1 – 5 (Änderungsbereich)**

Bestand: Zahl der Wohneinheiten (WE)

Friedenstraße 2 =	6 WE
Friedenstraße 4 =	6 WE
Friedenstraße 6 =	7 WE
Friedenstraße 8 =	9 WE
<u>Friedenstraße 10 =</u>	<u>7 WE</u>
Summe =	35 WE

Planung: Zahl der Wohneinheiten

Nach derzeitigem Planungsstand und orientierend an den vorgesehenen Festsetzungen lassen sich für die geplante Entwicklung die folgenden Wohnungszahlen abschätzen:

Baufeld WA 1 =	12 – 18 WE (betreutes Altenwohnen)
Baufeld WA 2 =	6 WE
Baufeld WA 3 =	4,5 WE
Baufeld WA 4 =	4,5 WE
<u>Baufeld WA 5 =</u>	<u>4,5 WE</u>
Summe =	31 – 38 WE

## **C BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Begründung:

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der vorhandene Gebietscharakter und die Struktur des Umfeldes aufgenommen und für den Planungsraum planungsrechtlich gesichert.

Gemäß § 1 (6) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter und würden zu Nutzungskonflikten (Verkehrsaufkommen) führen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl**

Begründung:

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung. Sie orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO. Überschreitungen durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind unter den benannten Bedingungen zulässig. Damit soll einer dem Quartier angemessene Baustruktur sowie eine angemessene Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Zugleich wird dem Grundsatz eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.



### **Zahl der Vollgeschosse/ Gebäudehöhen**

Begründung:

Differenzierte Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Wand- und Firsthöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die angestrebten Proportionen der Baukörperentwicklung.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

#### **Bauweise**

Begründung:

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise bzw. von Hausgruppen wird die bauliche Struktur des Umfeldes aufgenommen, damit wird ein harmonisches Einfügen der neuen Baukörper bezweckt.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen**

Begründung:

Mit den zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen soll die angestrebte Baukörperanordnung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht werden.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen der baulichen Anlagen wird eine sinnvolle Grundstücksaufteilung und –ausnutzung gewährleistet.

### **Zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Begründung:

Zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Nutzung als Hausgruppen wird die Zahl der Wohnungen in den Baufeldern WA 3; 4 und 5 begrenzt.

### **1.4 Garagen Stellplätze**

Begründung:

Die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze werden zur Sicherung der Wohnumfeldqualität festgeschrieben.

Das Entscheidungsbild der Straßenräume soll nicht übermäßig durch PKW, Stellplätze, Garagen und Carports bestimmt werden. Angestrebt wird ein geordnetes Siedlungsbild und ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad zum öffentlichen Raum.

Die Größe von Tiefgaragen wird beschränkt, um Grundwasserverhältnisse nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

### **1.5 Verkehrsflächen**

#### **Straßenverkehrsflächen**

Begründung:

Mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird eine leistungsfähige und angemessene Erschließung für alle Verkehrsarten gewährleistet.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Begründung:

Für die Quartierschließung anliegender Garagen, Stellplätze und Versorgungsanlagen wird eine private Zufahrtsstraße festgesetzt. Sie hat keinen öffentlichen Charakter und wird wie eine Grundstücksausfahrt untergeordnet an die Weiherstraße angebunden.

#### **Herstellung des Straßenkörpers**

Begründung:

Gewährleistung des fachgerechten Straßenbaus nach dem Stand der Technik.

### **1.6 Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen**

Begründung:

Um die angestrebte Grundstücksnutzung gemäß dem städtebaulichen Konzept sicher zu stellen und zur Vermeidung wohnumfeldbezogener Spannungen wird die Zufahrt auf den festgesetzten Bereich beschränkt.

**1.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

**Mit Geh.- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Begründung:

Sicherung der notwendigen Versorgungsinfrastruktur für das Plangebiet bzw. Sicherung der Zugänglichkeit für die jeweiligen Leitungs- und Versorgungsträger.  
Planungsrechtlicher Sicherung der Zufahrt / des Zugangs zu Garagen, Stellplätze und den Privatgrundstücken für Anwohner.

**Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Begründung:

Sicherung der notwendigen Infrastruktur für das Plangebiet.

**Trafostation der Stadtwerke Villingen-Schwenningen**

Der bestehende Standort wird planungsrechtlich gesichert.

Begründung:

Sicherung der notwendigen Versorgungsinfrastruktur (hier: Stromversorgung für das Plangebiet und die weiteren angeschlossenen Nutzungen des Umfeldes).

**1.8 Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen  
Erhalt von Bäumen**

Begründung:

Die Festsetzung stellt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dar und folgt den Grundsätzen des § 1a BauGB in Verbindung mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzes, wonach Eingriffe in die Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind.

**PFG 1 Pflanzgebot**

Begründung:

Die Grundstruktur dient zur nachbarschaftlichen Abgrenzung der Grundstücke und zur inneren Eingrünung des Quartiers.

**2. Örtliche Bauvorschriften**

**2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
Dacheindeckung**

Begründung:

Durch die betroffenen Bestimmungen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

**Extensive Dachbegrünung**

Begründung:

Die Festsetzung dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung der visuell wenig ansprechenden und große Flächen in Anspruch nehmenden Garagen- und Carportanlage. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen, meist extremen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna und bilden somit ein Trittsteinbiotop in der Vernetzung der Siedlungsbiotope.

**Ver- und Entsorgungsleistungen**

Begründung:

Die Festsetzungen sind notwendig, um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden. Im Bereich WA 1 und WA 2 (Betreutes Wohnen) sollen Standplätze für Müllbehälter eine geordnete Entsorgung gewährleisten.

**Gestaltung von Garagen und Carports**

Begründung:

Die Festsetzungen dienen zur funktionellen und gestalterischen Einbindung der Anlagen in den Siedlungsraum.

## **2.2 Stellplatznachweis**

Begründung:

Wegen des zu erwartenden PKW-Aufkommens im Plangebiet wird ein erhöhter Stellplatznachweis für die Baugrundstücke gefordert. Engpässen und Behinderungen im öffentlichen Verkehrsraum sollen so vorgebeugt werden.

Grundstücke, auf denen Wohnformen für Senioren vorgesehen sind (WA 1 und WA 2), sind in Erwartung eines geringeren Stellplatzbedarfes von dieser Bestimmung ausgenommen.

## **2.3 Außenantennen**

Begründung:

Durch die getroffenen Bestimmungen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes bezweckt.

## **2.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Einfriedungen**

Begründung:

Die Festsetzungen sind notwendig, um gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden.

### **Beläge von Fußwegen, und öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen**

Begründung:

Wasserdurchlässige Beläge versickern Niederschlagswasser in den Untergrund und tragen zur Retention, zur Grundwasserneubildung und zum Hochwasserschutz bei. Damit wird der Wasserkreislauf so wenig wie möglich beeinträchtigt, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden minimiert.

### **Stützmauern**

Begründung:

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes soll nicht durch überdimensionierte Befestigungen und Überformungen des natürlichen Geländes beeinträchtigt werden.

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes für die verschiedenen Schutzgüter entstandenen Beeinträchtigungen.

### **Abgrabungen**

Begründung:

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden.

## **D. ABWÄGUNG DER BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Abwägung der Belange**

#### **1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit durch Offenlage nach § 13 Nr. 2 BauGB vom 05.02. bis 16.02.2007.

Für die Öffentlichkeit lagen die städtebaulichen Entwürfe des Büros Janasik – Varianten 1 – 4 vom Dezember 2006 aus.

Daraufhin gingen verschiedene Stellungnahmen ein. Die Anregungen und Hinweise konnten weitgehend in der weiter entwickelten Planung berücksichtigt werden.

#### **1.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 17.03.2008 bis 17.04.2008 offen gelegt. Im gleichen Zeitraum die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Stellungnahme oder Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht abgegeben worden.

Die Anregungen der Behörden waren bereits planerisch berücksichtigt bzw. konnten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Grundzüge der Planung wurden davon nicht berührt.

### **2. Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bebauungsplanverfahren Friedenstraße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung (durch Freilegung und Neubau) des Gebäudeensembles geschaffen.

In Folge der Planungsumsetzung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Aufwertung den innerstädtischen Wohnstandortes
- Verbesserung des Parkplatzangebotes
- Angebot eines neuzeitlichen Wohnungsangebotes für unterschiedliche Generationen und Lebensstile
- Beitrag zur Innenentwicklung und Wohnbestands-Sanierung.

#### **Städtebauliche Dichte**

Bei der Zahl der Wohneinheiten im Planungsraum sind mit Umsetzung der Planung nur geringe Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten. Durch die Zunahme der Wohnungsgröße ist von einem geringen Anstieg der Bewohnerzahlen auszugehen. Damit verbunden dürfte sich auch das Kfz-Aufkommen im Umfeld leicht erhöhen. Mit gezielten Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken ist insgesamt mit einer Verbesserung der Parkierungssituation zu rechnen.

#### **Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in den angrenzenden Bereichen.

#### **Städtebauliche Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung werden die bestehenden, nicht mehr zeitgemäßen Wohnanlagen durch moderne, attraktive Wohnbebauung ersetzt.



Durch ein differenziertes Wohnungsangebot nahe am Zentrum von Villingen werden die vorhandenen Infrastrukturen gestärkt und Beiträge zur Flächeneinsparung im Außenbereich geleistet.

Städtebauliche Konflikte sind mit dieser Planung nicht vorgegeben.

#### **Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Sind nicht erkennbar.

#### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine grünordnerische Bestandaufnahme- und Bewertung durchgeführt. Danach sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Zur Minimierung bzw. als Ersatz möglicher Eingriffe wurden in der Planung entsprechende Festsetzungen getroffen, so dass negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

#### **Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Die gesamte Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die beiden Maßnahmeträger, der Öffentlichen Hand entstehen folglich keine Kosten bezüglich Bodenerwerb, Bodenordnung, Planung und Erschließung.

### **E VERFAHRENSVERLAUF**

- |   |   |     |            |
|---|---|-----|------------|
| - | Vorbesprechung im Amt für Stadtentwicklung                  |     | 25.10.2006 |
| - | TA – Vorberatung zur B-Plan-Aufstellung                     |     | 24.01.2007 |
| - | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                  |     | 02.02.2007 |
| - | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                      | vom | 05.02.2007 |
|   |   | bis | 16.02.2007 |
| - | TA – Vorberatung B-Plan-Entwurf                             |     | 19.02.2008 |
| - | GR – Vorabwägung / Entwurfsaufstellung / Offenlagebeschluss |     | 27.02.2008 |
| - | Bekanntmachung der Offenlage                                |     | 08.03.2008 |
| - | Offenlage und Behördenbeteiligung                           | vom | 17.03.2008 |
|   |   | bis | 17.04.2008 |
| - | TA – Vorberatung zur Abwägung                               |     | 02.12.2008 |
| - | GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss                  |     | 17.12.2008 |
| - | Inkrafttreten des Bebauungsplanes                           |     | 16.01.2009 |

### **F RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316)
- Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBL. S. 895.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466.
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung 18.12.1990

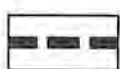




# Anlage 1

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN (Stadtbezirk Villingen)  
**Bebauungsplan "FRIEDENSTRASSE"**

## LAGEPLAN Bestand



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches  
 des Bebauungsplans - ca. 1,32 ha





STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN (Stadtbezirk Villingen)

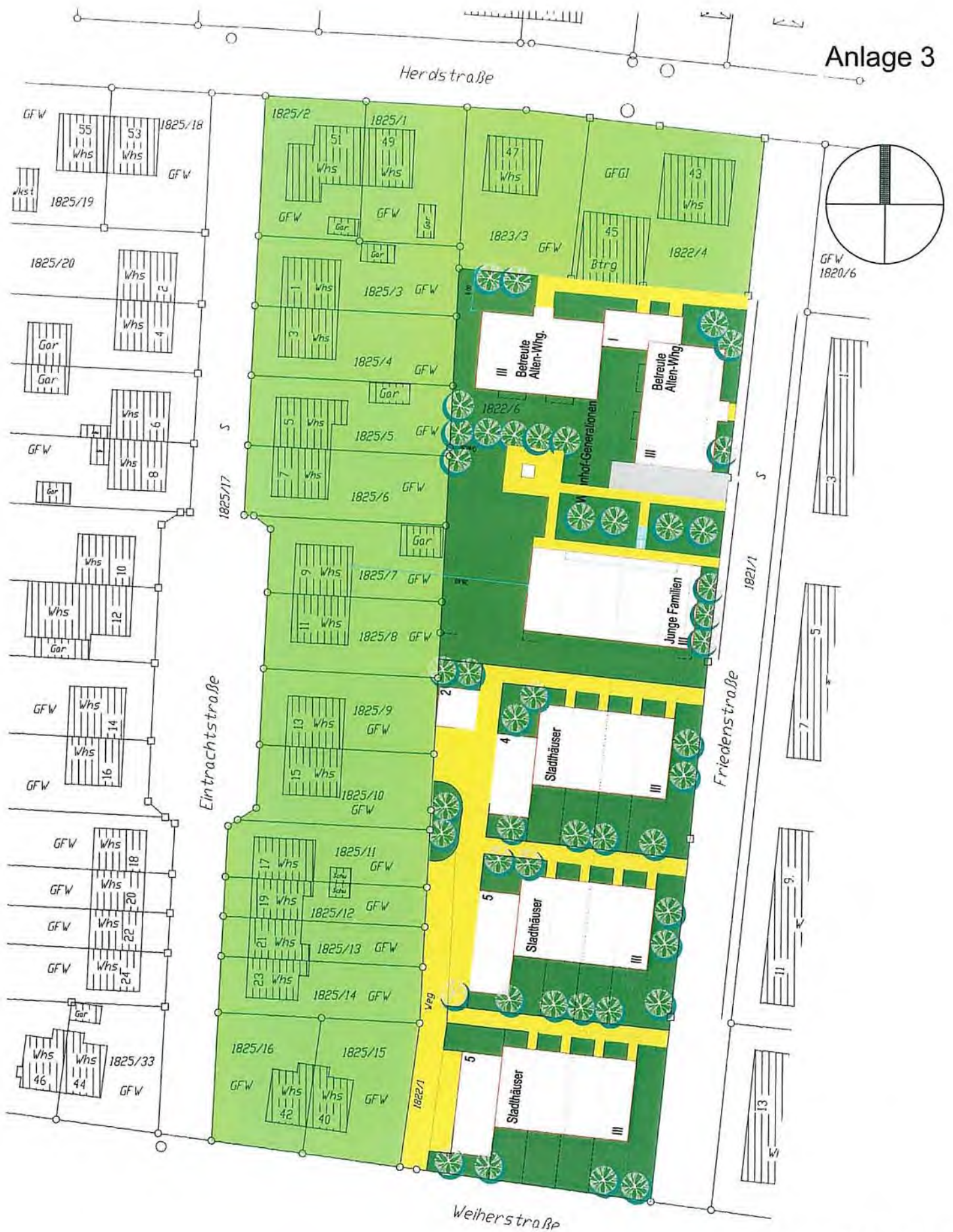
## Bebauungsplan "FRIEDENSTRASSE"

**LUFTBILD Bestand**



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans - ca. 1,32 ha





Entwurf und Planbild:  
Gerhard Janasik Freier Architekt  
VS - Villingen

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN (Stadtbezirk Villingen)

## Bebauungsplan "FRIEDENSTRASSE" STÄDTEBAULICHES KONZEPT