



## **Begründung**

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
und den örtlichen Bauvorschriften  
für das Planverfahren**

### **“Kasernenareal - Welvert”**

im Stadtbezirk Villingen

vom 19.11.2007

## **Begründung**

Teil I - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriftente

Teil II – Umweltbericht mit Grünordnungsplan

## **Teil I - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

### **Inhalt:**

#### **A – Planungsgegenstand**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Plangebiet**
  - 2.1 Lage und städtebauliche Einordnung**
  - 2.2 Umgebungsnutzung**
  - 2.3 Räumliche Merkmale des Plangebietes**
  - 2.4 Topographie**
  - 2.5 Gebäudebestand**
  - 2.6 Derzeitiger Umweltzustand**
  - 2.7 Erschließung**
  - 2.8 Technische Infrastruktur**
  - 2.9 Versorgungs-Infrastruktur**
  - 2.10 Soziale Infrastruktur**
- 3. Planerische Ausgangssituation**
  - 3.1 Eigentumsverhältnisse**
  - 3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **B – Planbild**

- 1. Planungsziele**
- 2. Wesentliche Planungsinhalte**
  - 2.1 Städtebauliche Planung**
- 3. Wesentliche Planungsinhalte**
  - 3.1 Bauungsstruktur**
  - 3.2 Wohnumfeldqualitäten**
  - 3.3 Äußere Erschließung**
  - 3.4 Innere Erschließung und Versorgung**
  - 3.5 Lärmschutzeinrichtungen**
  - 3.6 Umgang mit Schadstoffbelastungen**
  - 3.7 Regenwasserrückhaltung**
  - 3.8 Entwässerungssystem**
- 4. Flächen- und Einwohnerbilanz**

#### **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 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
  - 1.5 Verkehrsflächen**
  - 1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
  - 1.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
  - 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen**
  - 1.9 Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
  - 1.10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

**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 Behörden und der Öffentlichkeit**
  - 1.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**
- 2. Auswirkungen der Planung**
  - 2.1 Städtebauliche Dichte**
  - 2.2 Städtebauliche Auswirkungen**
  - 2.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation**
  - 2.4 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**
  - 2.5 Auswirkungen auf bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen**
  - 2.6 Auswirkungen auf die Umwelt**
  - 2.7 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

**E – Verfahrensablauf**

**F – Rechtsgrundlagen und beteiligte Gutachter**

**Teil II – Umweltbericht mit Grünordnungsplan**

## A – Planungsgegenstand

### 1. Anlass der Planaufstellung

Seit dem 2. Juli 2001 ist die Fläche der ehemaligen Kasernenanlage Welvert von der militärischen Nutzung entwidmet.

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat die Planungshoheit für dieses Areal und damit die Aufgabe, diese Konversionsfläche wieder einer Nutzung zuzuführen.

Erforderlich ist dazu ein Bauleitplanverfahren, das die geordnete und zielgerichtete städtebauliche Entwicklung festlegt. Eine Ableitung der Zulässigkeiten aus der vorhandenen Bestands- bzw. Umgebungsbebauung ist nicht möglich, da nach § 34 BauGB nicht von einer entsprechenden Prägung ausgegangen werden kann.

Als Investor ist die Fa. Braun Stadtentwicklung Welvert GmbH mit der Bundesvermögensverwaltung als Eigentümerin über den Erwerb des Kasernenareals vertragseinig geworden. Mit einem Bebauungsplanverfahren sollen zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

In einer verwaltungsinternen Vorbesprechung unter Beteiligung des DEZ II, STB, GFU, L, Wifög und STE am 24.4.2006 verständigten sich die Beteiligten darauf, zunächst ein Städtebauliches Leitbild für die Nutzung und Bebauung des Welvert-Geländes zu erarbeiten. Dieser „Masterplan“ wurde grundsätzlich durch den Gemeinderat als Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren und als Vorgabe für die weiteren Verhandlungs-, Planungs- und Durchführungsschritte am 25.10.2006 beschlossen.

Um die öffentlichen und privatwirtschaftlichen Ziele zeitnah als "Entwicklungsprogramm" bezüglich des Städtebaus, des Planungsrechts, der ökonomischen Rahmenbedingungen und der erforderlichen Sicherheiten für den Investor verfolgen zu können, ist ein gemeinsamer Konsens zwischen den Beteiligten und Akteuren herbeizuführen.

Es fanden dazu seit August 2006 zahlreiche konstruktive Abstimmungsrunden mit der Verwaltung statt, die der Vertiefung und Optimierung der Städtebaulichen Rahmenplanung und der Vorbereitung des Planungsrechts dienen.

Zwischenzeitlich führte der Vorhabenträger Gespräche mit potentiellen Bauherren und Investoren zur Übernahme von erschlossenen Bauflächen.

Die Resonanz bei örtlichen und regionalen Bauträgern ist groß und die Planung trifft auf reges Interesse.

### 2. Plangebiet

#### 2.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Gelände Welvert wird begrenzt durch die Kirnacher Straße im Norden, die Peterzeller Straße im Westen, die Schleicherstraße im Süden und die Dattenbergstraße im Osten.

Das Kasernenareal lag ursprünglich außerhalb des bebauten Siedlungsbereichs von Villingen. Die nachfolgende städtebauliche Entwicklung hat das Kasernenareal umrahmt, ohne dass das Kasernenareal in das städtebauliche Gesamtensemble eingebunden wurde.

Heute liegt das Gelände der Welvert als Brachfläche westlich des Innenstadtbereichs von Villingen (ca. 1 km Entfernung zur Innenstadt). Damit verfügt diese Fläche aufgrund ihrer Lage über gute Voraussetzungen für ein höherwertiges Wohngebiet.

Früher führte der historische Loretto-Weg über das Gelände der Welvert und verband die Villingener Innenstadt direkt mit der 1705 errichteten Loretto-Kapelle im Westen.

In der Nähe befinden sich zum Teil hochwertige Freiräume (Brigach, Kurpark und erholungsrelevante Landschaftsteile im Westen).

## 2.2 Umgebungsnutzung

Das Gelände der Welvert wird südlich und östlich durch Wohnnutzungen (WA) im Geschosswohnungsbau (3-4 Geschosse) begrenzt, westlich der Peterzeller Straße (L 181) durch eine Dauerkleingartenanlage, nördlich durch das Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne als denkmalgeschütztem Ensemble-Bestand sowie durch einen privaten Parkplatz des Unternehmens Thomson-Brandt als gewerbliche Industrieauflage (G-Fläche).

Wie auch für das Welvert-Gelände besteht für das nördlich angrenzende Lyautey-Gelände bislang kein Planungsrecht mit entsprechenden Flächenwidmungen für eine zivile Nachnutzung.

Nach bisherigen Überlegungen und dem Vorschlag der Machbarkeitsstudie soll der an der Kirnacher Straße gelegene Ensemble-Bereich eine Mischgebietsnutzung (MI) aufnehmen und der rückwärtige Bereich des Geländes sich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entwickeln.

Eine darauf abgestimmte Entwicklung ist inzwischen mit der Umnutzung des Geländes der Deutschen Thomson Brandt (DTB) vorgesehen.

Nördlicher der Kirnacher Straße gelegen befindet sich die als Parkplatz genutzte Fläche des Unternehmens Thomson-Brandt; hier wird voraussichtlich ein Dienstleistungsgebäude der DTB entstehen.

Östlich und südlich grenzt eine Wohnnutzung an das Neubaugebiet Welvert an.

## 2.3 Räumliche Merkmale des Plangebietes

- Südosthanglage
- Höhendifferenz von ca. 734 m (Peterzeller Str.) – 716 m ü.NN (Dattenbergstraße)
- Hangneigung ca. 3 %
- Fläche Bebauungsplan ca. 14,29 ha
- Länge ost-west: ca. 390 - 500 m
- Breite nord-süd: ca. 290 – 350 m.

## 2.4 Topographie

Das Gelände der Welvert steigt von Osten nach Westen stetig an.

Markante Geländesprünge sind insbesondere zur Grün- und Freifläche im Westen (ca. 4 m) und zur Schleicherstraße (ca. 1,5 m) bzw. an der Kirnacher Straße (ca. 4 m) gegeben.

Der Geländesprung zur Peterzeller Straße kann gegenüber einer Wohnbebauung z. T. die Funktion einer Lärmschutzmaßnahme erfüllen.

## 2.5 Gebäudebestand

Im Jahre 1987 wurde das Kasernenareal Welvert durch die französischen Streitkräfte geräumt. Seit 2001 gilt das Kasernenareal als entwidmet und unterliegt somit der Planungshoheit der Stadt Villingen-Schwenningen.

Bis heute sind der Charakter des Geländes sowie seine Bebauung erhalten geblieben. Im nordwestlichen Bereich stehen fünf mehrgeschossige Gebäude, die früher der Unterbringung und Verpflegung der Soldaten dienten. Die sonstige Bebauung besteht im Wesentlichen aus Hallen verschiedenen Alters, die heute zu unterschiedlichen Zwecken genutzt werden. Prägend für den Charakter des Gebietes sind daneben der zum Teil alte Baumbestand sowie der Wegebau aus Pflastersteinen.

In den Geltungsbereich des Plangebietes wird die bestehende Gebäudezeile mit Mehrfamilienhäusern an der Dattenbergstraße mit einbezogen. Umplanungen sind für diesen Bereich nicht vorgesehen.

## **2.6 Derzeitiger Umweltzustand (siehe aus Teil II – Umweltbericht)**

Das Welvert Areal als ehemaliges Kasernengelände wird bislang nicht zum Wohnen genutzt. Teilweise nutzen Vereine, Betriebe u.a. die Lagerhallen und Mannschaftsgebäude. Vom Plangebiet dürften zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentlichen Schallemissionen ausgehen. Schadstoffemissionen beschränken sich auf die vorhandenen Altlasten, in diesem Sinne wird auf die ausführliche Beschreibung unter Schutzgut Boden und Wechselwirkungen verwiesen. Die Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen dürfte derzeit diesbezüglich jedoch eingeschränkt sein.

In Zeiten der militärischen Nutzung hingegen dürften erhebliche Lärm- und teilweise auch Schadstoffemissionen die angrenzenden Wohngebiete beeinträchtigt haben.

Heute werden Schadstoffemissionen zum einen durch vorhandene Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen verursacht. In diesem Sinne wird auf die ausführliche Beschreibung unter Schutzgut Boden und Wechselwirkungen verwiesen.

Zum anderen liegen im Gebiet Belastungen mit PCB (Polychlorierte Biphenyle) vor. Eine Kabelverbindung zieht sich von den Lorettegärten in das Gebiet „Welvert“ zu dortigen Transformatorstationen. Hier liegt eine massive Belastung mit PCB (Polychlorierte Biphenyle) vor, weshalb diese nach aktuellen Vorschriften entsorgt werden müssten.

Das Welvert Gelände ist geprägt durch den hohen Anteil versiegelter Flächen (Bebauung, Wegenetz). Seit der Aufgabe des Kasernengeländes durch die Franzosen haben sich in allen Teilen des Geländes verschiedene Sukzessionsstadien eingestellt. Wege und Plätze sind häufig von Trittpflanzengesellschaften und Ruderalfluren überzogen. An Wegerändern und aus Spalten drängt der Aufwuchs der Salweide, Birke und des Bergahorn.

Ebenso haben sich die vormals gepflegten Grünflächen in ruderalisierte Flächen verwandelt und tragen zum großen Teil ebenso den Aufwuchs der oben genannten Gehölzarten. Für die Tier- und Pflanzenwelt sind diese innerstädtischen Ruderalflächen von mittlerer Bedeutung.

Daneben befinden sich wenige z.T. recht dichte Hecken und Gebüsche im Gebiet, teilweise mit Anteilen nicht einheimischer Sträucher. Prägend für das Erscheinungsbild des Welvert Geländes und von besonderer Bedeutung ist der relativ alte und einheimische Baumbestand (Linde, Bergahorn, Birke, Fichte).

Hinweise auf floristische Besonderheiten liegen nicht vor und sind in diesem Bereich eher unwahrscheinlich.

Hinweise auf faunistische Besonderheiten (Rote Liste Arten oder streng geschützte Arten) liegen dem Verfasser für das Plangebiet nicht vor.

## **2.7 Erschließung**

Das ehemalige Kasernenareal ist über die Planstraße A an die Kirnacher Straße angeschlossen. Dies wird auch in Zukunft die Haupteerschließung des Wohngebietes sein.

## **2.8 Technische Infrastruktur**

Im Gebiet erhalten und gesichert werden die Trafostation an der Ecke Kirnacher- / Peterzeller Straße und das Breitbandkabel entlang der Schleicherstraße (GFL-10). Alle anderen vorhandenen Infrastrukturleitungen und -trassen werden entfernt bzw. stillgelegt. Zur Sicherstellung der Stromversorgung der französischen Streitkräfte in den angrenzenden Kasernenarealen Lyautey und Mangin wird über das Plangebiet in Abstimmung mit den Stadtwerken eine neue Strom-Versorgungsleitung verlegt.

## **2.9 Versorgungs-Infrastruktur**

Für die Nahversorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs können die in der Nähe vorhandenen Versorgungsbereiche Krebsgraben sowie die Innenstadt herangezogen werden. Wünschenswert ist aber in der neuen Welvert-Siedlung ein Nahversorgungsangebot, das fußläufig über kurze Wege erreichbar ist.

## 2.10 Soziale Infrastruktur

In Nahbereich des Welvert-Geländes befinden sich das Heilig-Geist-Spital (Altenheim, Schleicherstr.), zwei Grundschulen (Südstadt und Erbsenlachen) sowie die französische Romäusschule (Ecole Francaise Romans, Schleicherstraße 1/ Dattenbergstraße) und ein angrenzender französischer Kindergarten.

Ein konkreter Bedarf an neuen sozialen Einrichtungen, der durch eine Neubausiedlung Welvert entstehen ist erforderlich:

- Räume für örtliche Vereine
- Freizeit- und Spielflächen für alle Altersstufen
- Treffpunkt mit Räumen für nachbarschaftliche Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten zwischen jung und alt in Verbindung mit Beratungs- und Betreuungseinrichtungen.

Nach bisherigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass bezüglich der Versorgung von Schülern auf die bestehenden Einrichtungen zurückgegriffen werden kann.

Der Bedarf an möglichen Kindertagesstätten-Einrichtungen ist durch das Fachamt der Stadt Villingen-Schwenningen im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft worden. Eine entsprechende Einrichtung auf dem Planungsgelände der Welvert ist zur Zeit nicht vorgesehen.

Die in der Schleicherstraße angrenzende französische Romäusschule steht derzeit für einen Bedarfsnachweis eines Neubaugebietes Welvert nicht zur Verfügung, da diese derzeit zur Versorgung von ca. 180 Schülern französischer Familien, die in Wohneinheiten der Garnison entlang der Dattenbergstraße, Erbsenlachenstraße, Piktoriusstraße, Kirnacher Straße bzw. der Savonastraße und Schwenninger Straße leben, dient und ausgelastet ist.

Durch seine innerstädtische Lage stehen für das Wohngebiet weiterhin die bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Bibliothek, Kultureinrichtungen und Sporteinrichtungen sowie weiterführende Schulen uneingeschränkt in erreichbarer Nähe zur Verfügung.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet liegen zur Zeit folgende Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden vor:

|   |                |
|---|----------------|
| Kasernenareal: (Investor)                   | ca. 113.602 qm |
| Grünfläche: (Stadt) ca.                     | 15.538 qm      |
| Wohnbebauung Dattenbergstraße: (privat) ca. | 7.281 qm       |
| Straßenflächen (Stadt)                      | ca. 14.000 qm  |

Ein Teil der städtischen Grünflächen werden an den Investor zur Entwicklung weiterer Baulandflächen veräußert.

Nach Abschluss und Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen werden die neuen öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen und öffentliche Grünflächen) an die Stadt übertragen.

### 3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1 Flächennutzungsplan

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

Die derzeitige Ausweisung im FNP 2009 stellt die Konversionsflächen als Sondergebiet "Bund" (SO B) dar.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 sollen die Darstellungen der Flächennutzungen für das ehemaligen Kasernenareal Welvert zugunsten der Darstellungen (W, M, Grünfläche) der geplanten künftigen Entwicklung angepasst werden.

### **3.1.2 Bebauungspläne**

Seit 21.01.1995 besteht ein verbindlicher einfacher Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten (betreffend den östlichen Randsstreifen des Welvert-Geländes).

Weiterhin besteht ein Bebauungsplan "Erbsenlachen" mit Festsetzung "Sondergebiet Kasernen-gelände" (VD-III/1963).

Im Ist-Zustand handelt es sich um ein Sondergebiet im Sinn von § 34 (2) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ("sui generis": ausgerichtet auf die militärische Zweckbestimmung und deren Erfordernisse).

Nach § 34 BauGB prägende Merkmale sind - spätestens mit Abriss der alten militärischen Bauten - nicht mehr gegeben. Es besteht ein Planerfordernis (umweltberichtspflichtiger Bebauungspan).

Der Gemeinderat fasste am 13.07.1998 den Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan "Kasernengelände" mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen der jetzigen militärischen Nutzung in zivile Nutzungen zu schaffen. (Beginn des Verfahrens am 01.08.1998 öffentlich mitgeteilt).

Die Flächen des ehemaligen Kasernenareals Welvert sind von der militärischen Nutzung entwidmet, so dass die gemeindliche Planungshoheit gegeben ist.

Der Gemeinderat fasste am 24.03.1998 den Beschluss zum Beginn vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (öffentlich bekannt gemacht am 24.03.1998).

### **3.2.3 Rechtsverordnungen**

Im derzeitigen Planstadium sind Rechtsverordnungen für den Planungsraum nicht bekannt.

### **3.2.4 Informelle Planungen**

Zur Entwicklung des Plangebietes wurde ein städtebauliches Konzept als Masterplan aufgestellt. Dieser dient nach Zustimmung durch den Gemeinderat am 25.10.2006 als Grundlage für die Bebauungsplanung.

Alle Inhalte und Verfahrensschritte wurden in begleitenden Besprechungsrunden mit der Stadtverwaltung koordiniert.

## **B – Planbild**

### **1. Planungsziele**

Mit der zivilen Nachnutzung des ehemaligen Kasernenstandortes Welvert werden vorrangig folgende Ziele der Stadtentwicklung verfolgt:

- Beseitigung von Altlasten und Aufbereitung der ehemaligen Militärfächen für eine zivile Nachnutzung (Konversion);
- Beseitigung einer Brache;
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Stbz. Villingen durch Wiederherstellung des Stadtbildes;
- Konversion / Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche auch zum Schutz des Außenbereiches;

- Vermeidung von Wohnbauflächen "auf der grünen Wiese" (Bodenschutzklausel § 1 a Abs. 2 Pkt.1 BauGB mit den Aspekten:
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Wiedernutzbarmachung von Flächen
  - sparsamer Umgang mit Grund und Boden
  - Reduzierungen der Aufwendungen für Erschließungen
  - Nutzungsauslastung bestehender infrastruktureller Einrichtungen
  - geringe Umweltbelastung
  - Reduzierung des motorisierten Verkehrs durch „kurze Wege“;
- Stärkung des Stadtbezirkes Villingen als Wohn- und Arbeitsstandort mit der positiven Folge der Kaufkraftbindung in der Kernstadt;
- Reduzierung von Verkehrsbewegungen durch räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeitnutzungen, soziale Infrastrukturen;
- Deckung des Wohnbauflächenbedarfs für Villingen-Schwenningen;
- Schaffung eines integrierten lebendigen Wohn- und Dienstleistungsangebotes für den Stadtbezirk Villingen, um
  - Abwanderungen insbesondere von einkommensstärkeren Haushalten ins Umland / Mantelgemeinden entgegen zu wirken
  - eine am Bedarf orientierte Entwicklung zu fördern
  - eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für diesen Teilbereich des Stbz. Villingen sicherzustellen.
- Mit der Beseitigung dieser Stadtbrache werden auch positive Ausstrahlungseffekte auf die Entwicklung der Umgebungsbebauung und -nutzungen erwartet.

## **2. Wesentliche Planungsinhalte**

### **2.1 Städtebauliche Planung**

#### **2.1.1 Rahmenbedingungen**

Das städtebauliche Konzept für das ehemalige Kasernengelände geht davon aus, dass die 5 Kasernen-Altbauten erhalten, saniert und ausgebaut werden. Das übrige Gelände wird freigeräumt und neu geordnet.

Die Fläche wird als altlastensaniert angenommen, so dass auch sensiblere Folgenutzungen wie Wohnen und Freiraumnutzungen ermöglicht werden.

#### **2.1.2 Leitidee**

Das Wohngebiet wird als innerstädtisches Quartier mit entsprechender städtebaulicher Dichte und mit einem differenzierten Wohnraumangebot entwickelt.

Das Mischgebiet soll wohnverträgliche Dienstleistungen und Verwaltungen aufnehmen und auch ein Arbeitsplatzangebot für das Quartier anbieten.

Die topographischen Gegebenheiten des Geländes mit ihren Höhendifferenzierungen sollen erlebbar und im Siedlungsentwurf ablesbar bleiben.

Das künftige Welvert-Quartier soll sich gegenüber den bestehenden oder konkurrierend an anderer Stelle entstehenden Siedlungen positiv absetzen und hervorheben. Dies ist notwendig zur nachhaltigen Sicherung der städtebaulichen Struktur, der Wohn- und Standortqualität wie auch der Vermarktung über einen mehrjährig andauernden Aufsiedlungszeitraum.

Alleinstellungsmerkmale sollen in verschiedenen Bereichen wie Dichteansatz, städtebauliche Struktur, Mischung an Wohnraumangeboten, Wohnumfeldqualität, Gestaltqualität, Energiekonzept, Einbindung in übergeordnete Planungen usw. entwickelt werden.

Das Gebiet soll mit einer „Adresse“ versehen werden, die ihm eine eigenständige Qualität zuordnet und damit auch ein bestimmtes „Klientel“ anspricht.

Die zunehmende Nachfrage nach innerstädtischen Wohnmöglichkeiten mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen, guter Infrastrukturausstattung und Zentrumsanbindung soll hier befriedigt werden.

Stichworte hierzu sind:

- Familiengerechtes Bauen
- Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen (Familien, Alleinstehende, Alte, Wohngemeinschaften, ...)
- Kosten- und flächensparendes Bauen
- Ausbauhäuser
- Flexible Wohnformen
- Wachsende Grundrisse
- Energiesparsiedlung
- Ökologisches Bauen
- Innerstädtisches Wohnen
- Unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen (Miete, Einzeleigentum, Teileigentum, genossenschaftliches Eigentum)

### **2.1.3 Nutzungsstruktur**

Die Fläche der Welvert soll sich zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickeln. Der nördliche Bereich der Welvert entlang der Kirnacher Straße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, um insbesondere wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zuzulassen. Der konzeptionelle Ansatz der Nutzungsstrukturierung im Lyautey-Gelände mit GE und MI-Nutzungen an der Kirnacher Straße soll im Welvert-Areal aufgenommen werden.

Die Mischgebietszone wird auf die zu sanierenden Mannschaftsgebäude parallel zur Dattenbergstraße erweitert. Dort sollen verträgliche Dienstleistungsfirmen, Verwaltungseinrichtungen und Seniorenwohnen in Nachbarschaft der angrenzenden Wohnnutzungen angesiedelt werden.

## **3. Wesentliche Planungsinhalte**

### **3.1 Bebauungsstruktur**

Zur Kirnacher Straße im Bereich Peterzeller Straße wird ein Wohnquartier (Fläche WA 13+14) mit barrierefreien Einfamilienhäusern und Seniorenwohnungen mit Betreuungseinrichtung angeordnet.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm wird ein Lärmschutzwall zur Peterzeller und Kirnacher Straße vorgesehen. Zum östlich angrenzenden Mischgebiet (MI 1) erfolgt eine Abschirmung durch eine begrünte Lärmschutzwand.

Der mittlere Abschnitt an der Kirnacher Straße (Flächen MI 1-3) ist für die Ansiedlung eines „Nahversorgers“ mit max. 800 qm Verkaufsfläche, eines sozialen Zentrums („Bürgertreff“) und ergänzenden Dienstleistungsstandorten vorgesehen (Neubau und Bestandssanierung). Ergänzt wird dieses Areal durch einen öffentlichen Spielplatz für Kinder aller Altersgruppen einschließlich der Möglichkeit für aktive Ballspiele.

Es schließt sich östlich der Hauptzugangsbereich zum Welvert-Areal mit Gastronomie, Beherbergungs- und Dienstleistungsnutzungen an. Die bestehenden Gebäude sollen entsprechend saniert, ausgebaut und erweitert werden (MI 4).

Parallel zur Dattenbergstraße (Fläche MI 5+6) werden die Mannschaftsgebäude saniert und für Dienstleistungen, Verwaltungen und seniorengerechtes Wohnen ausgebaut. Die notwendigen Stellplätze werden nachbarschützend zur vorhandenen Wohnbebauung Dattenbergstraße angeordnet. Das Quartier wird durch neue Wohnzeilen mit Tiefgaragen ergänzt (WA 3+4).

Der westliche Bereich des Welvert-Geländes liegt aufgrund der topographischen Gegebenheiten um ca. 10 – 12 m höher als der östliche Bereich. Unter Berücksichtigung dieser topographischen Bedingungen (höhere Lage) soll im mittleren und südwestlichen Bereich des Baugebietes (Flächen WA 7-10 und WA 15) eine verdichtete Wohnbebauung mit vielfältigen Haus- und Wohnformen realisiert werden.

Entlang der Schleicherstraße wird der angrenzende vorhandene Geschossbau aufgenommen und durch II – IV - geschossige Mehrfamilienhausformen weiter geführt (WA 5). Daran schließt sich westlich der Bereich mit Einfamilienhausformen als freistehende bzw. Doppelhaustypen an (WA 1 und WA 6).

Angrenzend an die bestehenden Wohnbungalows an der Schleicherstraße wird die städtische Grünfläche für die Bebauung mit Einfamilienhäusern in nachbarschaftlicher Struktur (Weiler) in die Entwicklungsmaßnahmen einbezogen (Fläche WA 11 + WA 12).

### **3.2 Wohnumfeldqualitäten**

Das Wohngebiet soll an das übergeordnete Grün-, Rad- und Fußwegenetz der Stadt angebunden werden bzw. dieses ergänzen und fortführen. Insbesondere sind als Anknüpfungspunkte die Verbindungen zum Kurgarten, der Brigachweg in die Innenstadt und der Lorettoweg zu benennen.

Die Wohnumfeldqualität ist ein wesentliches Kriterium für die Entwicklung dieser Wohnbaufläche. Innerhalb des Wohngebietes wird ein von den Verkehrsflächen weitestgehend unabhängig funktionierendes Grün- und Fußwegenetz angelegt. Hierbei ist eine breite West/Ost-Magistrale sowie eine Nord/Süd-Verbindung herzustellen.

Der nördliche Teilbereich des ehemaligen Exerzierplatzes (Fläche MI 4), der derzeit brach liegt, wird als repräsentative Parkanlage „Platz Welvert“ angelegt, die auch gleichzeitig als Retentionsfläche für das Oberflächenwasser des Umfeldes dienen soll.

An der Planstraße B (Hauptgrün-Anlage) liegt der Spiel- und Freizeitplatz mit Mehrzweckspielplatz, für das die Möglichkeit einer Überdachung im Bebauungsplan geschaffen wurde. Das Spiel- und Freizeitangebot richtet sich an Kinder und Jugendliche verschiedener Altersgruppen. Durch das vielseitige Angebot soll ein hochwertiger Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsbereich geschaffen werden. Die Lärmschutzwand soll zudem als Kletterwand nutzbar sein. Im Westen schirmt die öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und Lärmschutzeinrichtung das Wohngebiet Welvert von der Peterzeller- und Kirnacher Straße ab. Hierdurch können für die dahinter liegenden Wohngebiete angenehme Wohnverhältnisse geschaffen werden.

### **3.3 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Hauptzu- und Abfahrt von der Kirnacher Straße im Bereich der vorhandenen ehemaligen Kasernenzufahrt. Erhalten bleibt dabei die visuelle Achsenbeziehung zum gegenüber liegenden Mittelgebäude der denkmalgeschützten Lyautey.

Eine zweite, untergeordnete Ein- und Ausfahrt von der Kirnacher Straße wird für den Kundenparkplatz und die Andienung des Nahversorgers vorgesehen.

Das Wohngebiet erhält eine zusätzliche Anbindung an die Schleicherstraße im Bereich des Altenheimes (Planstr. C) hin zur Peterzeller Straße.

Aufgrund der reduzierten Fahrbahnbreite kann davon ausgegangen werden, dass eine Zu- und Abfahrt von Osten über die Schleicherstraße nicht stattfindet. Für eine mögliche Verbreiterung der Schleicherstraße wird aus dem Plangebiet ein entsprechender Grundstücksstreifen abgegeben.

Die Kirnacher Straße ist in ihrem Erscheinungsbild überdimensioniert. Ein Ausbau des Fahrbahnbereichs mit Abbiegespuren für Welvert und Lyautey wird durch die geplanten Gebietsentwicklungen erforderlich werden. Die Anlage von Busbuchten wird berücksichtigt.

Zur Akzentuierung und Aufwertung der Kirnacher Straße wird die Straßenseite zum Welvert-Areal mit großen Bäumen (Hochstämmen) bepflanzt. Damit soll ein architektonisches Pendant zur gegenüberliegenden großmaßstäblichen Raumkante des Lyautey-Areals geschaffen werden.

Die inneren Erschließungsstraßen nehmen das orthogonale Raster der bisherigen Anlage auf. Sichtbeziehungen auf die Fassaden des denkmalgeschützten Kasernenareals der Lyautey bleiben erhalten.

### **3.4 Innere Erschließung und Versorgung**

Die vollständige Erneuerung der flächen- und leitungsmäßigen Erschließungsanlagen zum Zwecke einer zivilen Nachnutzung ist erforderlich.

Die Straßenräume im Trennprinzip werden als Tempo-30-Zone erstellt werden. Die Straßenquerschnitte liegen hierbei für Anlieger- und Wohnstraßen bei einer Breite von 5,50 m für die Fahrbahn und 1,50 m pro Gehweg.

In den Sammelstraßen (A, B, C, D) wird der Straßenraum durch parallele Pflanzstreifen mit Großbäumen sowie öffentlichen Stellplätzen akzentuiert. Die Gehwege sind hier mit 2,00 m (Planstraße A) und 2,50 m (Achse Planstraße B) vorgesehen.

Die innere Erschließung der Baufelder WA 5, WA 7 und WA 8 wird über noch festzulegende private Erschließungsstraßen von den jeweiligen Bauherren geplant und gebaut. Für kurze Wege im neuen Wohnquartier sind verbindende Fuß- und Radwege ausgewiesen, die insbesondere eine Verknüpfung an das vorhandene Radwegenetz an der Peterzeller Straße und der Schleicherstraße herstellen.

Eine zentrale Süd-Nord Fuß- und Radwegeachse führt zum geplanten Bürgertreff, der Spiel- und Freizeitanlage und dem Lebensmittelmarkt (MI 1).

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr werden insbesondere im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus in Form von Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Daneben werden Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Der Stellplatznachweis ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen, wobei pro Wohneinheit von 1,5 Stellplätzen ausgegangen wird. Ausnahmen davon werden nur in den Baufeldern WA-14 und WA-13 zugelassen.

Die verkehrlichen Erschließungen werden die Grünverbindungen soweit wie möglich nicht zerschneiden.

Alle Details der Erschließungsplanung werden in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern erarbeitet.

### **3.5 Lärmschutzeinrichtungen**

Aufgrund unterschiedlicher Nutzungen im Gebiet und der Lage entlang der stärker befahrenen Peterzeller- und Kirnacher Straße wurden Untersuchungen zum notwendigen Lärmschutz

durchgeführt. Dazu wurde ein Gutachten von Greiner Ingenieure (01.08.2007) „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wohngebiet Welvert in VS-Villingen“ erstellt.

Bei den drei Lärmquellen handelt es sich um die Peterzeller-, Kirnacher- und Dattenbergstraße, den geplanten Nahversorgungs-Markt und den Spielplatz mit Spielfeld.

Entlang der Peterzeller- und der Kirnacher Straße ist entsprechend den Darstellungen im Plan ein aktiver Lärmschutz für die angrenzenden Wohnquartiere vorzusehen.

Die Konstruktion sieht eine Wall-Wand-Kombination mit einer max. Höhe von 4,50 m bis 5,0 m vor.

Diese Maßnahmen ermöglichen die Einhaltung aller Richtwerte für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete.

Problematisch war der Bereich des Nahversorgungs-Marktes mit Parkplatz im Übergang zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA 13. Hier ist jetzt ebenfalls ein Lärmschutz vorgesehen. Aufgrund des Höhenunterschiedes Parkplatz – Wohngebiet, und die Auffüllung des Wohnbereiches, entsteht ein Höhenunterschied von ca. 2,00 m. Der Höhenunterschied könnte durch den Bau von drei abgestuften Gabionenreihen überwunden werden, hierdurch wird ein ausreichender Lärmschutz erzielt.

Eine weitere kritische Lärmquelle stellen das Spielfeld und der Jugendtreff dar. Geplant ist, nach Untersuchung verschiedener Varianten, die senkrechte Lage zur Planstraße B. Das Spielfeld wird tiefer gelegt, zur Planstraße B wird eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet, die auch als Kletterwand nutzbar sein soll. Zusätzlich ist eine Überdachung des Jugendtreffs und Spielfeldes vorgesehen.

### **3.6 Umgang mit Schadstoffbelastungen**

Im vorliegenden Fall wird durch die Umnutzung des Welvert-Geländes die Beseitigung von altlasten- und entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen notwendig. Das Büro Geoteam, Rottweil hat hierzu ein Gutachten mit dem Titel: „Rückbau und Umnutzung der Welvert Kaserne im Stadtbezirk Villingen, Sanierungsplanung“ erarbeitet.

Die Baufreimachung des Kasernenareals gliedert sich im Wesentlichen in drei Abschnitte:

- A) Rückbau von Gebäuden und baulichen Anlagen
- B) Umgang mit bekannten Bodenkontaminationen
- C) Umgang mit unbekanntem Bodenkontaminationen.

Durch verschieden starken Schadstoffbelastungen im Boden (keine Altlasten) werden Anforderungen an die Umlagerung, Wiederverwendung oder Verwertung / Entsorgung von Böden notwendig. Nach den auszuführenden Bodenarbeiten werden die Prüf- und Maßnahmenwerte gemäß Tabellen 1.4 und 2.2 vom Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten.

Die Verbesserung des Bodenzustandes ist unzweifelhaft gegeben.

### **3.7 Regenwasserrückhaltung**

Das Niederschlagswasser wird im gesamten Gebiet über den Regenwasserkanal entsorgt. Eine Ausnahme bildet die Planstraße B, die in der Verkehrsgrünfläche versickert wird. Vorgesehen ist des Weiteren die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers aus Teilen des WA 13 und aus MI 2 in diese Mulde.

Daneben bietet der Platz Welvert die Voraussetzungen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung für die Gebiete WA 3, WA 4, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 6 sowie in Teilen für die Planstraße A. Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal gewährleistet den Abfluss bei Starkregenereignissen.

### **3.8 Entwässerungssystem**

Das anfallende Schmutzwasser für das ganze Gebiet wird ohne weiteren Nachweis über die geplanten Schmutzwasserkanäle DN 200 an der im Plan dargestellten Einleitungsstelle am

Schacht AH22.011 an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kirnacher Straße angeschlossen.

Das Überlaufwasser aus den Regenwasserkanälen mit teilweise vorgeschalteter Versickerungsanlage wird an zwei Einleitungsstellen an das vorhandene Kanalnetz in der Peterzeller Straße bzw. in der Kirnacher Straße angeschlossen.

Auf dem von der Fa. Braun Stadtentwicklung Welvert GmbH zu erwerbenden städtischen Grundstück Nr.5692 verläuft an der Grenze zum Grundstück Nr. 1637( Welvert ) ein vorhandener Regenwasserkanal DN 600.

Dieser Kanal muss im Zuge der Erschließung von Schacht AF23.203 bis zum neuen Schacht AF22.226 in die Planstraße C verlegt werden. An diesen neu verlegten RW-Kanal wird das überlaufende Regenwasser aus den Grundstücken entlang der Planstraßen C + K angeschlossen. Da lt. Auszug aus dem Kanalkataster der bestehende RW-Kanal von Schacht AF23.203 bis Schacht AF22.203 schon bisher im Einstaubereich liegt, wird der neue Kanal in der Planstraße C mit einem Rohrdurchmesser DN 800 ausgeführt.

Die Entwässerung der Planstraße B erfolgt über die parallel verlaufende Entwässerungsmulde im Bereich des Grünzuges.

Das in dieser als Versickerungsmulde herzustellenden Entwässerungsanlage verbleibende Überlaufwasser wird am Muldenende dem RW-Kanal in der Planstraße F zugeführt.

Die Dachwässer aus den Hochbauten an den Planstraßen A, E + F sollen ebenfalls über eine vorgeschaltete, flächige Versickerungsanlage an der Planstraße A bzw. F, entwässert werden.

Das Überlaufwasser aus dieser Anlage wird ebenfalls dem RW-Kanal in der Planstraße E bzw. F zugeführt.

Das Gelände des Nahversorgers wird im Trennsystem über einen separaten Hausanschluss an den Mischwasserkanal in der Kirnacher Straße angeschlossen.

Die Genehmigung dieses Anschlusses ist im Zuge des Bauantrages einzuholen.

#### 4. Flächen- und Einwohnerbilanz

##### Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet ca. 141.289 qm = 100 %

A: Bauflächen:

|            |     |            |          |
|------------|-----|------------|----------|
| WA-Flächen | ca. | 75.466 qm  |          |
| MI-Flächen | ca. | 29.574 qm  |          |
| Summe      | ca. | 105.040 qm | = 74,3 % |

B: Verkehrsflächen: ca. 23.576 qm = 16,7 %  
(davon Verkehrsgrünflächen ca. 1.000 qm)

C: Öffentliche Grünflächen:

|       |     |           |         |
|-------|-----|-----------|---------|
| ÖF-1  | ca. | 9.091 qm  |         |
| ÖF-2  | ca. | 1.157 qm  |         |
| ÖF-3  | ca. | 2.425 qm  |         |
| Summe | ca. | 12.673 qm | = 9,0 % |

##### Einwohnerbilanz

Nach dem vorliegenden Planungsstand ergeben sich für den Neuplanungsbereich folgende Daten:

Neue bzw. modernisierte Gebäude ca. 171

|                       |     |                |
|-----------------------|-----|----------------|
| Neue Wohnungen        | ca. | 468            |
| Einwohnerzuwachs      | ca. | 1.382 Personen |
| Brutto Geschossfläche | ca. | 45.029 qm.     |

Für die Ermittlung der Wohnungs- und zukünftigen Einwohnerdichte wurde von folgenden Belegungsdaten ausgegangen:

|                                |  |           |
|--------------------------------|--|-----------|
| <u>Einzelbebauung</u>          |  |           |
| Freistehendes Seniorenwohnhaus |  | 2,5 P/WE  |
| Freistehendes Einfamilienhaus  |  | 3,5 P/WE  |
| Doppelhaus(hälfte)             |  | 3,5 P/WE. |
| <br>                           |  |           |
| <u>Verdichtete Bauweise</u>    |  |           |
| Reihenhaus                     |  | 3,0 P/WE  |
| Stadthaus / Stadtvilla         |  | 3,0 P/WE  |
| <br>                           |  |           |
| <u>Geschosswohnungsbau</u>     |  | 2,5 P/WE. |

## C – Begründung der Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Begründung:

Zur Widernutzbarmachung der Militärbrache und zur Nachverdichtung im Innenbereich sind überwiegend Wohnbauflächen vorgesehen. Mit dem Anschluss an bereits bestehende Wohnbereiche wird der städtebauliche Zusammenhang ergänzt, eine Kontinuität der Nutzungen bleibt damit gewährleistet.

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Dattenbergstraße werden planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet gesichert und in das Gesamtkonzept integriert (WA-2).

Mit einem differenzierten Angebot von Wohnformen im Gebiet Welvert soll der breit gefächerte Wohnraumnachfrage Rechnung getragen werden.

Um den angestrebten Gebietscharakter der Wohngebiete zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurden die benannten Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen bzw. können diese ausnahmsweise zugelassen werden.

##### **Mischgebiet (MI)**

Begründung:

Vorhandene Stabs-, Wirtschafts- und Mannschaftsgebäude sollen weitgehend erhalten und einer gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden:

In den festgesetzten Mischgebieten sollen verträgliche Dienstleistungsfirmen, Verwaltungseinrichtungen und Seniorenwohnen in Nachbarschaft der angrenzenden Wohnnutzungen angesiedelt werden.

Im Gebiet MI 1 wird die Mischnutzung in der Erdgeschosslage beschränkt auf Lebensmittel-Einzelhandelnutzungen mit mind. 50 % Lebensmittelanteil. Damit soll sichergestellt werden, dass dieser Standort zur fußläufigen Nahversorgung für das angebundene Gebietes Welvert und die sich anschließenden Wohnlagen erhalten bleibt.

Zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes werden in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Begründung:

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen 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 eine dem innerstädtischen Quartier angemessene Baustruktur sowie eine angemessene Nutzung des Baulandes 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 sollen die angestrebten städtebaulichen Proportionen der Baukörperentwicklung unterstützen und zu einer einheitlichen abgestuften Höhenentwicklung zwischen den einzelnen geplanten Gebäudetypen beitragen.

### **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)**

Begründung:

Durch die getroffenen Festsetzungen zur EFH wird eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet bezweckt.

## 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

### **Bauweise**

Begründung:

Die Festsetzungen zur Bauweise in den verschiedenen Baugebieten i.V.m. den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Gliederung des Gebietes Welvert in differenzierte Zonen verschiedener Bauformen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Begründung:

Mit den im Planteil festgesetzten Baufenstern durch Baugrenzen sollen individuelle Baukörperanordnungen auf den jeweiligen Baugrundstücken ermöglicht werden.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Begründung:

Im gesamten Plangebiet wurden die Haupt-Firstrichtungen festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur aufzunehmen und fortzuschreiben. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit der Gebäudestellung wird ein hoher individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen.

### **Zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Begründung:

Zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Nutzung in den Wohngebieten wird die Zahl der Wohnungen begrenzt.

## 1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

### **Stellplätze**

Begründung:

Die Flächen für Stellplätze im Bereich MI 1 (Parkplatz Nahversorger) werden zur Sicherung der Wohnumfeldqualität und im Kontext weiterer Nutzungen im Umfeld (Spiel- und Freizeitplatz, Lärmschutteinrichtung – S 2, Zufahrtsbereich zur Kirnacher Straße) festgeschrieben.

#### **Garagenvorplatz**

Begründung:

Die Nutzung der öffentlichen Flächen als PKW-Abstellflächen bzw. Stauraum soll minimiert werden.

#### **Stellplätze und Nebenanlagen**

Begründung:

Stellplätze, Garagen und Carports sind in definierten Bereichen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Erscheinungsbild 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.

### **1.5 Verkehrsflächen**

#### **Straßenverkehrsflächen**

Begründung:

Gewährleistung einer leistungsfähigen und angemessenen Erschließung für alle Verkehrsarten.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Begründung:

In Bereichen, die bevorzugt für den nicht motorisierten Verkehr vorgesehen sind, wurden entsprechend der städtebaulichen Konzeption wohnumfeldbezogene Nutzungszuweisungen festgesetzt.

#### **Verkehrsgrün**

Begründung:

Verbesserung der Verkehrsraumgestaltung und Beitrag zur Umweltqualität.

#### **Herstellung des Straßenkörpers**

Begründung:

Gewährleistung des fachgerechten Straßenbaus nach dem Stand der Technik.

### **1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Begründung:

Sicherung der notwendigen Versorgungsinfrastruktur für das Plangebiet bzw. Sicherung der Zugänglichkeit für die jeweiligen Leitungs- und Versorgungsträger.

Planungsrechtliche Sicherung der Zufahrt / des Zugangs zu Garagen, Stellplätzen und Privatgrundstücke für Anwohner.

#### **Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Begründung:

Sicherung der notwendigen Infrastruktur für das Plangebiet.

#### **Trafostation der Stadtwerke VS**

Begründung:

Sicherung der notwendigen Infrastruktur für das Plangebiet (Stromversorgung).

### **Pumpwerk zur Grundwasserreinigung**

Begründung:

Sicherung der notwendigen Infrastruktur für das Plangebiet.

## **1.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen**

### **1.7.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **ÖF 1 Grünes Band Peterzeller Straße**

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes entstehenden Beeinträchtigungen.

Die Lärmschutzanlage soll durch die Kombination von Wall und Wand gut in die Umgebung eingebunden werden und möglichst gefällig in der Erscheinung treten. Durch die Bepflanzung mit Bäumen am Böschungsfuß wird die Höhe gebrochen. Eine Bepflanzung des Walles ist nur bedingt möglich, da das verfüllte belastete Erdmaterial entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des UM für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 vor einsickerndem Wasser geschützt werden muss.

#### **ÖF 2 Spiel- und Freizeitplatz**

Begründung:

Die Flächen werden zur Deckung des Bedarfs an Spielplatzfläche im Baugebiet und als wichtiger Kommunikations- und Aufenthaltsbereich für Jugendliche hergestellt.

#### **ÖF 3 Parkanlage „Platz Welvert“**

Begründung:

Die Flächen werden zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen im Baugebiet und als wichtiger Kommunikations- und Aufenthaltsbereich am Eingang in das Baugebiet für die Bewohner benötigt. Die Flächen gehören zusammen mit der Grünachse entlang der Planstraße B zum Grünsystem des Gebietes.

### **1.7.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Anpflanzen von Bäumen entlang der Planstraßen**

Begründung:

Entlang der Erschließungsstraßen, Geh- und Radwege sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Biotopvernetzungselemente, Klimamelioration etc.) Bäume zu pflanzen. Zur Orientierung und individuellen Gestaltung der Teilquartiere werden die einzelnen Straßenzüge mit unterschiedlichen Baumarten bepflanzt. Zudem dient die Maßnahme dem Ausgleich der Beeinträchtigungen, die durch den Wegfall der zahlreichen Bestandsbäume entstehen.

#### **Anpflanzen von Bäumen – Stallplatzflächen der Mischgebiete**

Begründung:

Die Festsetzung dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung und Einbindung der visuell wenig ansprechenden und große Flächen in Anspruch nehmenden Stellplatzflächen. Mit der Festsetzung werden den Bäumen im Extremstandort Parkplatz ausreichende Wachstumsbedingungen und eine gute Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet. Zudem dient die Maßnahme der Minimierung der Beeinträchtigungen, die durch den Wegfall der zahlreichen bestehenden Bäume entstehen.

#### **Erhalt von Bäumen**

Begründung:

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

### **1.7.3 Fläche für Anpflanzungen – repräsentative Pflanzung Ortseinfahrt an der Kirnacher Straße**

Begründung:

Als Ortseinfahrt besitzt die Kirnacher Straße mit den angrenzenden Flächen besondere Bedeutung für das Ortsbild. Mit einer repräsentativen Bepflanzung soll dieser Bedeutung Rechnung getragen und eine entsprechende Gestaltung sichergestellt werden.

### **1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen**

Begründung:

Die Lärmschutzanlagen sind erforderlich um entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

### **1.9 Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Begründung:

Durch die Maßnahmen werden gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nach den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

### **1.10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

Begründung:

Der Überschuss an Ausgleich entsteht vor allem durch die verdichtete Bebauung, die Wiederbebauung von bereits bebauten Flächen. Damit entsteht insbesondere für das Schutzgut Boden ein positiver Ausgleichswert, der für den Ausgleich von Eingriffen an anderer Stelle herangezogen werden kann. Deshalb soll der Betrag in das Ökokonto der Stadt Villingen-Schwenningen eingebucht werden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dacheindeckung von Dächern DN > 15°**

Begründung:

Durch die getroffenen 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.

#### **Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen**

Begründung:

Durch eine Aufbauhöhe von 30 cm können die Funktionen des Bodens gesichert werden. Die Maßnahme dient der Minimierung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden und stellt gleichzeitig ein ansprechendes Erscheinungsbild der Flächen sicher.

### **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

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.

### **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 hohen PKW-Aufkommens im Plangebiet wird ein erhöhter Stellplatznachweis für die Baugrundstücke gefordert. Engpässen und Behinderungen im öffentlichen Verkehrsraum sollen so vorgebeugt werden.

Davon ausgenommen sind die Baufelder WA-14 und WA-13, in denen kleinere Grundstücke mit Wohnformen für Senioren vorgesehen sind.

## **2.3 Außenantennen**

Begründung:

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

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

### **Einfriedungen**

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.

### **Beläge von Fußwegen, Radwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, uwege 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:

Die Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen. Das Erscheinungsbild des Wohngebietes soll nicht durch überdimensionierte Befestigungen und Überformungen des natürlichen Geländes beeinträchtigt werden.

### **Nicht überbaute 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 Behörden und der Öffentlichkeit**

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung im April 2007 wurden 23 Stellen angeschrieben. Antworten und Stellungnahmen gingen von 18 Behörden und Dienststellen ein. Alle Stellungnahmen wurden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.04.2007 bis zum 23.04.2007 wurden von zwei Betroffenen Anregungen vorgebracht. Diese konnten in die Entwurfsplanung aufgenommen werden.

#### **1.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 08.10.2007 bis zum 08.11.2007. Es ist eine Anregung aus der Öffentlichkeit dazu eingegangen. Diese wurde mit Schreiben vom 19.11.2007 zurückgezogen, so dass eine Abwägung dieser Belange nicht erforderlich war.

Beteiligung der Behörden

Mit Fristsetzung zum 08.11.2007 sind die Behörden (TÖB) sowie die städtischen Dienststellen mit der Entwurfsplanung vom 28.08.2007 beteiligt worden.

Alle Anregungen aus den Beteiligungsverfahren sind gemäß der beiliegenden Abwägungstabelle vom 19.11.2007 in die Planfassung vom 19.11.2007 eingeflossen. Danach ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in Stichworten:

Bebauungsplan zeichnerischer Teil

- keine Änderungen oder Ergänzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- keine Änderungen oder Ergänzungen

Örtliche Bauvorschriften

- Ergänzung der Ziff. 2 „Stellplatznachweis“.  
Der Nachweis von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit in den Bauflächen WA-13 und WA-14 entfällt. Nachzuweisen ist 1 Stellplatz/WE.

Hinweise

- Es wurden Hinweise auf „Grundwassermessstellen“, „Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ und „Löschwasser“ ergänzt.

Die Grundzüge der Planung wurden damit nicht berührt.

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

#### **2.1 Städtebauliche Dichte**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft VS FNP 2009 wird für den Kernstadtbezirk Villingen ein Dichtewert von 37,5 WE/ha bei 2,4 EW/WE angesetzt (vg. FNP 2009, S. 39, Abb. 11).

Bei einer Brutto-Entwicklungsfläche (WA und MI) von ca. 11,5 ha für das Gelände der ehemaligen Kaserne Welvert ergibt sich damit bei einer Wohnungsanzahl (WE) von 10,5 ha x 37,5 WE/ha = 394 WE.

Nach überschläglicher Ermittlung auf der Grundlage des beiliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden ca. 468 Wohnungen (Anlage Tabelle „Strukturkonzept“) möglich.

Der angestrebte Dichtewert zwischen 424 WE und 500 WE kann damit erreicht werden.

## **2.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan entwickelt konsequent einen brachliegenden Innenbereich zu einem attraktiven Wohn- und Mischgebiet.

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.

## **2.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Grundsätzlich wird das Plangebiet nur über die Kirnacher- und die Peterzeller Straße erschlossen.

Aufgrund der Enge der Schleicherstraße und des Umbaus im Bereich der Einmündung der Planstr. C in die Schleicherstraße wird davon ausgegangen, dass ein Schleichverkehr über die östliche Schleicherstraße vom und zum Plangebiet nicht stattfindet.

Geh- und Radwegverbindungen durch das Plangebiet erlauben kurze Wege zu den Quartierseinrichtungen und binden an das weiterführende Rad- und Fußwegenetz an.

Im Gebiet soll flächenhaft Tempo 30 gelten.

Vorhandene Bushaltestellen können genutzt werden.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsströme und -verteilungen ist das konzipierte Erschließungsnetz angemessen und tragfähig.

## **2.4 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Negative Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in den an den Bebauungsplan angrenzenden Bereichen sind nicht zu erwarten.

## **2.5 Auswirkungen auf bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen**

Der zusätzliche Wasserbedarf für Trink-, Brauch- und Löschwasser nach Menge und Druck wird mit den zu erweiternden Versorgungsanlagen sichergestellt.

## **2.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Großteil des alten, heimischen Gehölzbestandes wird im Zuge der Planung gerodet. Des Weiteren entfallen Ruderalflächen, die mittlere Wertigkeit für das Schutzgut besitzen. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Für das Schutzgut Boden gilt, dass bei ähnlich hohen Versiegelungsgraden die Planung vorbelastete Flächen in Anspruch nimmt. Aufgrund der Vorbelastung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Die Anwendung der Eingriffsregelung kann für das Schutzgut Boden unterbleiben. Stattdessen wird die Beseitigung von altlasten- und entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen notwendig. Das Büro Geoteam, Rottweil hat hierzu ein Gutachten mit dem Titel: „Rückbau und Umnutzung der Welvert Kaserne im Stadtbezirk Villingen, Sanierungsplanung“ erarbeitet. Die Verbesserung des Bodenzustandes ist unzweifelhaft gegeben.

Für das Schutzgut Mensch hat die Umnutzung des Geländes keine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge, stattdessen wird der Erholungs- und Aufenthaltswert des Gebietes erhöht. Allerdings waren aufgrund unterschiedlicher Nutzungen im Gebiet und der Lage entlang der stärker befahrenen Peterzeller und Kirnacher Straße Untersuchungen zum Lärmschutz notwendig. Hierzu wurde ein Gutachten von Greiner Ingenieure (01.08.2007) „Schall-technische Untersuchung zum Bebauungsplan Wohngebiet Welvert im Stadtbezirk Villingen“ erarbeitet (siehe Anlagen).

Bei den drei Lärmquellen handelt es sich um die Peterzeller-, Kirnacher- und Dattenbergstraße, den geplanten Nahversorger und den Spielplatz mit Spielfeld. Lärmschutzeinrichtungen und entsprechende Maßnahmen sichern die Einhaltung aller Richtwerte für die Wohngebiete.

Keine Beeinträchtigung entsteht für die Schutzgüter Wasser, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft ist bei entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen gleichfalls nicht erheblich.

## 2.7 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die gesamte Realisierung des Bebauungsplans erfolgt durch einen Erschließungsträger, der Öffentlichen Hand entstehen folglich keine Kosten bezüglich Bodenerwerb, Bodenordnung, Planung und Erschließung.

## E – Verfahrensablauf

- GR – Beschluss zum Beginn vorbereitender Maßnahmen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 24.03.1998
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses „Entwicklungsmaßnahme“ 24.03.1998
- GR – Aufstellungsbeschluss 29.07.1998
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 01.08.1998
- TA – Sachstandsbericht und Vorstellung des städtebaul. Entwurfs 17.10.2006
- GR – Sachstandsbericht und Vorstellung / Zustimmungsbeschluss zum Städtebaulichen Entwurf 25.10.2006
- Veröffentlichung der frühzeitigen Beteiligung 05.04.2007
- Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom und Mitwirkung an der Umweltprüfung 10.04.2007 bis 23.04.2007
  
- TA – Vorberatung B-Plan-Entwurf 18.09.2007
- GR - Vorabwägung / Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss 26.09.2007
- Bekanntmachung der Offenlage 28.09.2007
- Offenlage und Behördenbeteiligung vom 08.10.2007 bis 08.11.2007
  
- TA – Vorberatung zur Abwägung 11.12.2007
- GR-Schlussabwägung und Satzungsbeschluss 19.12.2007
- Inkrafttreten des Bebauungsplans .....

## F – Rechtsgrundlagen und beteiligte Gutachter

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. S. 3316 (Novelle BauGB 2007).

- 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 vom 18.12.1990.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2004.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 24.06.2004.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung vom 27. Juli 1957, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 25. 6.2005.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 15.03.1974, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.12.2004.
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) - (16. BImSchV) in der Fassung vom 12.06.1990.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998.
- Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung DIN 18005, Ausgabe von Juli 2002.

### **Planungsbüros und Gutachter**

- Projektträger: Braun Stadtentwicklung Welvert GmbH, VS-Schwenningen
- Städtebaulicher Entwurf: Gerhard Janasik, VS-Villingen
- Vermessung: Stadt VS – Vermessungsamt
- Lärmschutz Greiner Ingenieure, Donaueschingen
- Bebauungsplan: kommunalPLAN GmbH, Tuttlingen
- Planung Tiefbau: Erich Bisswurm, VS-Villingen
- Grünordnung und Umweltprüfung: Faktor Grün, Rottweil
- Altlasten: Geoteam Rottweil.