



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Vöhrenbacher Straße“

Stadtbezirk Villingen

Begründung gemäß § 2a BauGB

15.05.2020

Vorhabenträger:



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

Baugenossenschaft Familienheim eG
78048 Villingen-Schwenningen

Bebauungsplanverfahren:

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1937

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND PLANUNGSERFORDERNIS	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.1	Lage und städtebauliche Einbindung	4
2.2	Bestandssituation	5
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	6
3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
3.2	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	Flächennutzungsplan	8
4.2	Bestehendes Planungsrecht	8
5	UMWELTBELANGE	9
5.1	Artenschutzrechtliche Belange	9
5.2	Grünkorridor und Stadtklima	10
6	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN	11
6.1	Immissionsschutz	11
6.2	Eigentumsverhältnisse	12
6.3	Altlasten	12
6.4	Denkmalschutz	12
7	PLANUNGSKONZEPT	12
7.1	Nutzungen	12
7.2	Städtebauliches Konzept	12
7.3	Verkehr	13
7.4	Technische Versorgung	14
7.5	Entwässerung	14
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Flächen für die soziale Wohnraumförderung	15
8.3	Maß der baulichen Nutzung	15
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
8.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
8.6	Verkehrsflächen	16
8.7	Ein-/Ausfahrtsbereiche	16
8.8	Freizuhaltende Sichtfelder	16
8.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
8.9.1	Artenschutz - Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	16
8.9.2	Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)	16
8.9.3	Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)	16
8.9.4	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	17
8.9.5	Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung	17
8.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
8.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	17
9	FLÄCHENBILANZ	17
10	VERFAHRENSVERLAUF	17

ANLAGEN:

„Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ faktorgrün, Rottweil, vom 29.11.2019

„Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Vöhrenbacher Straße“ der *rw bauphysik GmbH & Co. KG* (Bericht B 194647_SIS_02) vom 12.11.2019.

1 AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND PLANUNGSERFORDERNIS

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung im Bereich der ehemaligen Besucherparkplätze des alten Klinikums entlang der Vöhrenbacher Straße geschaffen werden.

Mit der Verlagerung des Klinikums Schwarzwald-Baar und der Entstehung des neuen 'Wohnquartiers Südstadt, Teilbereich Vorderer Friedengrund' („Friedrichspark“) auf dem ehemaligen Klinikgelände südlich der Vöhrenbacher Straße, ist der ehemalige Besucherparkplatz nördlich der Vöhrenbacher Straße mit insgesamt rd. 150 PKW Stellplätzen und begleitenden Grünflächen weitgehend funktionslos geworden. Der überwiegende Teil des Geländes soll für eine Wohnbebauung überplant werden, während die Parkplätze im östlichen Bereich weiterhin für die Nutzung durch den benachbarten Kindergarten St. Konrad erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist gut an die Innenstadt und das ÖPNV-Netz angebunden und besitzt durch seine integrierte Lage, seinen günstigen Zuschnitt und seine Größe von rd. 6.500 m² großes Entwicklungspotenzial für die geplante Nutzung und Bebauung mit unterschiedlichen, teils sozialen Wohnformen und ein Wohnheim für die Stiftung Liebenau.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz einer bestandsorientierten Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung). Es stellt sowohl aus siedlungsstrukturellen als auch wirtschaftlichen Aspekten eine nachvollziehbare und sinnvolle Nachverdichtung dar und trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Villingen-Schwenningen gerecht zu werden.

Um das Gebiet mit der angestrebten Nutzungsmischung, städtebaulichen Dichte und Gestaltqualität realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelt, notwendig.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers, der Baugenossenschaft Familienheim eG mit Sitz in Villingen-Schwenningen, wurde im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens mehrerer Interessenten zur Realisierung ausgewählt.

Der Bebauungsplan „Vöhrenbacher Straße“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan ist eine Wiedernutzung der Fläche und eine städtebauliche Nachverdichtung verbunden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit auch die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind nicht erforderlich.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Lage und städtebauliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Westen des Stadtbezirks VS-Villingen, unmittelbar nördlich des ehemaligen Klinikgeländes, welches derzeit als neues Wohnquartier aufgesiedelt wird.

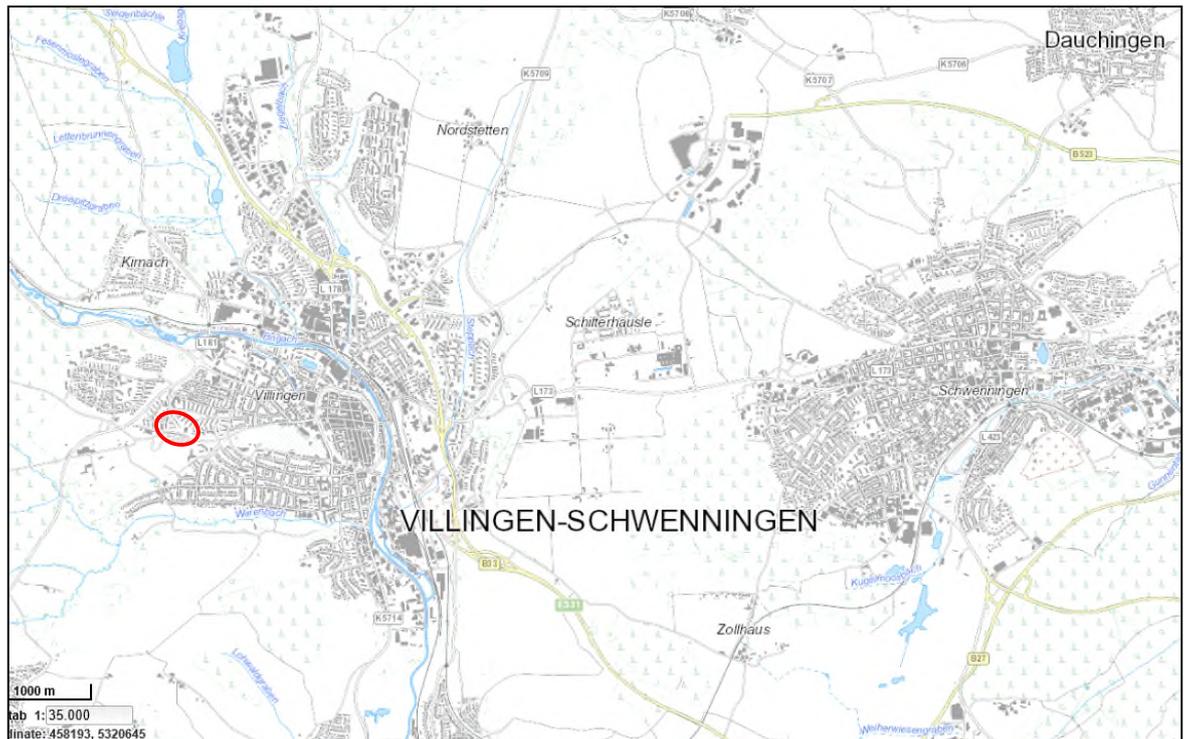


Abb.: Lage des Plangebietes im Westen des Stadtbezirks Villingen (Kartengrundlage: LUBW)



Abb.: Städtebauliche Einordnung des Plangebietes (Kartengrundlage: LUBW)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden durch die Vöhrenbacher Straße und im Westen durch die Alban-Dold-Straße begrenzt. Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist durch folgende Nutzungen gekennzeichnet:

Im Norden, Osten und Westen schließen ausgedehnte Wohngebiete an. Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Bereich der Kefer- und Alban-Dold-Straße ist durch individuelle Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauweise in meist 2 ½ -geschossiger Bauweise geprägt. Östlich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Kindergarten St. Konrad, dessen Andienung von der Vöhrenbacher Straße aus über den östlichen Bereich des Parkplatzes erfolgt.

Südlich der Vöhrenbacher Straße entsteht das neue Wohnquartier Südstadt, Teilbereich Vorderer Friedengrund („Friedrichspark“) auf dem ehemaligen Klinikgelände, gekennzeichnet durch überwiegenden Geschößwohnungsbau in vier- bis fünfgeschossiger Bauweise und eine zentrale Quartiersmitte mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen.

2.2 Bestandssituation

Der Planungsraum selbst ist in seinem Bestand primär durch den Bereich der ehemaligen Krankenhausparkplätze geprägt, bestehend aus einer zentralen Durchfahrtsstraße mit Senkrechtstellplätzen in gepflasterter (teilversiegelter) Bauweise.

Zwischen der Parkplatzfläche und der Vöhrenbacher Straße im Süden liegt ein durchgehender, baumbestandener Grünstreifen.

Ein rd. 3,0 m breiter, gepflasterter Geh- und Radweg, der dem überörtlichen Radwegenetz zuzuordnen ist, durchläuft das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

Im Nordwesten bildet ein Gehölzstreifen mit Sträuchern und Bäumen eine wirksame Zäsur zwischen dem bisherigen Parkplatz und dem angrenzenden Wohngebiet. Im Nordosten liegt eine parkartige Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich im Bestand in folgende Flächen:

- Gesamtfläche: rd. 6.499 m² (100 %)
- Straßen, Wege, Parkplätze (teilversiegelt): rd. 3.233 m² (49,75 %)
- Grünflächen: rd. 3.266 m² (50,25 %)



Abb.: Bestandssituation (Luftbild: Stadt Villingen-Schwenningen)

3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan „Vöhrenbacher Straße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger, der Baugenossenschaft Familienheim eG, sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans durch das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Projektumsetzung geschaffen werden.

Für den Planbereich wird ein Bebauungsplanverfahren als **vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors,
- der Durchführungsvertrag,
- Begründung,
- Gutachten (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Geräuschimmissionsprognose).

Beim **Durchführungsvertrag** handelt es sich um einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen wird. Er ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit auch nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur plangemäßen Durchführung des Vorhabens. Des Weiteren werden Vereinbarungen zur zeitlichen Umsetzung sowie zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten getroffen.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** wird rechtsverbindlich über seine Einbindung in den Durchführungsvertrag.

Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Im Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich somit aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen sind somit allgemeiner gehalten als das im VEP und im Durchführungsvertrag umschriebene Vorhaben. Andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet (z.B. im Falle einer Umplanung, eines Investorenwechsels, einer späteren Änderung oder Erweiterung des Vorhabens) sind jeweils erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

3.2 **Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Maßgabe des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung von Flächen und eine städtebauliche Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen ist das Planareal vollständig als Grünfläche dargestellt. Insofern weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist vorgesehen.

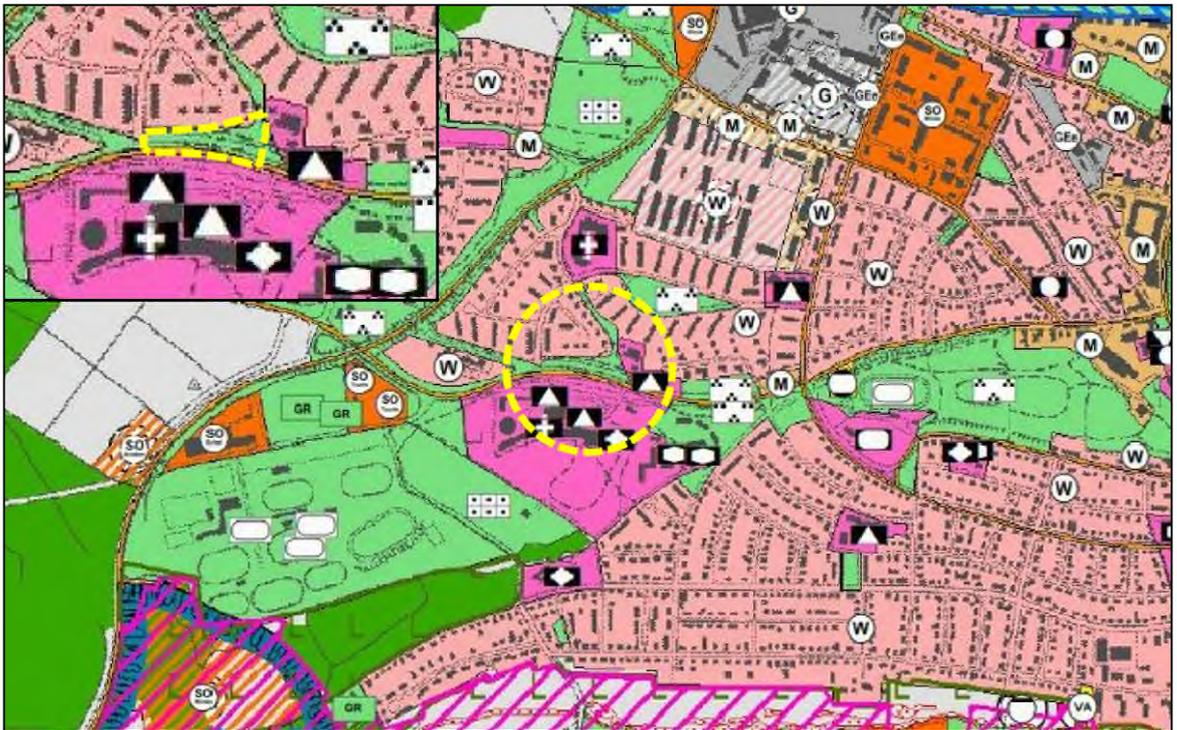


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2009 der VG Villingen-Schwenningen

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine bestehenden Bebauungspläne überlagert. Maßgeblich für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich ist bisher § 34 BauGB. Danach lässt sich eine Bebaubarkeit der Fläche nicht ableiten.

Südlich der Vöhrenbacher Straße grenzen der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohnquartier Südstadt, Teilbereich Vorderer Friedengrund“ an (rechtswirksam seit 22.03.2016).

5 UMWELTBELANGE

5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt (Anlage: „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ faktorgrün, Rottweil, vom 29.11.2019). Danach ist festzustellen:

Europäische Vogelarten

Aufgrund der Habitatstrukturen sind als Brutvögel im Plangebiet und dessen nahem Umfeld vor allem **weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten** zu erwarten. Im Plangebiet konnten als typische Vertreter Amsel (*Turdus merula*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*) und Rabenkrähe (*Corvus corone*) beobachtet werden. Bei der Begehung im November konnten als Gastvögel zudem u. a. Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) und der in Stadtgebieten selten auftretende Tannenhäher (*Nucifraga caryocatactes*) nachgewiesen werden.

Eine Verletzung oder Tötung von Vögeln im Rahmen der Fällarbeiten tritt nicht ein, da das Fällen während der Zeit des Brütens und der Jungenaufzucht aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen ist. Außerhalb dieses Zeitraums wird das Fluchtverhalten der Tiere dazu führen, dass eine Verletzung oder Tötung der Vögel nicht eintritt.

Gemäß den Erläuterungen oben werden bei diesen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten; daher erfolgt für diese Arten keine weitere Prüfung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem innerstädtischen Wohngebiet von Villingen mit relativ hoher Vorbelastung und Störungen durch menschliche Anwesenheit, Straßenverkehr, Radfahrer, Hundespaziergänger u. a. kann ein Vorkommen von **planungsrelevanten Vogelarten**, zumindest als Brutvögel, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei der Begehung im November konnte etwa 50 m nördlich des Plangebietes im Bereich einer Gartenanlage ein Feldsperling (*Passer montanus*, Vorwarnliste Baden-Württemberg / Deutschland) beobachtet werden. Ein saisonales Auftreten dieser Art im Plangebiet als Nahrungsgast kann somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vorschlag Untersuchungsumfang / Vermeidungsmaßnahmen

Der Gehölzstreifen zwischen dem geplanten Rad-/Fußweg und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ist als Grünkorridor durch eine Reduktion / Aufteilung der geplanten Müllcontainer-/Fahrradstellfläche so weit wie möglich und besonders hinsichtlich seiner Bedeutung für die ortsansässige Avifauna als Brut-, Rast- und Deckungshabitat zu erhalten. Dies betrifft in erster Linie weit verbreitete Vogelarten, aber möglicherweise auch planungsrelevante Arten wie den Feldsperling, die in umliegenden Grünflächen (z. B. östlich des Plangebiets) und naturnahen Habitaten (z. B. südlich der Vöhrenbacher Str.) leben bzw. rasten und den Korridor potenziell zur Nahrungssuche und Deckung nutzen. Zudem sollten einzelne Bäume am Nord- und Südostrand des Parkplatzes, insbesondere mit Efeu bewachsene, ebenso wie der ältere Ahornbaum im Nordosten der Grünfläche, ganz am Rand des Plangebietes, unbedingt erhalten bleiben.

Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV

In Baden-Württemberg kommen aktuell rund 76 der im Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vor. Ein Vorkommen im Plangebiet kann für einige planungsrelevante Artengruppen aufgrund fehlender Lebensräume ohne detaillierte Untersuchung ausgeschlossen werden, so für Säugetiere (mit Ausnahme von Fledermäusen), Reptilien, Amphibien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Schmetterlinge, Käfer sowie Weichtiere.

Für die übrigen Artengruppen gelten folgende Überlegungen:

Im Plangebiet gibt es keine Gebäudequartiere oder ausgeprägte Höhlenbäume. Die Bäume in den Grünstreifen entlang der Vöhrenbacher Straße bzw. des Parkplatzes weisen

allenfalls geringes Potential für Tagesverstecke in Form von kleineren Astlöchern, Rissen oder Rindenspalten auf. Vom Boden aus sind keine nennenswerten Strukturen zu erkennen. Winterquartiere und Wochenstuben können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ebenso eine Bedeutung des Plangebietes als essenzielles Nahrungshabitat.

Vorschlag Untersuchungsumfang / Vermeidungsmaßnahmen

Erneute Überprüfung des Baumbestandes vor der Fällung hinsichtlich Quartierpotential, wenn bis zur Realisierung des Vorhabens ein Zeitraum von > 5 Jahre verstreicht. Dann ggf. in Abhängigkeit von der Betroffenheit potenzieller Quartiere Festlegung einer Anzahl künstlicher Quartiere (Flachkästen) zur Anbringung im nahen Umfeld.

Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet.

Fazit

Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung kommen vor allem weit verbreitete Vogelarten vor. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungs- bzw. Schnittzeiten für Gehölze, sofern diese erhalten werden können, treten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Artenschutzbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans:

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt berücksichtigt:

Um den Gehölzstreifen zwischen dem Rad-/Fußweg und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet als Grünkorridor so weit wie möglich zu erhalten, wurde die geplante Müllcontainer-/Fahrradstellfläche gegenüber der vorigen Planfassung reduziert und teilweise verlegt. Im Bereich des Grünkorridors wird eine Pflanzbindung zum Erhalt der dort bestehenden Gehölze festgesetzt.

Einzelne Bäume am Nord- und Südostrand des Parkplatzes, einschließlich der ältere Ahornbaum im Nordosten der Grünfläche wurden zum Erhalt festgesetzt, zwischen den geplanten Gebäuden wurden punktuell ergänzende Pflanzgebote aufgenommen. Entlang der Vöhrenbacher Straße sind Ersatzpflanzungen der Baumreihe festgesetzt.

5.2 Grünkorridor und Stadtklima

Insgesamt weist Villingen auch im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe einen hohen Grünflächenanteil auf. Wie man sowohl im gültigen Flächennutzungsplan als auch in der Rahmenplanung Grünstruktur Villingen aus den Jahren 2002/2006 (erstellt im Vorfeld der Landesgartenschau 2010) erkennen kann, führen mehrere Grünkorridore von außen in den Stadtkern hinein. Im Flächennutzungsplan ist an der Vöhrenbacher Straße nur ein sehr schmales Grünband dargestellt, was höchstens einen sehr kleinräumigen Einfluss auf das lokale Klima entfalten kann. Es handelt sich hierbei aber überwiegend um die bisherigen Parkplatzflächen des ehemaligen Klinikums Villingen und die straßenbegleitende Bepflanzung. Der Parkplatz ist überwiegend versiegelt und heizt sich insbesondere in den Sommermonaten auf. Die nördlich an den Parkplatz angrenzende Grünfläche soll mit einer Pflanzbindung (pfg 1) erhalten bleiben, auch ein Teil der Bäume bleibt erhalten bzw. es werden neue gepflanzt.

Durch die meist villenartige Bebauung hat die ganze südwestliche Vorstadt des Villingener Stadtkerns einen hohen Grünanteil. Über andere breitere Grünachsen zum Beispiel über die Sportplätze am Friedengrund, die durchgrünte Südstadt, den alten Klinikpark und die Freiflächen von Sankt Lioba führt eine Luftaustauschschneise über das Hubenloch weit in die Stadt bis zu den Ringanlagen hinein. Durch die geplante mehrgeschossige Bebauung an der Vöhrenbacher Straße werden die heutige Bodenversiegelung und der Anteil der sich aufheizenden Flächen kaum verändert. Auch durch geplante Begrünungsmaßnahmen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird der mögliche Eingriff, der bei

Paragraph 13 Bebauungsplan-Verfahren nicht kompensiert werden muss, fast vollständig "ausgeglichen" beziehungsweise erheblich minimiert.

Die gute Gesamtsituation mit den alternativen Grünkorridoren in die Stadt hinein, wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch entsprechende Grünmaßnahmen wie der Erhalt eine Grünfläche im Norden (Pflanzbindung), die Grünflächen an den Gebäuden und den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen wird diese mögliche geringfügige Veränderung für das Stadtklima nicht wahrnehmbar sein. Die heute gute Durchlüftung des gesamten Quartiers bleibt auch bei Umsetzung des insgesamt kleinen Vorhabens weiterhin erhalten. Somit ergibt sich durch das Projekt auch kein Konflikt mit den Klimaschutzzielen der Stadt Villingen-Schwenningen.

Es werden durch dieses Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das gesamtstädtische Ziel des zu verbesserten Klimaschutzes zu verzeichnen sein. Im Gegenteil, durch die Bebauung an der Vöhrenbacher Straße wird das wichtige Ziel der Nachverdichtung aufgenommen. Da die Stadt ein Entwicklungsziel hat, wird es immer eine Abwägung zwischen den Belangen der Nachverdichtung (Innenentwicklung) und der Bebauung neuer Fläche in im Außenbereich (Außenentwicklung) geben. Vorliegend wird konkret der Weg der Innenentwicklung bestritten.

6 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

6.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Schalleinwirkungsbereich der Vöhrenbacher Straße wurde als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft, ob die Verkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen und welche Schallschutzmaßnahmen bei einer Pegelüberschreitung zum Schutz vor störenden Geräuscheinwirkungen empfohlen werden können (*Anlage: „Geräuschemissionsprognose für den Bebauungsplan Vöhrenbacher Straße“ der rw bauphysik mbH & Co. KG (Bericht B 194647_SIS_02) vom 12.11.2019.*)

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Die höchste Geräuschbelastung tritt an den südlich gelegenen Grundstücksflächen auf, die in unmittelbarer Nähe zur Vöhrenbacher Straße liegen.

Zur Tageszeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte an den südlichen Grundstücksflächen überschritten. Hier sind Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) durch den Straßenverkehr am Tage zu erwarten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) ebenfalls an den südlichen Grundstücksflächen und zu Teilen an den Fassaden der östlich geplanten Bebauung überschritten. Es entstehen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A). Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 10 dB(A) tags und um 12 dB(A) nachts überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden zwar überschritten, die als gesundheitsgefährdend geltende Lärmschwelle in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts jedoch nicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen aus. Als Ausgleichsmaßnahme ist passiver Schallschutz, d.h. eine nach DIN 4109 dimensionierte Gebäudehülle zu empfehlen.

Ferner bietet sich eine geeignete Grundrissorientierung an, mit der die Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten platziert werden. Ist es nicht möglich, alle Schlafräume so zu orientieren, dass deren Fassaden zur Nachtzeit einer Belastung von weniger als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sollten hier zudem fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird und die Nachtruhe gewährleistet werden kann. Die straßennahe Bebauung schirmt die rückversetzte vom Straßenlärm ab. Um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, die bestimmungsgerechte Nutzung der Wohngebäude im Plangebiet erst

zulässig, wenn die Baufenster des Baufeldes WA-1 entlang der Vöhrenbacher Straße entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und wie in der schalltechnischen Untersuchung unterstellt, zumindest im Rohbau erstellt wurden und die entsprechende lärmabschirmende Wirkung entfalten.

Durch den Tiefgaragenbetrieb der Wohnanlage und den optionalen Mobilitätshub werden die Immissionsachtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarbebauung nicht überschritten.

Die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschimmissionen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziff.10) wird verwiesen.

6.2 Eigentumsverhältnisse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind jeweils Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1533 sowie 1533/21 im bisherigen Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen betroffen.

Im Zuge der Planaufstellung werden die überplanten und zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen, ausgenommen die öffentlichen Wegeflächen durch den Vorhabenträger erworben.

6.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Bereich des Plangebietes und dessen näherem Umfeld befinden sich keine Gebäude oder sonstige Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen.

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Nutzungen

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), soll die Fläche einer verdichteten baulichen Entwicklung für verschiedene soziale Wohnformen zugeführt werden.

Insgesamt sind 90 Wohneinheiten in einer 3-4 geschossigen Bebauung entlang der Vöhrenbacher Straße, einer 2-3 geschossigen Bebauung im Nordosten („Microlofts“), sowie einem Wohnheim für die Stiftung Liebenau mit 4 Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss (Quartierstreff, Gemeinschaftsräume sowie Büros der Stiftung Liebenau), vorgesehen. Folgender Wohnungsmix ist im Gebiet geplant:

Das Wohnheim für die Stiftung Liebenau im Südosten des Gebietes umfasst 22 x 1,5 Zimmer-Apartments; 2 x 2,5 Zimmer-Wohnungen für das Projekt ‚begleitete Elternschaft‘; 2 x 1,5 Zimmer-Apartments und 2 x 2,5 Zimmer-Wohnungen zur freien Vermietung, sowie einem Gemeinschaftsraum, einem Quartierstreff und der Gebäudenutzung dienenden Büro- und Therapieräume auf dem Dach.

Die weiteren Gebäude umfassen 62 Mietwohnungen: davon werden ca. 38% öffentlich gefördert. Zudem ist für 16% der Wohnungen eine Preisdämpfung durch private/kirchliche Förderung geplant. Die restlichen ca. 46% der Wohnungen sollen zu Genossenschaftsmieten und somit ca. 5-9% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden.

7.2 Städtebauliches Konzept

Aus städtebaulicher Sicht stellt das Plangebiet eine Schnittstelle dar zwischen der verdichteten Wohnbebauung im südlich angrenzenden Friedrichspark und den nördlich gelegenen Wohngebieten mit vergleichsweise kleiner strukturierten Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung.

Das Baukonzept berücksichtigt insofern die städtebaulichen Proportionen des Umfeldes, als es eine Abstufung in der Geschosshöhe und der Höhenentwicklung der Gebäude von Süd nach Nord vorsieht. Die geplante drei- bis viergeschossige Gebäudezeile (zzgl. Dachgeschoss) entlang der Vöhrenbacher Straße mit nur geringen Gebäudezwischenräumen bildet ein urbanes Pendant zur gegenüberliegenden Wohnbebauung des Friedrichsparks.

Dagegen ist im nördlichen Bereich des Plangebietes eine vergleichsweise aufgelockerte Gebäudeanordnung vorgesehen, die in ihrer Höhenentwicklung und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dachgeschoss der angrenzenden Nachbarbebauung an der Keferstraße (mit ebenfalls zwei Vollgeschossen zzgl. DG) entspricht.

Durch die geplante Anordnung der Gebäude werden hinreichende Abstandsflächen sowohl der Neubebauung untereinander als auch zu den Nachbargrenzen und der vorhandenen Bebauung gewahrt. Die geplanten Gebäude im nördlichen Baufeld WA-2 halten Abstände zu den nächstgelegenen Nachbargebäuden an der Keferstraße von ca. 15 m bzw. 8 m ein, die geplante Bebauung an der Vöhrenbacher Straße weist Abstände zu den nächstgelegenen Gebäuden von ca. 25 bis 30 m auf. Durch die geplante Trasse des Geh- und Radweges und die bestehende, zu erhaltende Grünfläche besteht zudem eine räumliche Trennung und wirksame Abschirmung, sodass eventuelle, durch die neue Nachbarschaft bedingte Beeinträchtigungen wie z.B. Geräuschmissionen, Beschattung, Blickbeziehungen usw. weitgehend ausgeschlossen oder auf ein unerhebliches Maß minimiert werden können.

7.3 Verkehr

Über die Vöhrenbacher Straße besteht eine gute inner- und überörtliche Verkehrsanbindung des geplanten Wohnquartiers. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Westen über die Alban-Dold-Straße im Nahbereich des Einmündungsbereiches zur Vöhrenbacher Straße.

Für den ruhenden Verkehr ist im Plangebiet eine Tiefgarage mit rd. 66 Stellplätzen vorgesehen, sowie 6 Außenstellplätze für Besucher und Kurzparker. Dies entspricht einem Teiler von 1,0 je Wohneinheit (für 62 Mietwohneinheiten), sowie 8 Stellplätzen für das Wohnheim und 2 Stellplätzen im Bereich des optionalen Mobilitätshubs. In Anbetracht der durchschnittlichen Mietwohnungsgrößen von rd. 68 m², sowie der sozialen Zweckbestimmung des Wohnquartiers, ist dieser Stellplatzschlüssel als angemessen zu sehen, zumal das Quartier über die unmittelbar östlich vorhandene Bushaltestelle gut an die Innenstadt und das ÖPNV-Netz angebunden ist und sich insofern besonders auch für Personengruppen ohne eigenen PKW eignet.

Die (oberirdische) Andienung der Gebäude erfolgt durch Nutzung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes. Der bestehende, überörtliche Radweg soll zukünftig auch als Zugangsweg zu den Gebäuden und zeitweise für andienende Fahrzeuge (Umzugswagen) zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist daher ein Ausbau des Weges auf eine Fahrbahnbreite von 4,0 m (zzgl. 0,5 m Versickerungstreifen) und eine Ergänzung durch zwei Parkbuchten für Umzugs- und Rettungsfahrzeuge. Eine allgemeine Nutzung oder Befahrung durch Zusteller oder Anwohner wird durch entsprechende Beschilderung ausgeschlossen, um den Weg vorrangig für den Geh- und Radverkehr vorzuhalten. Die letztendliche verkehrsrechtliche Ausweisung des Weges einschließlich des Überweges an der Alban-Dold-Straße ist nicht Regelungsinhalt des B-Plans, sondern gesondert durch die Verkehrsbehörde zu entscheiden und festzulegen.

Im Bereich der Quartierszufahrt von der Alban-Dold-Straße ist optional die Einrichtung eines „Mobilitäts-Hub“ durch den Vorhabenträger geplant. Durch ein Mietangebot stadtvorförderlicher Verkehrsmittel wie Elektroautos, e-bikes oder auch e-Scooter soll ein flexibles Mobilitätsangebot für die Allgemeinheit geschaffen und gleichzeitig zur Reduzierung des privaten PKW-Verkehrs und zur Senkung der Emissionen beigetragen werden.

7.4 Technische Versorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen diverse Versorgungsleitungen, die im Zuge der Neubebauung teilweise verlegt werden müssen und die für die Versorgung der neuen Gebäude zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist, die Leitungen der **Strom-, Gas-, und Wasserversorgung** in der Trasse des zentralen öffentlichen Geh- und Radweges zu bündeln und von dort die anliegenden Grundstücke zu erschließen.

Die entlang der Vöhrenbacher Straße im Bereich der Grundstücksgrenze verlaufenden Kabelleitungen **Telefonkabel** der Telekom AG und ein **Breitbandkabel** des Zweckverbands Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar) sollen im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage und der Neuanlage der Baumallee ebenfalls in die Trasse des öffentlichen Geh- und Radweges verlegt.

Zur Sicherung einer bestehenden **Stromleitung** wird eine Verlegung und eine dingliche Sicherung über ein Leitungsrecht entlang der nordöstlichen Nachbargrenze erforderlich (s. Eintrag im zeichnerischen Teil.)

7.5 Entwässerung

Im Bereich der Alban-Dold-Straße liegt ein Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal), an welches ein Anschluss des Baugebiet möglich ist. Aufgrund der Höhenlage der Kanäle muss davon ausgegangen werden, dass die Untergeschosse nicht im Freispiegel entwässert werden können.

Aufgrund der baulichen Verdichtung des Baugebiets wird eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in geringem Umfang möglich sein. Durch die im südlichen Baufeld vorgesehene Tiefgarage, den Umfang befestigter Wegeflächen im Plangebiet und weitere Bindungen wie den zu erhaltenden Gehölzstreifen, stehen keine größeren zusammenhängenden Freiflächen zur Verfügung. Daher wird sich die Regenwasserversickerung auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzende Grünflächen beschränken.

Eine zusätzliche Rückhaltung wird durch die teilweise Begrünung der Dachflächen erreicht.

Die Details der Entwässerung werden im Rahmen der Fachplanung mit dem Grünflächen- und Tiefbauamt abgestimmt und im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

8.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung im Bereich der ehemaligen Besucherparkplätze des alten Klinikums entlang der Vöhrenbacher Straße geschaffen werden. Das Gebiet wird dementsprechend als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist gut an die Innenstadt und das ÖPNV-Netz angebunden und besitzt durch seine integrierte Lage, seinen günstigen Zuschnitt und seine Größe von rd. 6.500 m² großes Entwicklungspotenzial für die geplante Nutzung und Bebauung mit unterschiedlichen, teils sozialen Wohnformen und ein Wohnheim für die Stiftung Liebenau.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz einer bestandsorientierten Siedlungsentwicklung. Es stellt sowohl aus siedlungsstrukturellen als auch wirtschaftlichen Aspekten eine nachvollziehbare und sinnvolle Nachverdichtung dar und trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Villingen-Schwenningen gerecht zu werden.

Um das Quartier primär der Wohnnutzung vorzubehalten und den angestrebten Gebietscharakter zu wahren bzw. zur Konfliktvermeidung, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

sowie die nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen.

8.2 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Unter Bezugnahme auf die vom Gemeinderat beschlossene 'Wohnraumstrategie Villingen-Schwenningen', zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und um im Plangebiet auch kostengünstigen Wohnraum für benachteiligte Personengruppen zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass die Gebäude zu mind. 30 % mit Wohnungen zu erstellen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist das südöstliche, für ein Wohnheim der Stiftung Liebenau vorbehaltene Baufenster.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.10.2018 den Bericht 'Wohnraumstrategie Villingen-Schwenningen' als Handlungsgrundlage der Verwaltung zur Kenntnis genommen und unter anderem beschlossen, bei der Schaffung von Baurechten für Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken ab einer Größe von 10 Wohneinheiten einen verpflichtenden Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz BW (LWoFG) festzusetzen und die Umsetzung in städtebaulichen Verträgen zu fixieren.

In Bebauungsplänen, die Flächen für den Wohnungsbau ausweisen und deren Offenlage nach dem 01.11.2018 beginnt, ist diesbezüglich die Ausweisung von Flächen für den geförderten Mietwohnungsbau nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu prüfen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Baulandnutzung geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung und eine harmonische städtebauliche Einbindung der Baukörper unterstützt (s. auch Ziff. 7.2).

Von einer Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie einer Geschossflächenzahl wird abgesehen. Die bebaubare bzw. zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Baufensterausweisung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Für die im VEP vorgesehene Bebauung errechnet sich eine Grundflächenzahl von rd. 0,43. Dieser Wert liegt oberhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde (gemäß § 12 Abs. 3 BauGB) nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Gleichwohl sind die planungsrechtlichen Vorgaben zumindest orientierend zu berücksichtigen.

Die Überschreitung ist darin begründet, dass vorliegend eine verdichtete Wohnbauentwicklung ermöglicht werden soll, in der auch bei hoher baulicher Qualität soziale Einrichtungen und sozialer Wohnraum unter wirtschaftlichen Aspekten ermöglicht wird.

Mit der vorgesehenen Bebauung und Verdichtung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Durch die geplante Gebäudeanordnung und die dadurch gegebenen Abstände und insbesondere auch durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Tiefgarage), ergeben sich hinreichende Freibereiche und Abstandsflächen sowohl innerhalb des Baugebietes als auch in Bezug auf die benachbarten Nutzungen. Durch die geplante Dachbegrünung und Dachgärten zur gemeinschaftlichen Benutzung ergeben sich positive Auswirkungen sowohl in Bezug auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität, als auch in ökologischer Hinsicht (Kleinklima, Regenwasserrückhaltung, Verdunstung, Durchgrünung, etc.) .

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf das beschriebene Vorhaben und ermöglicht damit eine effiziente und dennoch regelmäßig aufgelockerte und mit Durchlässen versehene Bebauung. Die Festsetzungen unterstützen eine verträgliche städtebauliche Einbindung der Baukörper, Nachbarinteressen werden durch hinreichende Abstände zu angrenzenden Gebäuden gewahrt.

8.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sowie in Tiefgaragen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen auf Grund der hohen baulichen Dichte und der Anzahl der Wohnungen weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Dies führt zu einer störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs (siehe auch Ziff. 7.3.).

Um die Garten- und Freiflächen zwischen den Gebäuden von weiteren baulichen Anlagen frei zu halten, sind Nebenanlagen mit Ausnahme der für die technische Versorgung des Baugebiets erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

8.6 Verkehrsflächen

Siehe hierzu Ziff. 7.3.

8.7 Ein-/Ausfahrtsbereiche

Im Planbereich wird die Zufahrten zum Baugebiet bzw. zur Tiefgarage auf den festgesetzten Zufahrtsbereich im Westen von der Alban-Dold-Straße aus beschränkt. Zusätzlich sind Zufahrtsbereiche zu den beiden Parkbuchten entlang des öffentlichen Geh- und Radweges zur kurzzeitigen Nutzung für Umzugswagen o.Ä. vorgegeben.

Weitere Zufahrten von der Vöhrenbacher Straße oder den angrenzenden Wegeflächen zum Plangebiet sollen unterbleiben, um das unkontrollierte Zufahren und Parken im Baugebiet auszuschließen.

8.8 Freizuhaltende Sichtfelder

Im Bereich der Tiefgaragen- bzw. Grundstücksausfahrt auf die bevorrechtigte Alban-Dold-Straße sind aus Verkehrssicherheitsgründen auch in Bezug auf den dort verlaufenden Gehweg die Mindestsichtfelder bis 2,50 m Höhe von baulichen Anlagen, ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.9.1 Artenschutz - Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen dürfen Bäume und Sträucher entsprechend § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

8.9.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)

Entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind im Bereich der ausgewiesenen Fläche im Nordwesten die zusammenhängenden Heckenbestände, Baumgruppen und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ebenso sind die im Plan als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten.

8.9.3 Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)

Um den Verlust an Vegetationsflächen und Gehölzen auszugleichen und die allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu unterstützen, sind an den im zeichnerischen Teil

gekennzeichneten Standorten heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität: Hochstamm, 3xv m. B., 12-14 cm). Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

8.9.4 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

8.9.5 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

8.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Plan verzeichnete Leitungstrasse dient zur Verlegung einer bestehenden Stromleitung an die nördliche Grundstücksgrenze. Die Trasse ist zu Gunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen dinglich zu sichern.

8.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Siehe hierzu Ziff. 6.1

9 FLÄCHENBILANZ

- Gesamtfläche Plangebiet rd.	6.499 m ²	(100 %)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) rd.	5.694 m ²	(87,6 %)
- öffentliche Verkehrsflächen rd. (Geh- und Radwege)	805 m ²	(12,4 %)

10 VERFAHRENSVERLAUF

Auf die im zeichnerischen Teil aufgeführten Verfahrensvermerke wird verwiesen.

Aufgestellt: 15.05.2020

kommunalPLAN GmbH