



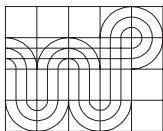
Stadt Villingen-Schwenningen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNQUARTIER SÜDSTADT;
TEILBEREICH VORDERER FRIEDENGRUND“
(ehemaliges Klinikgelände)

gemäß § 9 (8) BauGB

- STAND 31.03.2015 / 10.08.2015 / 21.01.2016

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Im Auftrag der:



Ihr Schlüssel zum Eigentum

top-bau-träger gmbh
St.-Nepomuk- Straße 4
78048 Villingen-Schwenningen
www.topbau-vs.de
verkauf@topbau-vs.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSSITUATION	5
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
1.2	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS / ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	5
1.3	TOPOGRAFIE	5
2	BESTANDSSITUATION	5
2.1	VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET UND UMFELD	5
2.2	STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION	6
2.3	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
2.4	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
3	RECHTSVERFAHREN	6
4	GUTACHTERLICHE AUSSAGEN	7
4.1	BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG	7
4.2	SCHALLSCHUTZ	8
4.3	GRUNDWASSER	8
4.4	BAUGRUND / GEOTECHNIK	9
4.5	LOKALE GEOLOGISCHE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE	9
5	STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT	9
5.1	LEITIDEE	9
5.2	BAUSTRUKTUR	9
5.3	FREIRAUMSYSTEM	10
5.4	BAUABSCHNITTE	10
6	ERSCHLIEßUNG	10
6.1	ÜBERGEORDNETE VERKEHRSERSCHLIEßUNG	10
6.2	ERSCHLIEßUNG PLANGEBIET	11
7	VER- UND ENTSORGUNG	11
7.1	ENTWÄSSERUNG / ABLEITUNG DES REGENWASSERS	11
7.2	WÄRMEVERSORGUNG	11
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
8.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
8.3	BAUWEISE	14
8.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	14
8.5	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	15
8.6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	15
8.7	NEBENANLAGEN	15
8.8	STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN	15
8.9	VERKEHRSFLÄCHEN	15
8.10	HERSTELLEN VON VERKEHRSFLÄCHEN	16
8.11	GEMEINSCHAFTSANLAGE ZUR STROM- UND WÄRMEERZEUGUNG - BLOCKHEIZKRAFTWERK	16
8.12	VERSORGUNGSANLAGEN	16
8.13	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE	16
8.14	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	16
8.15	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	17
8.16	MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	17
8.17	PFLANZGEBOTE	18
8.18	PFLANZBINDUNGEN	19
8.19	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	19
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
9.1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
9.2	WERBEANLAGEN	20

9.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	20
10 FLÄCHENBILANZ	22

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Durch den Umzug der Kliniknutzung und den Neubau des Zentralklinikums im mittleren Zentralbereich können die Klinik-Altstandorte in VS - Villingen und VS - Schwenningen neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Investor Top-Bau-träger GmbH bekam den Zuschlag für die Entwicklung des Altklinikstandortes im Stadtbezirk Villingen. In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung führte die Firma eine Mehrfachbeauftragung durch, um eine Auswahl städtebaulicher Lösungen für die Wohnquartiersentwicklung zu erhalten.

Im Rahmen der durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Büros Wick + Partner als Vorzugslösung ausgewählt. In diesem Zuge wurde das Büro Wick + Partner mit der Bearbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt.

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Areals zu schaffen.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets / Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand des Stadtbezirks Villingen zwischen der Vöhrenbacher Straße im Norden, dem Altenheim St. Lioba im Osten, dem Wohngebiet Südstadt im Süden und den Kleingartenanlagen im Hinteren Friedengrund im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1439, sowie Teilflächen des Flurstücks 1319, Teilflächen des Flurstücks 1315 (Vöhrenbacher Straße) und Teilflächen des Flurstücks 1438.

Maßgebend für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11 ha.

1.3 Topografie

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Südhanglage mit bis zu 5 % Gefälle.

Es ergibt sich von Nord nach Süd ein Höhenunterschied von bis zu 15 m.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld

Auf dem Plangebiet befinden sich noch die Gebäude des ehemaligen Klinikums Villingen. Der Gebäudekomplex besteht aus Klinikgebäuden mit Intensivstation, Bettenhäusern und Kinderklinik, sowie zwei Personalwohnheimen und ein Café. Des weiteren gehörten eine Krankenpflegeschule und das Zentrallager dazu.

Im nahen Umfeld zum Plangebiet sind ein Lebensmittelmarkt und eine Kita direkt nördlich angrenzend an die Vöhrenbacher Straße entstanden. Nördlich anschließend befinden sich die Wohngebiete des Stadtteils Erbsenlachen / Hammerhalde, woran sich noch weiter nördlich das Neubaugebiet Welvert anschließt. Im Osten befinden sich das Altenheim St. Lioba, das Wohngebiet Südstadt und weiter im Süden die St. Konradskirche. Im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet.

Weiter entfernt zum Plangebiet liegt im Wohngebiet Südstadt die Südstadtschule als Grund- und Werkrealschule. Angrenzend an dieses Wohngebiet befindet sich im Osten ein Hallenbad. Westlich der Kleingartenanlage liegen die Sportanlagen Friedengrund.

2.2 Städtebauliche Bestandsituation

Das Klinikareal besitzt einen starken landschaftlichen Bezug und ist geprägt von seinen umliegenden Grünstrukturen. Die Gebäude des ehemaligen Klinikums befinden sich im nördlichen Bereich des Areals. Südlich an die Bebauung angrenzend liegt eine großzügige Parkanlage, der ehemalige Patientengarten. Das gesamte Klinikareal ist von Osten über Süden nach Westen von einem dichten Grüngürtel umgeben.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld ist eher heterogen geprägt. Nördlich der Vöhrenbacher Straße ist die Wohnbebauung durch eine zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung geprägt. Östlich grenzt der viergeschossige Gebäudekomplex der weitläufigen Anlage des Altenheims St. Lioba an. Im Süden erstreckt sich die Südstadt mit einer gemischten Baustruktur und Geschossigkeiten zwischen zwei und vier Geschossen. Der moderne Baukörper der St. Konradskirche tritt markant in Erscheinung. Westlich des Klinikareals grenzt die kleinteilige Struktur der Kleingartenanlage an.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

Ein kleiner Teil des Plangebiets ragt im Nordwesten in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Friedengrund“ hinein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Friedengrund“ wird in diesem Bereich durch die nun vorgelegte Planung geändert.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, in Kraft getreten am 28.02.1998, als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Krankenhaus und Schule, sowie mit einer Zweckbestimmung für kirchliche Einrichtung (Pfarramt St. Konrad) eingetragen. Der Klinikpark ist Teil der Gemeinbedarfsfläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Südstadt; Teilbereich Vorderer Friedengrund“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Klinikareal geschaffen werden.

Entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan „Wohnquartier Südstadt; Teilbereich Vorderer Friedengrund“ wird der Flächennutzungsplan durch die Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Grünflächen im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB für Planverfahren der Innentwicklung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im vorliegenden Fall läuft die bisherige Kliniknutzung auf dem Plangebiet aus, sodass das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Die vorgesehene Größe der Grundfläche überschreitet die maßgebliche Fläche von 20 000 Quadratmeter nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB nicht. Es können maximal 19968 Quadratmeter erreicht werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, auch

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die Notwendigkeit einer Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch ist es gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht anzufertigen.

4 Gutachterliche Aussagen

4.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurde das Plangebiet einer Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt. Durch die projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums, brauchen die Arten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden, für die ein Vorkommen oder eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt im Rahmen der Relevanzprüfung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der projektspezifischen Abschichtung konnte ein Vorkommen oder eine verbotstatbeständige Betroffenheit für die Gruppe der planungsrelevanten Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere und Pflanzen ausgeschlossen werden. Für die Gruppe der Säugetiere konnte ein Vorkommen von Fledermausarten und Haselmäusen nicht ausgeschlossen werden. Unter den Reptilien ist ein Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Dies gilt auch für Vogelarten.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen wurden mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abgestimmt.

Bereits zum Dezember 2014 wurden die Gebäudekomplexe auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht. An der Südfassade der ehemaligen Kinderklinik konnten eindeutige Hinweise auf ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus festgestellt werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt, so dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Im Rahmen der Aufsiedlung werden weiter Fledermausfassadenquartiere in Gebäude integriert. An allen übrigen Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

Mit dem Beginn der Vegetationsperiode 2015 wurden Bestanderfassungen zu Vogelarten, Haselmäusen, Zauneidechse und Schlingnatter sowie Fledermäusen welche die Gehölzstrukturen nutzen durchgeführt. Zauneidechsen, Schlingnattern und Haselmäuse konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte bezogen auf Vogel- und Fledermausarten können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine zentrale Rolle zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände spielt dabei der umfassende Erhalt von Gehölzbeständen sowie der Parkanlage, welche einen Lebensraum für Vogelarten und ein Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellt. Die Gehölzstrukturen fungieren weiterhin als wichtige Leitstruktur für Fledermäuse, die als Verbindung zwischen Quartieren und Nahrungshabitat fungiert. Weiterhin kann durch die Festlegung des Rodungszeitpunktes von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit der Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Individuen vermieden werden. Durch den Abriss der ehemaligen Klinikgebäude geht ein Brutplatz von Turmfalken verloren. Durch eine entsprechende CEF-Maßnahme – dem Anbringen von zwei künstlichen Nisthilfen im Stadtgebiet von Villingen - kann der Brutplatzverlust jedoch ausgeglichen werden, so dass Verbotstatbestände nicht eintreten.

4.2 Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gutachterlich geprüft, ob die Verkehrsgeräusche im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen.

Die zu erwartende Geräuschsituation wurden auf Basis eines Verkehrsgutachtens mit einer aktuellen Verkehrszählung und Prognoseverkehrsmengen ermittelt.

Im Ergebnis der Verkehrszählung wurden für den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) 6.214 KFZ/24h für den östlichen Abschnitt der Vöhrenbacher Straße gezählt. Der Schwerlastverkehr lag bei 1,9 %. Die Zählung erfolgte vom 28.01.2015 bis 03.02.2015.

Laut Gutachten wird durch die neue Wohnnutzung „ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.100 Kfz/24h erwartet.“ (Vgl. Gutachten zur Verkehrszählung von Dr. Brenner Ingenieuresellschaft mbh, vom Mai 2015) „Insgesamt wurde vor Schließung der Klinik ein Verkehrsaufkommen von 1.040 Kfz/24h erreicht. (...) Bei Neunutzung durch das Wohngebiet ist mit zusätzlich 1.060 Fahrten pro Tag (Gesamt 2.100 Kfz/24h) gegenüber des Klinikstandortes zu rechnen. Das damalige Verkehrsaufkommen auf dem östlichen Abschnitt der Vöhrenbacher Straße betrug 6.928 Kfz pro Tag und auf dem westlichen Abschnitt 6.512 Kfz pro Tag.“ (Vgl. Gutachten zur Verkehrszählung von Dr. Brenner Ingenieuresellschaft mbh, vom Mai 2015)

In der Prognose für das Jahr 2030 wurden für die östliche Vöhrenbacher Straße 7.700 Kfz/24h und für die westliche Vöhrenbacher Straße 6.800 Kfz/24h angenommen.

Im weiteren Vorgehen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft, welche Maßnahmen zum Erreichen gesunder Wohnverhältnisse zu ergreifen sind.

Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 von rw bauphysik erstellt, mit Stand vom Februar 2015.

Auszug aus dem Gutachten:

„Durch die Verkehrsgeräusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) (nachts) nicht im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Pegelüberschreitungen treten sowohl tags als auch nachts entlang der Gebäudezeile auf, die an der Vöhrenbacher Straße im Norden des Plangebiets vorgesehen ist.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der straßennahen Bebauung um bis zu 7 dB(A) tags und um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten. Betroffen sind die Nordfassaden und die straßennahen Bereiche der Ost- und Westfassaden, an denen sich auch Balkone befinden. An den Südfassaden der betroffenen Gebäude sowie an den rückwärtigen Freibereichen (Grünflächen, Terrassen) treten hingegen keine Immissionskonflikte auf.

Auch in den nachgelagerten Gebäudereihen im Süden werden die schalltechnischen Orientierungswerte flächendeckend tags und nachts eingehalten. Selbst ohne die abschirmende Wirkung der nördlichen Gebäudereihe treten dort keine Immissionskonflikte auf, (...). Damit ist ein ausreichender Schallschutz selbst ohne die vorgelagerte Bebauung gewährleistet, (...).

Um auch die entlang der Vöhrenbacher Straße geplante Gebäudezeile vor störenden Verkehrsgeräuschen zu schützen, ist ein geeigneter passiver Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich, (...). (...)

Schlafräume, die Außengeräuschen von über 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind, sollten eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten, (...).

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Punkt 8.19 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

4.3 Grundwasser

Sollte bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen werden, so sind die entsprechenden

Hinweise im Bebauungsplan zu beachten.

4.4 Baugrund / Geotechnik

Es wird auf das vorliegende Baugrundgutachten von GeoTech Kaiser GmbH mit Datum vom 11.02.2015 verwiesen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 werden empfohlen.

4.5 Lokale geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

5 Städtebauliches Gesamtkonzept

5.1 Leitidee

Leitidee des Entwurfes ist es, den heute introvertierten Grünraum zum zentralen Orientierungspunkt des neuen Wohnquartiers zu machen.

Die Baufläche ist in zwei, zueinander gekippte Teilflächen gegliedert, die in Quartiersmitte über einen Platzbereich und einen Freiraumkeil miteinander verknüpft sind. Zwei 5- bis 7-geschossige Baukörper markieren hier, am Scheitel der Vöhrenbacher Strasse und in der Achse der Alban-Dold-Straße die westliche Stadteinfahrt Villingens.

Dieser Baukörper und der vorgelagerte Platzbereich bilden den zentralen Zugang zum Quartier. Der Freiraumkeil bindet durch das Quartier die nördlich gelegenen Wohnquartiere an den ehemaligen Krankenhauspark an.

Die beiden Teilflächen bilden durch 4- bis 5-geschossige Baukörper einen Rücken zur Vöhrenbacher Strasse aus und schirmen die südlich davon liegenden Wohnlagen von Lärm ab.

Nach Süden öffnen sich die Teilflächen über die öffentlichen Räume zum zentralen Grünraum. Alle Wohnlagen sind so gewählt, dass ein Bezug zum Park möglich ist.

5.2 Baustruktur

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen einer konkurrierender Mehrfachbeauftragung, die mit 3 Planungsbüros durchgeführt wurde, entwickelt.

Die Baustruktur weist im Norden eine Bebauung um Wohnhöfe auf. Die Tiefgaragen bilden den Sockel aus, die sich aus der natürlichen Topografie herauschieben. Die Wohnlagen setzen sich vom inneren Erschließungsraum ab.

In Quartiersmitte bieten Ost-West orientierte Zeilen eine Vielfalt von Wohnungstypologien, -vom Zweifamilien- oder Reihenhaus über Maisonettetypen bis hin zum Geschosswohnungsbau ist hier alles denkbar und an die Marktgegebenheiten anpassbar.

Den Abschluss zum Park bilden punktförmige Baustrukturen, die den Blickkontakt zum Freiraum offen halten.

In der Nähe des Quartiersplatzes wird für die beiden Baukörper rechts und links der mittigen Zufahrt ein Angebot verschiedener gewerblicher Nutzungen, Dienstleistungen und Büroflächen ermöglicht.

Das ehemalige Schulungszentrum (Oktogon) wird durch eine zeilenförmige Bebauung analog der östlichen Teilfläche ersetzt. Für den speziellen Gebäudezuschnitt des Achtecks kann keine geeignete Nachnutzung gefunden werden.

5.3 Freiraumsystem

Zentrales Element des Freiraumsystems ist der ehemalige Krankenhauspark, der in seinen Wesenszügen unverändert erhalten bleiben soll.

Der Grünkeil in Quartiersmitte vermittelt von außen in den Park. In unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort werden hier Spiel- und Freizeiteinrichtungen untergebracht. Der Blick öffnet sich vom Stadtplatz über den Grünkeil und den Park hinweg bis zum Kirchturm St. Konrad im Süden.

Am nördlichen Rand des Quartiers bleibt der Vegetationsstreifen erhalten und wird teilweise ergänzt, sodass ein grünes Band zwischen Vöhrenbacherstraße und Bebauung entsteht. Dieses Band ist eine Fortsetzung bereits vorhandener Strukturen in benachbarten Quartieren und schließt die Lücke zwischen Bestand im Osten und Sportflächen im Westen. Zur Eingrünung des Quartiersrandes und zur Verdeutlichung der Verbindung zwischen Bestand im Osten und Sportflächen im Westen wird entlang des Fußwegs eine Baumreihe gepflanzt bzw. ergänzt.

5.4 Bauabschnitte

Das Quartier ist problemlos in Bauabschnitten realisierbar. Eine mögliche Erschließungsfolge könnte wie folgt aussehen: Eine erste Phase erschließt über die östliche Zufahrt Parzellen entlang der östlichsten Anliegerstraße.

In einer zweiten Phase wird der Ring im ersten Teilquartier geschlossen.

In der dritten Phase wird der Ring im zweiten Teilquartier geschlossen. Die zentrale Zufahrt entsteht und mit ihr die Quartiersmitte, die nun auch ausreichend Nachbarschaft zur Belebung aufweist.

In der vierten Phase entsteht die westliche Zufahrt und der westliche Teil des Quartiers wird erschlossen.

6 Erschließung

6.1 Übergeordnete Verkehrserschließung

Es wurde eine Verkehrszählung durchgeführt und Prognoseverkehrsmengen für das Jahr 2030 ermittelt, um die verkehrlichen Auswirkungen der Wohnbebauung auf das umliegende Straßennetz zu untersuchen und, ob die Verkehrsgeräusche im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen.

Im Ergebnis der Verkehrszählung werden für den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) 6214 KFZ/24h für den östlichen Abschnitt der Vöhrenbacher Straße gezählt. Der Schwerlastverkehr liegt bei 1,9 %. Die Zählung erfolgte vom 28.01.2015 bis 03.02.2015.

Laut Gutachten wird durch die neue Wohnnutzung „ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.100 Kfz/24h erwartet.“ (Vgl. Gutachten zur Verkehrszählung von Dr. Brenner Ingenieuregesellschaft mbh, vom Mai 2015) „Insgesamt wurde vor Schließung der Klinik ein Verkehrsaufkommen von 1.040 Kfz/24h erreicht. (...) Bei Neunutzung durch das Wohngebiet ist mit zusätzlich 1.060 Fahrten pro Tag (Gesamt 2.100 Kfz/24h) gegenüber des Klinikstandortes zu rechnen. Das damalige Verkehrsaufkommen auf dem östlichen Abschnitt der Vöhrenbacher Straße betrug 6.928 Kfz pro Tag und auf dem westlichen Abschnitt 6.512 Kfz pro Tag.“ (Vgl. Gutachten zur Verkehrszählung von Dr. Brenner Ingenieuregesellschaft mbh, vom Mai 2015)

(Vgl. Punkt 4.2 Schallschutz)

6.2 Erschließung Plangebiet

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über 3 Zufahrten. Die mittige Zufahrt gewährleistet einen großzügigen fußläufigen Zugang zum Park und bietet Fußgängern und Radfahren die Querung zum Nahversorger. Die östliche und westliche Zufahrt bieten ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer die Querungen zum Nahversorger und der neuen Kita, und verbinden in den Park.

Von den Zufahrten verteilt sich der Verkehr auf die Ost - West verlaufende Quartiersammelstraße zu den Hang abwärts führenden Anliegerstraßen. Diese werden am Ende mit reduziert breiten Überläufen verbunden, um keine Wendeflächen für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge notwendig zu machen.

Der Quartiersplatz und Fußgängerbereich im Zentrum ist für den Straßenverkehr gesperrt. Ein Durchgangsverkehr in Ost - Westrichtung ist durch die Unterbrechung der Ost - West verlaufenden Quartiersammelstraße nicht möglich.

In Verlängerung der Anliegerstraßen führen Fußwege in den zentralen Freiraum. Das Fußwegenetz im Park bleibt erhalten und wird durch eine Promenade entlang der südlichen Bebauung ergänzt.

Die privaten Stellplätze werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Tiefgaragen untergebracht. Bei den individuelleren Wohntypen im Süden erfolgt die Parkierung ebenerdig und auf eigener Parzelle. Eine öffentliche Parkierung wird gebündelt im Bereich der mittigen Zufahrt und in den Aufweitungen im öffentlichen Raum festgesetzt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung / Ableitung des Regenwassers

Die Entwässerungssituation der entstehenden Gebäude und öffentlichen Anlagen ist in Bezug zur bis dato vorhandenen Leitungsinfrastruktur komplett neu zu ordnen. Die Grundkonzeption beruht gemäß den rechtlichen Vorgaben auf einer getrennten Ableitung von anfallendem Regenwasser und häuslichem Schmutzwasser. Die Verlegung der Rohrleitungen erfolgt überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen. Dabei ist zu beachten, dass die nördlich der Vöhrenbacher Straße gelegenen Gebiete, die jetzt schon über das vorhandene Kanalnetz der Konversionsfläche entwässern, an das neue Rohrsystem anzuschließen sind. Das Leitungsnetz ist entsprechend zu dimensionieren. Die Abwasserströme werden jeweils an die im Südosten des Plangebiets gelegenen Abwassersammler angeschlossen. In einer Vorabstimmung mit dem zuständigen Landratsamt und der Stadtentwässerung Villingen-Schwenningen sind Anlagen für eine Regenwasserrückhaltung nicht erforderlich. Einrichtungen zur Reinigung von Oberflächen- und Dachwasser sind aufgrund des geringen Verschmutzungsgrades nicht notwendig.

Begrünte Flachdächer minimieren das anfallende Regenwasser und bieten zusätzliches Rückstauvolumen.

7.2 Wärmeversorgung

Zur Bereitstellung von Wärmeenergie ist eine zentrale Wärmeversorgungseinrichtung geplant, von welcher die einzelnen Gebäude in den öffentlichen Verkehrsflächen angesteuert werden. Das Blockheizkraftwerk wird den Regeln der Technik entsprechend und auf die künftigen normativen Anforderungen hin konzipiert und soll in der Nordost-ecke des Plangebiets realisiert werden. Die Andienung der Anlage erfolgt über einen Zufahrtsbereich direkt aus der nördlich angrenzenden Vöhrenbacher Straße.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für das Plangebiet wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das entspricht dem städtebaulichen Ziel, dem Charakter einer überwiegenden Wohnnutzung für das Plangebiet zu entsprechen. Die angestrebte Nutzungsmischung, neben dem Wohnen auch wohnungsnahes Arbeiten im Dienstleistungsbereich und die wohnungsnaher Versorgungsinfrastruktur zu integrieren, ist planungsrechtlich möglich.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern.

Für die Bebauung entlang der zentralen Zufahrt zum Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, um in der Nähe des Quartiersplatzes und an der zentralen Einfahrt zum Plangebiet ein verstärktes Angebot verschiedener Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Büroflächen bereit zu halten.

Dieses Angebot soll vor allem für die Erdgeschosszonen zur Verfügung stehen, die sich aufgrund der umliegenden öffentlichen Flächen und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe nahe Straßenniveau weniger für die Wohnnutzung mit privaten Außenbereichen eignen. Zudem wird durch die Festsetzung eines Mischgebiets die optionale Errichtung eines Bürogebäudes mit Penthousewohnungen im Dachgeschoss offen gehalten.

Das angestrebte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entspricht dem Typus eines Mischgebiets.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungstätten werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und damit zur Sicherung der angestrebten Aufenthaltsqualität ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl

Im Plangebiet erfolgt eine differenzierte Ausweisung der Grundflächenzahl GRZ. Die Differenzierung ist wie festgesetzt erforderlich, um das städtebauliche Konzept sicherzustellen und umzusetzen. Der ehemalige Klinikpark im Süden des Klinikgrundstücks wird weitgehend erhalten, und so nur der nördliche Bereich des Grundstücks bebaut. Mit dieser städtebaulichen Zielsetzung entsteht innerhalb des Quartiers eine vertretbare, urbane Dichte, die dennoch gemeinschaftliche Grünflächen und private Gärten zwischen der Bebauung gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Grundflächenzahl auf bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO festgelegt. Erdüberdeckte Tiefgaragen mit einer Mindestsubstratstärke von 40 cm sind gemäß § 19 (4) BauNVO nicht anzurechnen.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl und die Nichtanrechnung der Tiefgaragen mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung ist städtebaulich vertretbar, da dennoch für das Plangebiet eine ausreichende Durchgrünung mit privaten Gärten, gemeinschaftlichen Innenhöfen und der öffentlichen Grünfläche im Zentrum sicher gestellt ist (siehe Pflanzgebote). Für die Mehrfamilienhäuser erfolgt die Parkierung der privaten Stellplätze zu einem Großteil in den Tiefgaragen, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungsnahen Freiraum nutzen zu können, und um das Straßenbild der angrenzenden Erschließungsstraßen nicht weiter durch parkende Autos zu beeinträchtigen.

Geschossflächenzahl

Es werden Geschossflächenzahlen festgesetzt. Nicht mitzurechnen sind die Geschossflächen der obersten Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, da deren Baumassen nur untergeordnet städtebaulich wirksam werden.

Die Werte für die einzelnen Geschossflächenzahlen halten die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ein. Lediglich für die Baufelder der Baufenster H und K überschreiten die Geschossflächenzahlen um bis zu 130 % die zulässigen Obergrenzen.

Durch die höhere und dichtere Bebauung im Bereich der zentralen Zufahrt soll der Charakter einer städtebaulich dominanten Torsituation hervorgehoben werden. Zusätzlich soll dem Wohnen innerhalb des Quartiers mehr Bedeutung zukommen. Daher werden die Mischgebietsflächen der Baufenster H und K bewusst knapper bemessen. Dies begünstigt wiederum auch eine hohe Geschossflächenzahl. Die wird jedoch durch verschiedene Umstände und Maßnahmen ausgeglichen.

Im vorliegenden Fall ist die städtebauliche Zielsetzung der Planung, dass der ehemalige Klinikpark im Süden des Grundstücks erhalten bleibt, und so nur der nördliche Bereich des Grundstücks bebaut werden soll. Mit dieser städtebaulichen Zielsetzung entsteht innerhalb des Quartiers eine vertretbare, urbane Dichte, die dennoch gemeinschaftliche Grünflächen und private Gärten zwischen der Bebauung gewährleistet. Die Gebäudestellung ist dabei so gewählt, dass ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung in den einzelnen Wohnungen sicher gestellt ist, und die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird. Im Nahbereich der Baufelder H und K wird südlich ein großer Fußgänger- und Platzbereich festgesetzt, der in eine Parkanlage nach Süden übergeht. Dadurch erfolgt ein Freiflächenausgleich gegenüber der hohen baulichen Dichte in den Mischgebieten. Die Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die oben beschriebene städtebaulich-landschaftsplanerische Konzeption und durch Maßnahmen unter Kap. 8.14 - 8.18 vermieden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen dient zur Bestimmung der Gebäudehöhen in Bezug auf den angrenzenden Straßenraum und der bestehenden Topografie.

Bei der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen wird auf folgendes geachtet:

Unter Beachtung des städtebaulichen Konzepts wird für eine angemessene Abtrennung vom privaten zum öffentlichen Raum die Erdgeschossfußbodenhöhen im Bereich der Wohnnutzung so gewählt, dass Sockelmauern von in der Regel höchstens 1,5 m zwischen Baufeld und angrenzendem öffentlichen Raum entstehen. Ausnahmen werden gezielt für die betroffenen Grundstücke bis zu einer Höhe von 2,50 m festgesetzt.

Werden für die Mischgebiete in den Erdgeschosszonen andere zulässige Nutzungen als die Wohnnutzung untergebracht, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe ausnahmsweise um maximal 1,0 m unterschritten werden, um so einen ebenerdigen Zugang in die Gebäude zu ermöglichen und einen direkten Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum herzustellen.

Weiterhin werden die einzelnen Höhenlagen der Gebäude aufeinander abgestimmt, die Höhenlagen der zugehörigen privaten Freibereiche beachtet und die ökonomische Realisierbarkeit von Tiefgaragenrampen berücksichtigt.

Sind in einem Baufenster mehrere Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt, kann von der Abgrenzung der unterschiedlichen EFH-Höhenlagen um bis zu 5,0 m in beide Richtungen abgewichen werden, wenn dies aufgrund der Grundstücksteilung oder aufgrund bautechnischer Umsetzungszwänge erforderlich ist.

Ausnahmsweise darf die Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger sein als festgesetzt, wenn sicher gestellt ist, dass kein Oberflächenwasser aus der angrenzenden öffentlichen Flä-

che eindringen kann.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Gebäudehöhen definiert.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgte unter Beachtung des städtebaulichen Konzepts.

Zur Unterstützung des Schallschutzes wird für die Bebauung entlang der Vöhrenbacher Straße neben einem Maximalwert auch ein Minimalwert für die Gebäudehöhe festgesetzt, um einen harmonischen Gebietsrand zu erhalten.

Für die Mehrfamilienhäuser angrenzend an den Park wird ebenfalls neben einem Maximalwert auch ein Minimalwert für die Gebäudehöhe festgesetzt, um an dieser Stelle eine einheitliche Raumkante zum Park zu schaffen.

Diese städtebauliche Zielsetzung soll in Form von einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auch für die an den Park angrenzenden Einfamilienhäuser verfolgt werden. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ermöglicht mehr Gestaltungsspielraum für den individuellen Wohnungsbau. So ist zum Beispiel neben einer zweigeschossigen Bebauung plus Dachgeschoss hier auch eine eingeschossige Bebauung plus Dachgeschoss möglich.

Für die beiden Eingangsgebäude, die an der zentralen Achse in Verlängerung zur keilförmigen öffentlichen Grünfläche und zum Quartiersplatz liegen, werden einheitliche Gebäudehöhen festgesetzt, die um maximal 2 Geschosse höher wie die übrigen Gebäude im Plangebiet festgesetzt werden. Damit wird die Eingangstorsituation zum Plangebiet noch deutlicher hervorgehoben.

Um die Dachflächen der Flachdachgebäude für Dachterrassen nutzbar zu gestalten, können notwendige Geländer die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Mit der Beschränkung auf Sekundärkonstruktionen sollen dabei massive Brüstungen oder vergleichbare Lösungen vermieden werden, die ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild beeinträchtigen oder Nachbargebäude zusätzlich verschatten.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist ebenfalls für Aufzüge und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich.

8.3 Bauweise

Es wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich werden Einzelhäuser und Hausgruppen festgesetzt, um der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten und durchmischten städtischen Struktur mit verschiedenen Bauformen nachzukommen.

Für die im Süden an den Park angrenzende Bebauung der Mehrfamilienhäuser wird eine abweichende Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf 18 m festgesetzt, sodass gemäß der städtebaulichen Konzeption der Abschluss zum Park mit punktförmigen Baustrukturen gebildet werden kann, die für die weiter nördlich liegende Bebauung Ausblicke zum Park ermöglichen.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) entlang der Erschließungsflächen und innerhalb der Baufelder.

Gebäudeteile wie Balkone, Erker und Vorbauten sowie Terrassen dürfen die Baugrenze überschreiten, sodass eine größere Variabilität in der Grundrissgestaltung ermöglicht wird. Sichtschutzwände bei Terrassen dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.

8.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen dient zur Umsetzung der städtebaulichen Ordnung.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird für die durch Bauweise festgesetzten Einzelhäuser und Hausgruppen beschränkt. Dies unterstützt eine ausreichende Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen, sodass neben Mehrfamilienhäusern auch der individuelle Wohnungsbau mit Einfamilienhäusern und Reihen- bzw. Kettenhäusern gestärkt wird. Zusätzlich können die Baugrundstücke je nach ihrer Grundstücksgröße und ihrem Grundstückszuschnitt optimal ausgenutzt werden.

8.7 Nebenanlagen

Die Festsetzung zur Beschränkung der Nebenanlagen hält die nicht überbaubaren Grundstücksflächen frei von intensiver Bebauung mit Nebenanlagen, wie Fahrräder, Kinderwägen und Müllbehälter. Sie unterstützt ein geordnetes Erscheinungsbild der Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und insbesondere im Bereich der festgesetzten Vorzonen für die Bebauung entlang der Vöhrenbacher Straße.

8.8 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Im Bereich des Geschossbaus sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, sodass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke als wohnungsnaher Freiraum mit entsprechender Aufenthaltsqualität von den Bewohnern genutzt werden können. Für das Baufeld des Baufensters F 1-4 sind nicht überdachte Stellplätze in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, um in diesem Bereich ein zusätzliches Angebot privater Stellplätze zu schaffen, sodass im Bereich der Straßenaufweitungen der Planstraße C und D die Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Für die Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird das Erscheinungsbild der Vorgartenzonen in Richtung der öffentlichen Erschließungsstraßen durch die Kubaturen der überdachten Stellplätze und oberirdischen Garagen nicht beeinträchtigt. Zusätzlich kann mit ausreichendem Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße der Bereich vor oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen als Stauraum bzw. für einen weiteren Stellplatz (nicht anrechenbar) genutzt werden.

Im Baufeld des Baufensters E3 sind Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig und nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient einer optionalen Realisierung von einem Mehrfamilienhaus oder Kettenhäusern.

Öffentliche Stellplätze sind in den Straßenaufweitungen der nach Süden führenden Anliegerstraßen festgesetzt. Um die Anfahrbarkeit und Parkierung auf den Grundstücken der Baufenster D1-4, D5-8 und E3 zu gewährleisten, sind im Bereich der vorgelagerten Parktaschen Überfahrten freizuhalten. Zudem sind öffentliche Stellplätze entlang der zentralen Zufahrtsstraßen im Plangebiet und im Bereich des Parkplatzes westlich des Quartiersplatzes festgesetzt.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl in den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser vorhanden, sodass die Vorgaben aus der Landesbauordnung eingehalten werden.

8.9 Verkehrsflächen

Die einzelnen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen spiegeln die hierarchische Gliede-

zung des Straßensystems und die städtebauliche Intention wider. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie der Ausführung. Aufgrund ihrer speziellen Funktion als Verkehrsberuhigte Bereiche sind die nach Süden führenden Anliegerstraßen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Quartiersplatz im Zentrum wird als Fußgängerbereich für den Autoverkehr gesperrt, um Durchgangsverkehr durch das Gebiet zu vermeiden. Für die zentralen Fuß- und Radwege entlang des Grünkeils, sowie entlang der Vöhrenbacher Straße und entlang der Begrenzung zum Park sollen die besondere Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verdeutlicht werden.

8.10 Herstellen von Verkehrsflächen

Zur Gewährleistung der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen werden notwendige Duldungspflichten formuliert.

8.11 Gemeinschaftsanlage zur Strom- und Wärmeerzeugung - Blockheizkraftwerk

Das Blockheizkraftwerk wird über eine Gemeinschaftsanlage zur Strom- und Wärmeerzeugung planungsrechtlich gesichert. Sie dient allen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Standort befindet sich am Nordostrand innerhalb des Plangebiets. Durch das Blockheizkraftwerk sind keine störenden Immissionen bzw. keine Lärmbelastungen zu erwarten. Das Blockheizkraftwerk unterliegt nicht dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die Festsetzung wird unselbstständig in Überlagerung mit der Flächennutzung einer Versorgungsfläche festgesetzt.

Als Versorgungsfläche wird das Blockheizkraftwerk gewidmet. Es werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wie Belüftungsklappen und Sekundärkonstruktionen, sowie für Kaminanlagen getroffen.

8.12 Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Trafostation

Zur Stromversorgung des Plangebiets sind zwei Ortsnetzstationen über die Festsetzung von zwei Trafostationen planungsrechtlich zu sichern. Die Standorte befinden sich einmal südlich des Grundstücks mit Baufenster G4 angrenzend an das Grundstück mit Baufenster A5 / B5, und einmal südlich des Grundstücks mit Baufenster E3 angrenzend an das Grundstück mit Baufenster D1-4.

Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk, siehe Punkt 8.11.

8.13 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Es wird ein Leitungsrecht festgesetzt, das die Unterbringung notwendiger Versorgungsleitungen auf der ausgewiesenen Fläche sichert.

8.14 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzungen dienen der freiraumplanerischen Gliederung, der inneren und äußeren Durchgrünung des Plangebiets und der Sicherung der Erholungsfunktion.

Die als „Parkanlage“ ausgewiesene Grünfläche dient allen Altersgruppen zum Aufenthalt und zur Erholung. Die Erholungsfunktion der Allgemeinheit steht im Vordergrund. Der Charakter der vorhandenen Parkanlage wird erhalten. Für diesen Bereich werden keine Spielangebote oder Spielplätze vorgesehen. Durch die getroffene Festsetzung sind die gebietsheimischen und standortgerechten Bäume geschützt. Für die Bestandsbäume am Süd- und Ostrand der großen Parkfläche werden keine Einzelpflanzbindungen festgesetzt, da die Identifizierung von Einzelobjekten aufgrund des dichten Bewuchses nicht möglich ist und mit der getroffenen Festsetzung ein ausreichender Schutz gegeben ist.

Der prägende Einzelbaumbestand innerhalb der Freifläche wird über Einzelpflanzbindungen gesichert, da diese für den Charakter der Parkanlage von besonderer Bedeutung sind. Die Festlegung der extensiven Wiesenpflege dient der Sicherung einer angemessenen Freiraumqualität durch die Schaffung eines blüten- und kräutereichen Grünlandbestandes. Zudem kann so der Insektenreichtum erhöht werden, welcher eine wichtige Nahrungsgrundlage für die Vogel- und Fledermausarten innerhalb der Parkanlage darstellt.

Für die ebenfalls als „Parkanlage“ ausgewiesenen Grünflächen am Ost- und Westrand des Plangebiets werden die dort vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Bäume über Einzelpflanzbindungen gesichert. Dies begründet sich aus städtebaulichen als auch artenschutzrechtlichen Aspekten.

Unter der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ werden bauliche Einrichtungen mit Spielgeräten zugelassen, die auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen ausgerichtet sind. Der Fokus liegt dabei auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, die im Süden direkt an die Parkfläche angrenzt. Die zentrale Lage im Plangebiet und direkt angrenzend an den Park rechtfertigen eine aktive Nutzung dieser Grünflächen. Um ein ausreichendes Angebot an baulichen Einrichtungen mit Spielgeräten bereit zu halten, wird das Angebot für den zentralen Grünkeil durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ erweitert. Gleichzeitig soll aber in einem ausgewogenen Verhältnis die Erholungsfunktion der ebenso festgesetzten Parkanlage berücksichtigt werden.

Die Grünflächen entlang der Vöhrenbacher Straße werden als „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, um das Gebiet gegenüber der Straße einzugrünen.

8.15 Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Sicherung des vorhandenen Grüngürtels mit ausgeprägtem Baumbestand im Bereich privater Grundstücke. Zur Verdeutlichung des besonderen Schutzanspruches werden die einzelnen prägenden Bäume zusätzlich über Einzelpflanzbindungen gesichert.

8.16 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Es wird darauf hingewiesen, dass wie unter Kap. 3 Rechtsverfahren erläutert Eingriffe bereits zulässig waren und sind, und ein Ausgleich nicht erforderlich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dennoch die folgenden Ausführungen:

Die Festsetzungen von Maßnahmen dienen vorrangig der Beachtung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Durch die Festsetzungen können Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser Luft und Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen vermieden und minimiert werden. Darüber hinaus werden damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gesundheit der Bewohner sicher gestellt. Teilweise ergibt sich das Erfordernis von Festsetzungen auch aus artenschutzrechtlichen Aspekten

CEF-Maßnahmen Fledermäuse

Zu Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Festsetzung bzw. die Integration von Fledermauseinbauquartieren in einzelne Gebäudefassaden notwendig. Nach Umsetzung der Maßnahme können die Interimsquartiere innerhalb der Parkanlage entfernt werden, so dass dort wieder eine angemessene Freiraumqualität entsteht.

Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung einzelner Individuen dürfen notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Dachbegrünung Wohngebäude, Garagen, überdachte Stellplätze

Die Festsetzung zur Dachbegrünung von Wohngebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus und begünstigt darüber hinaus durch die Rückhaltung des Regenwassers die Schonung des Grundwasserhaushaltes und der Entsorgungsanlagen. Zudem werden durch das Substrat Bodenfunktionen wahrgenommen. Begrünte Dachflächen stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

Dachbegrünung Tiefgaragen

Eine ausreichende Erdüberdeckung und Begrünung unterirdischer Baulichkeiten trägt zur Minderung des Versiegelungsgrads bei.

Umweltschonende Beleuchtung im Außenbereich

Zur Minimierung der Auswirkung der nächtlichen Beleuchtung auf Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs sind geeignete Leuchten bzw. Leuchtmittel zu verwenden.

8.17 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote zur inneren und äußeren Durchgrünung dienen der Förderung von Flora und Fauna durch das Pflanzen von heimischen Arten und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets aus. Die Anpassungsstrategie an den Klimawandel des Landes wird damit umgesetzt. Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen berücksichtigen. Die zu verwendenden Pflanzen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste (siehe Textteil Ziffer D) beschränkt.

Einzelbäume im Straßenbegleitgrün – Baumreihe

Die Festsetzung dient zur Sicherung eines eingegrüntem Gebietsrands gegenüber der Vöhrenbacher Straße.

Straßenbäume an öffentlichen Verkehrsflächen

Die Festsetzung unterstützt die Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und mindert die bioklimatische Belastung.

Einzelbäume öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz bzw. Parkanlage mit Kinderspielplatz

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und Gestaltung der Freibereiche.

Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

Die Festsetzung dient der inneren Durchgrünung und Gestaltung der Privatgrundstücke. Durch den umfangreichen Bau von Tiefgaragen kann der öffentliche Straßenraum weitgehend von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Im Gegenzug ist die Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken nur eingeschränkt möglich. Daher ist erst bei Grundstücken ab einer Größe von 1.000 qm ein Baum pro angefangene 600 qm zu pflanzen. Daneben ist bei diesen Grundstücken ein Freiflächenplan einzureichen. Dadurch soll eine angemessene Gestaltung des Wohnumfeldes und des Quartiers

sichergestellt werden.

8.18 Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen zu Einzelbäumen, im besonderen für den Pflanzgürtel am Ost- bzw. Westrand dienen zur inneren und äußeren Durchgrünung, dem Schutz und der Förderung von Flora und Fauna sowie dem Erscheinungsbild des Plangebiets. Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen muss beachtet werden.

8.19 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereiche:

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Vöhrenbacher Straße ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Wohnen zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Dachform, Dachneigung

Das neue Stadtquartier soll als eigenständiges und einheitliches Gebiet wahrgenommen werden. Daher wird für alle Gebäude als Dachform das Flachdach festgesetzt. Das Flachdach bietet insbesondere in Bezug auf die Dachgeschossnutzung höchste funktionale Flexibilität und qualitative Wohnatmosphäre. Die Gebäude definieren als klare Kuben die zukünftigen Stadträume und die inneren Wohnhöfe.

Dacheindeckung

Unbeschichtete Metallverkleidungen als Dacheindeckung sind ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, da sich durch die getrennte Regenwasserableitung abgeschwemmte Schwermetalle unmittelbar in der Umwelt ablagern können.

Dachaufbauten

Die Festsetzung zu Dachaufbauten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen. Um Dachaufbauten gestalterisch untergeordnet erscheinen zu lassen, werden neben den Vorgabe zur Höhe (siehe Punkt 8.2 Maß der baulichen Nutzung), Vorgaben zum Abstand zum Dachrand gemacht.

Fassadengestaltung

Glänzende und lichtreflektierende Materialien außer Glas sind als Außenwandmaterial nicht zugelassen. Die Festsetzung dient zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild.

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind als Außenwandmaterial nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Müllbehälterstandplätze

Es werden Vorgaben zu Müllbehälterstandplätzen gemacht, um besonders im Übergangsbereich zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität herzustellen.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt. Gewerbliche Nutzungen sollen im Rahmen eines Wohngebiets entsprechende Werbemöglichkeiten erhalten, ohne dass die Werbeträger das Gesamtbild dominieren.

9.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der private Freiraum und insbesondere der vom öffentlichen Raum wahrnehmbare Übergang auf das Grundstück, die Grundstücksvorzone (Vorgarten) wirkt entscheidend auf den Gebietscharakter eines Stadtquartiers. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele aus der Rahmenplanung werden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Ein wichtiges Gestaltungskriterium bei der städtebaulichen Rahmenplanung war die Ausgestaltung der Höhenstaffelung und die Gliederung der Freiräume.

Höhenlage privater Grundstücke und Stützmauern

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die Höhenlage der privaten Grundstücksflächen, die bauliche Gestaltung des Höhenunterschiedes und die Einfriedung gestellt. Mit der Höhenlage des Geländes wird eine attraktive Nutzungszone zur Erdgeschosebene vor den Gebäuden erreicht, die gegenüber dem öffentlichen Raum und privaten Erschließungsflächen durch die Höhendifferenz das notwendige Maß an Privatheit gewährleistet. Die dafür notwendigen Mauern sind als Gestaltungselement im öffentlichen Raum wahrnehmbar. In ihrer Materialität und farblichen Gestaltung sollen sie als durchgängiges Motiv eines einheitlichen Stadtbildes eingesetzt werden. Als Ansichtsflächen von Mauern werden verschiedene Materialien bzw. Kombinationen von Materialien zugelassen. Dies dient der Gliederung und aufgelockerten Gestaltung der Stützmauerfassaden. Lange, monotone Stützmauerfassaden sollen dadurch vermieden werden. Die Höhenlagen sind so festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Stützmauern bis maximal 1,50 m Höhe beschränkt werden. Aus topografischen Gründen werden Überschreitungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m durch Festsetzung der betroffenen Grundstücke zugelassen.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Einfriedung sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material reglementiert. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und damit in Nachbarschaft und visuellem Kontakt zu den Wohngebieten sind Zäune einzugrünen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Flächen dient der Minimierung der Eingriffswirkungen in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Niederspannungsfreileitungen

Die Festsetzung dient der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Plangebiet.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzvorgaben nach LBO werden auf 1,5 Stellplätze erhöht, um ein ausreichendes Parkierungsangebot für die Bewohner im Wohngebiet zur Verfügung zu stellen.

10 Flächenbilanz

	Fläche in qm	Flächenanteile in %		
Geltungsbereich	ca. 111075	100 %		
davon				
Öffentliche Grünfläche südliche Parkanlage	ca. 23630	21 %		
Brutto Plangebiet	ca. 87445			
davon				
Äußere Erschließung:	ca. 11015	10 %		
Verkehrsfläche Vöhrenbacher Straße Gehwegfläche Fuß- und Radweg	ca. 7775			
Straßenbegleitgrün	ca. 3240			
Brutto Baugebiet	ca. 76430	69 %	100 %	
davon				
Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz Parkanlage mit Kinderspielplatz östlicher Grüngürtel	ca. 7910		10 %	
Private Grünfläche	ca. 265		1 %	
Verkehrsfläche	ca. 13445		17 %	
Versorgungsfläche	ca. 515		1 %	
Netto Baugebiet	ca. 54295		71%	100 %
davon				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 51935			95 %
Mischgebiet	ca. 2360			5 %

Aufgestellt:
Wick+Partner
Architekten Stadtplaner
Stuttgart, den 21.01.2016