



Stadt
Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan

'Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände,
1. Änderung'

Stadtbezirk Villingen

Begründung

vom 25.05.2020

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:



RE2AREA GMBH
BÜRO ESSLINGEN, RUITER STRAßE 1, 73734 ESSLINGEN

Inhalt

1	Grundlagen	4
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung	4
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	4
1.3	Verfahren	5
2	Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan 2002	6
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
2.4	Angrenzende Bebauungspläne	7
3	Beschreibung des Plangebietes	8
3.1	Lage und Besitzverhältnisse	8
3.2	Umgebung und bestehende Infrastruktur	8
3.3	Derzeitige Nutzung	8
4	Städtebauliches Konzept	9
5	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO) ...	10
5.2	Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	12
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
5.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	15
5.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	16
6	Erschließung	19
6.1	Äußere Erschließung	19
6.2	Innere Erschließung	19
6.3	Ruhender Verkehr	20
6.4	ÖPNV / Fuß- und Radwege	20
7	Natur und Landschaft / Freiraum	21
7.1	Grünordnung	21
7.2	Prüfung der Umweltbelange	21
7.2.1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	21
7.2.2	Charakterisierung des Untersuchungsraums	22
7.2.3	Biotop- und Artenschutz	26
7.2.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	27
7.2.5	Anforderungen an den Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	29
8	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	30
8.1	Entwässerungskonzept	30

8.2	Abfall und Energieversorgung	32
9	Altlasten und Kampfmittel	32
10	Immissionsschutz.....	33
11	Nachrichtliche Übernahmen.....	35
12	Fragen der Durchführung und Bodenordnung.....	35
13	Flächenbilanz	36
14	Anhang	36

1 Grundlagen

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung

In der Sitzung am 09.04.2014 hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen über die "Rahmenplanung (ehemaliges französisches Kasernenareal) "Lyautey" und Innovationspark (ehemaliges "SABA"-Gelände)" im Stadtbezirk Villingen beraten und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Mit Bezugnahme auf die Grundlagen des Rahmenkonzeptes (baulich-räumlich, erschließungstechnisch, freiraumplanerisch) wurde das für die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen räumlich erweiterte bauleitplanerische Verfahren durchgeführt. Der dabei entstandene Bebauungsplan "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" wurde am 25.07.2018 zur Satzung gebracht und ist am 18.09.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Der im damaligen Verfahren auf der Basis denkmal- und städtebaurechtlicher Grundlagen erarbeitete Bebauungsplan muss für das nun vorliegende städtebauliche Konzept im Bereich des Kasernenareals „Lyautey“ zwischen der Kirnacher Straße, der Planstraße C und der Richthofenstraße geändert werden. Grund für den Änderungsbedarf sind eine nachhaltigere Ausnutzung der Grundstücke südlich der Planstraße C sowie ein neues Stellplatzkonzept, um den großen Stellplatzbedarf realisieren zu können.

Es soll daher der Bebauungsplan "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände – 1. Änderung" aufgestellt werden.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich zwischen den Straßenräumen der Richthofen- und der Kirnacher Straße und von dieser aus bis in den Blockinnenbereich zur Planstraße C.

Die Bebauungsplanänderung umfasst entsprechend der Abbildung die Grundstücke rund um den Exerzierplatz, die östlich davon liegenden Grundstücke an der Richthofenstraße sowie die erforderlichen internen Erschließungsflächen.

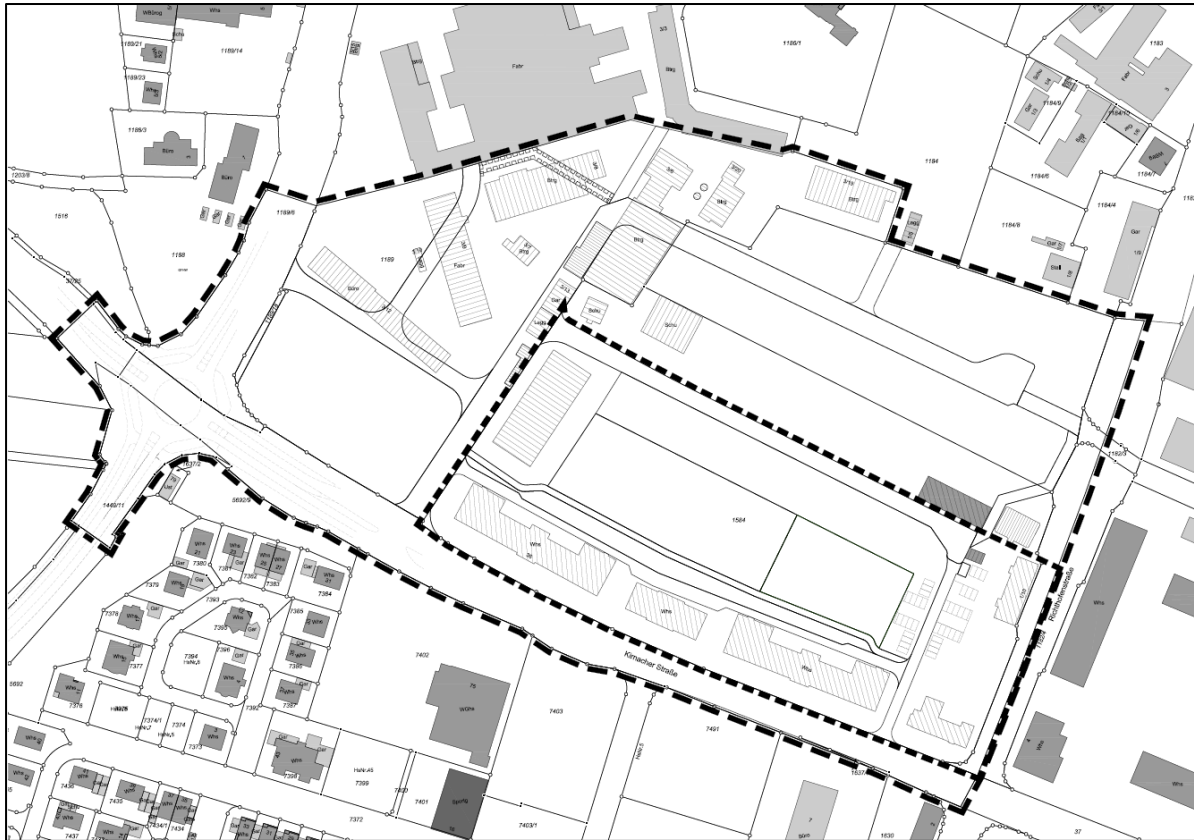


Abbildung 1: Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" sowie Geltungsbereich 1. Änderung, eigene Darstellung

1.3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans „Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände“ umfasst einen Bereich mit Bestandsbebauung, der weiter verdichtet werden soll.

Dies ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Daher soll die Bebauungsplanaufstellung nach Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig erschlossen.
- Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird eingehalten.
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden

durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Planungen, bei denen die Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig von der Verfahrensart zu prüfen und zu beachten.

2 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan 2002¹

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) liegt Villingen-Schwenningen in einem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum. Dieser ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiter zu entwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert werden. Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Des Weiteren ist Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen und soll als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung der Region mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Die besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben für den Raum Villingen-Schwenningen bestehen u. a. in der Stärkung der Leistungskraft des Oberzentrums und seiner zentralörtlichen Funktionen und in der Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft und der Voraussetzungen für den Tourismus. Zudem ist Villingen-Schwenningen Ausgangspunkt von ausgewiesenen Landesentwicklungsachsen. Da der Standort Villingen-Schwenningen das einzige Oberzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg darstellt, gilt dieser als bedeutender Wohn- und Arbeitsplatzstandort.

2.2 Regionalplan²

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg dar. Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden - Württemberg genehmigt. Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen ist die Region

¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Abteilung 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, Stuttgart September 2002

² Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, Villingen-Schwenningen Dezember 2003

Schwarzwald-Baar-Heuberg zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Hierzu sind u. a. die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken und die noch vorhandenen infrastrukturellen Defizite zu beseitigen. Mit der im Landesentwicklungsplan 2002 ausgewiesenen zentralörtlichen Funktion trifft dies für Villingen-Schwenningen zu.

Durch die weitere Ansiedlung ergänzender gewerblicher und dienstleistungsorientierter Einrichtungen erwartet die Stadt Villingen-Schwenningen die Stärkung und weitere Belegung innerstädtischer Funktionen im weiteren zentrumsnahen Umfeld im Stadtbezirk Villingen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im ehemals wirksamen Flächennutzungsplan³ war nördlich der Kirnacher Straße und westlich der Richthofenstraße das ehemalige Areal der Lyautey-Kaserne als Sondergebiet "Bund" dargestellt. Die Kasernenareale Lyautey und Welvert sind durch die französischen Streitkräfte im Jahre 1987 geräumt worden. Bis Mitte 2000 fand eine Anschlussnutzung der Kaserne Lyautey durch die deutsch-französische Brigade statt. Seit 2001 gelten beide Kasernenareale als entwidmet. Somit unterliegen diese Flächen der Planungshoheit der Stadt Villingen-Schwenningen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2009⁴ (FNP 2009) wurde die Flächendarstellung für den Bereich der Lyautey im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche (G), im östlichen Bereich entlang der Richthofenstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und im südlichen Teilbereich entlang der Kirnacher Straße als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Ziel war die großflächige Entwidmung von Kasernenarealen (SO-Bund) und grobe Regelung von Nachfolgenutzungen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung (Konversion).

Die vorliegende 1. Änderung ist nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Da hier aber ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erarbeitet wird, kann der FNP im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angepasst werden.

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zum Innenbereich der Lyautey-Kaserne.

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplans "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände". Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bebauungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft. Südlich grenzt der Bebauungsplan „Kasernenareal Welvert“ mit Wohnnutzung an.

³ Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, Stadt Villingen-Schwenningen, Dezember 1996

⁴ Flächennutzungsplan 2009 VG Villingen-Schwenningen, 7. Änderung, Stadt Villingen-Schwenningen, Mai 2008

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Besitzverhältnisse

Die betreffenden Grundstücksflächen sind im Bereich des östlichen Stadtbezirksrands von Villingen, zwischen dem Donauquellfluss Brigach und der bereits zivil nachgenutzten Kaserne "Welvert" gelegen.

Das Gelände liegt an der Richthoferstraße ca. 50 cm unter Straßenniveau.

Das ehemalige Militärgelände wurde von der Bundesimmobilienagentur (BIMA) veräußert. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung sowie ein Grundstücksstreifen nördlich der Planstraße C von einem privaten Immobilieninvestor erworben.

3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur

Südlich des Planbereichs und der Kirnacher Straße liegen die neu bebauten Wohnbaugrundstücke der ehemaligen "Welvert"-Kaserne sowie einige sozialen Zwecken dienende Anlagen und Versorgungseinrichtungen. Ein Nahversorgungsmarkt mit Gütern des täglichen Bedarfs befindet sich bereits gegenüber der Kirnacher Straße mit Verbindung zum Außenring als überörtliche Anbindung.

In unmittelbarer Nachbarschaft westlich erstrecken sich das ehemalige "SABA"-Gelände sowie östlich angrenzend das ehemalige Kasernenareal „Mangin“.

3.3 Derzeitige Nutzung

Obwohl der Bebauungsplan "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" bereits rechtskräftig ist, stellt sich die Fläche im Geltungsbereich der Änderung im Wesentlichen noch als Brachfläche mit rudimentär verbliebenen Funktionsgebäuden militärischer Nutzung dar (siehe Abbildung 2 „Denkmalschutz Kasernenareal“).

Insgesamt ist der gesamte Planungsbereich durch die ehemals militärische Nutzung stark anthropogen überformt. Denn nirgendwo sind die natürlichen, bodenkundlichen und geologischen Ausgangssituationen anzutreffen. Das bis 1997 weitgehend abgeriegelte Gelände wird durch die Umnutzung und Aufwertung durch Grünflächengliederung und Wegeverbindungen auch als Naherholungsfläche für den Menschen künftig wieder erlebbar gemacht.

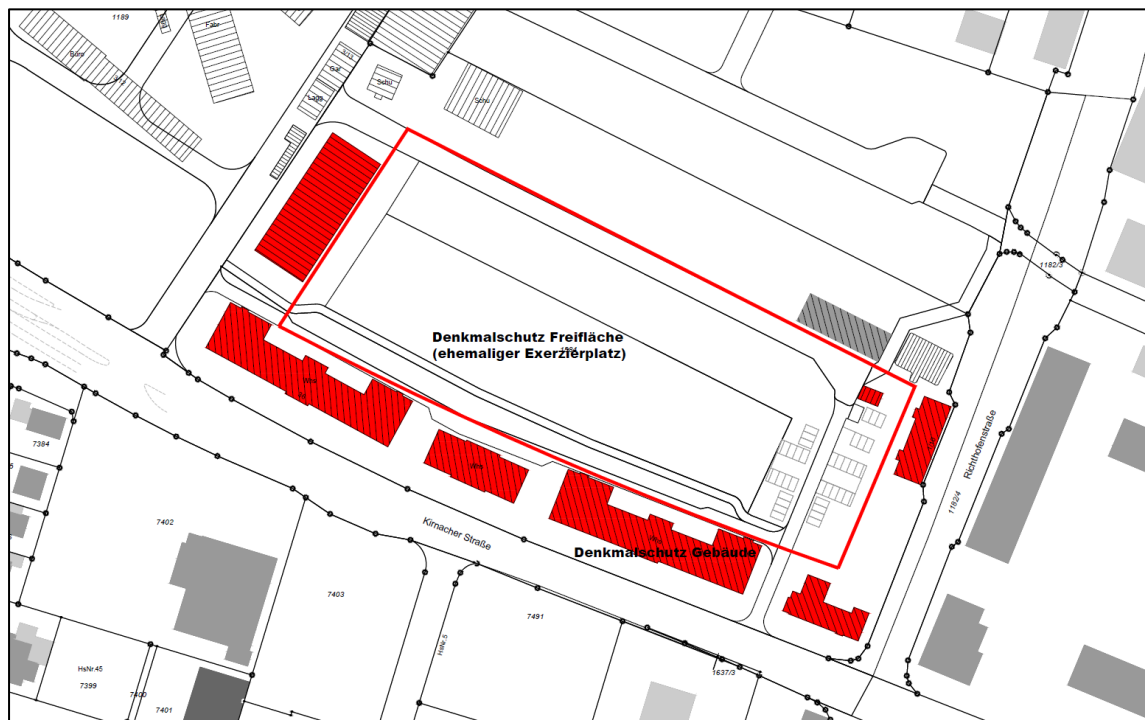


Abbildung 2: Denkmalschutz Kasernenareal, eigene Darstellung

4 Städtebauliches Konzept

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes für das ehemalige Militärareal soll neben Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie sonstigen Gemeinbedarfsnutzungen die weiter zu erwartende starke Nachfrage nach Wohnfläche beachtet werden. Im Zielfindungsprozess für den bestehenden Bebauungsplan "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" standen eine hohe Nutzungsintensität und ein städtebaulich urbaner Lösungsansatz der Vertretbarkeit und Funktionsfähigkeit öffentlicher Infrastrukturleistung und Ansprüchen der Daseinsvorsorge gegenüber (Beeinträchtigungsverbot, Verkehrsaufnahmefähigkeit, Gebietsverträglichkeit, Gebietserhaltungsanspruch).

Bei dem Gelände des Geltungsbereichs der Änderung handelt es sich im Kernstück um das ehemalige brachliegende Kasernenareal "Lyautey"; näher bezeichnet um den vorderen Teil des Gesamtareals mit Resten einer blockartigen Bauformation um den ehemaligen Exerzierplatz. Im Bereich des Gebäudekomplexes der Kirnacher Straße 36 handelt es sich um die denkmalgeschützten Mannschafts- und Stabsgebäude des Kasernenareals; um eine ebenfalls zur Denkmaleigenschaft zählende Einheit des Exerzierplatzes gruppieren sich Nebengebäude der ehemaligen Gesamtanlage.

Die zu erhaltenden Gebäude entlang der Kirnacher Straße sollen in Ihrer Erscheinung beibehalten und zur Wohnnutzung umgebaut werden. Als Konterpart zu den Bestandsgebäuden und zur Schließung der Blockrandbebauung um den Exerzierplatz sind nördlich des Platzes Wohngebäude möglich. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude bilden auch die Grundlage der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der neuen Gebäude. So sollen sich die neuen Gebäude deutlich vom historischen Bestand abheben. Während die historischen Gebäude maximal III Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen, sollen die neuen Gebäude IV Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss haben.

Am östlichen Rand des Exerzierplatzes ist der Quartiersspielplatz vorgesehen. Entlang der Richthofenstraße ist eine gemischte Baufläche mit gemischtgewerblicher Nutzung (Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie sonstigen Gemeinbedarfsnutzungen) sowie sozialem Wohnungsbau geplant. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Nord-Osten sollen durch einen dazwischenliegenden Neubau komplettiert werden. Dadurch kann entlang der Richthofenstraße eine nahezu durchgehende Bebauung entstehen, welche auch als Lärmschutz für den Innenbereich fungieren kann. Die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Reithalle westlich des Exerzierplatzes soll einer mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Um im Quartier die Neubauten und die historische Bebauung gleichwertig erscheinen zu lassen, sollen sich die neu geplanten Gebäude an den Geschossigkeiten der Bestandsgebäude orientieren.

Der Stellplatzbedarf in einem verdichteten Quartier ist hoch und soll durch die Schaffung einer Tiefgarage unter dem zentralen Exerzierplatz gedeckt werden. Dieser Platz bildet die grüne Mitte des Quartiers und soll entsprechend begrünt werden. Im Osten wird ein Teil der Fläche als zentraler Spielplatz gestaltet.

Der Exerzierplatz soll durch eine geradlinige Wegeführung gegliedert sein. Diagonal verlaufende Wege oder gemähte Wegeverbindungen beleben den ansonsten „leeren“ Platz. Aufenthaltsmöglichkeiten sollen entlang der Wege durch Sitzbänke oder im Bereich des Spielplatzes möglich sein.

Der Spielplatz dient dem gesamten Quartier. Es sollen unterschiedliche Bereiche für kleine Kinder 0-6 Jahre und größere Kinder 6-14 Jahre entstehen. Verbindung und Trennung erfolgt durch Bodenmodellierung, welche gleichzeitig notwendige Basis für Baumpflanzungen auf der zentralen TG sein können. Die neue, schlichte Gestaltung des Platzes erfolgt in Absprache mit dem Grünflächen- und Tiefbauamt der Stadt Villingen-Schwenningen sowie dem Landesamt für Denkmalpflege und soll den ehemaligen historischen Charakter auch im neuen Quartier erkennen lassen.

Weitere Aufenthaltsqualitäten entstehen durch die Aufweitung/Platzsituation im Bereich der Planstraße D. Hier soll der Straßenraum durch unterschiedliche Pflasterbeläge beruhigt werden. Im Platzbereich soll eine Abgrenzung durch Hochbeete und Bäumen erfolgen.

Um dem Gebiet einen starken grünen Charakter zu verleihen und weil die zentrale Mitte aufgrund der Anforderungen aus dem Denkmalschutz ohne Bäume auskommen muss, wurde ein Schwerpunkt auf die Begrünung der Straßenräume und Stellplätze gelegt. Jeder Planstraße wurde eine Baumart mit unterschiedlichen Ausprägungen in Blüte, Blattform, Herbstfärbung und Habitus zugeordnet.

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wie folgt festgesetzt.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** regelt sich die Zulässigkeit grundsätzlich nach § 4 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

Einschränkung Allgemeine Wohngebiete:
(§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie das Wohnen nicht stören nur ausnahmsweise zulässig.
- Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den **Mischgebieten** regelt sich die Zulässigkeit grundsätzlich nach § 6 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

Einschränkung Mischgebiete:

(§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese das Wohnen nicht stören (entsprechend der Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet).
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Begründung:

Im bestehenden Bebauungsplan ist im Geltungsbereich der 1. Änderung vorwiegend ein Mischgebiet festgesetzt. Um den ursprünglichen, dadurch entstehenden Charakter des Gebiets möglichst beizubehalten wird diese Festsetzung beibehalten und durch ein Wohngebiet im Zentrum ergänzt. Zur Unterscheidung von verschiedenen Maßen der baulichen Nutzung werden die Mischgebiete als MI1, MI2 und MI3 bezeichnet.

Die Bestandsgebäude entlang der Kirnacher Straße sollen primär zur Wohnnutzung umgebaut werden, währenddessen die ehemalige Reitsporthalle sowie die Gebäude entlang der Richthofenstraße eine gewerbliche Nutzung erhalten sollen. Hier ist primär eine Mischung aus Geschäfts- und Büroflächen, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie kulturellen, sozialen und sportlichen Einrichtungen mit einem untergeordneten Anteil an sozial geförderten Wohnungen in den Obergeschossen angedacht.

Um in etwa eine gebietsübergreifende Durchmischung im Verhältnis eines Mischgebiets zu erreichen werden daher die im Rahmen der BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen in einem städtebaulichen Vertrag für die Baufelder festgelegt. Mit den Festsetzungen der Nutzungen im Mischgebiet wird gewährleistet, dass der ursprüngliche Planungsgedanke beibehalten wird, ein der aktuell herrschenden Nachfrage und Anforderungen gerechtes Quartier entsteht und gleichzeitig Planungssicherheit geschaffen wird.

Indem die Mischgebiete vorrangig den nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie dem Wohnen vorgehalten werden, bleibt die Nutzungsvielfalt in der Bandbreite des § 6 der BauNVO in der Umsetzung realistisch, das Wesen eines Mischgebiets somit gewahrt.

Insgesamt wird dadurch ein urbanes Stadtquartier mit einer der wechselvollen Geschichte des Areals angemessenen Adressbildung ermöglicht.

5.2 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche sind nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) BW gefördert werden können zulässig.

Im Erdgeschoss sind mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig.

Begründung:

Gegenüber dem Bebauungsplan wurde der Standort für den geförderten Wohnraum geändert.

In Villingen-Schwenningen werden im preisreduzierten Mietwohnungsbau mittelfristig voraussichtlich 1.000 Wohneinheiten erforderlich. Hierzu erfolgte der Beschluss des Gemeinderates zur Erstellung einer Wohnraumstrategie für Villingen-Schwenningen (DS 0536-1).

Diese Zielstellung soll bauplanungsrechtlich gesichert werden durch die Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf den hierfür geeigneten Flächen des Mischgebiets (MI2).

Durch eine Grundstücksteilung des ursprünglich für den sozialen Wohnraum vorgesehenen Bereichs ergeben sich zwei relativ schmale Grundstücksstreifen. Diese sind unter Gesichtspunkten des Standards der sozialen Wohnraumförderung mit entsprechend funktionalen Gebäuden nicht bebaubar. Die festgesetzte Fläche wird somit an die Richthofenstraße verschoben. Hier können eine entsprechende Kubatur sowie die unterzubringenden Stellplätze realisiert werden. Neben sozialgeförderten Wohnungen können hier auch u.a. Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss entstehen, die für eine Durchmischung auch innerhalb eines Gebäudes sorgen können.

Zusätzlich sollen weiterführende Festsetzungen zu Sozialwohnungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage und Vollgeschosse (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Attika, Ziegel o.ä.) und der Höhenlage der erschließenden Straße gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand. Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im **Mischgebiet MI 2** bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Attika, Ziegel o.ä.) und der Höhenlage der erschließenden Straße.

Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und der Höhenlage der Straße; jeweils gemessen in der Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand. Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe maßgeblich.

Bei Pultdächern ist die Gebäudehöhe für den höheren Dachteil und die Traufhöhe für den niedrigeren Dachteil maßgeblich.

Vollgeschosse werden in den jeweiligen Nutzungsschablonen als maximal zulässige Anzahl oder als zwingende Anzahl festgesetzt.

Begründung:

Die Gebäudehöhen für die Bebauung entlang der Kirnacherstraße, Richthofenstraße sowie für die Reithalle ergeben sich aus dem zu erhaltenden Bestand. Für die Flächen für Neubauten (WA und MI2) wurden die Gebäudehöhen und Traufhöhen in Abhängigkeit zu den erschließenden Straßenhöhen definiert. Diese ermöglichen eine Bebauung nach aktuellen Maßstäben in Abstimmung zur vorhandenen Umgebungsbebauung.

Für die Gebäude an der Kirnacher Straße und Richthofenstraße ist demnach eine Geschosigkeit von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Für das Grundstück der ehemaligen Reithalle werden dementsprechend 3 Vollgeschosse festgesetzt. Um den Exerzierplatz auf der Nordseite gleichwertig einzurahmen, wie bereits im Süden durch die Bestandsbebauung erfolgt, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA eine zwingende Höhe von 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Ziel ist die allgemeine Steuerung der äußeren Kubatur und die städtebauliche und stadtgestalterische Verträglichkeit untereinander und in der Umgebung bei gleichzeitigem Nutzungs- und Gestaltungsspielraum.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), die mit mindestens 0,5 m Erdreich überdeckt sind sowie Stellplatzflächen, die mit versickerungsfähigen Materialien befestigt sind, werden von der Anrechnungspflicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche ausgenommen.

Die Obergrenzen für GRZ und GFZ für Allgemeine Wohn- und Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Werte überschritten werden.

Begründung:

Mit den Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung im Zusammenspiel mit sonstigen (auch gestalterischen Festsetzungen und Regelungen zum ruhenden Verkehr) wird eine große Flexibilität zur Gestaltung eines urbanen, zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsquartiers angestrebt. Dabei ist die verdichtete Bauform mit größeren zusammenhängenden Freiräumen ein Zielbild für den Städtebau. Das Gesamtensemble des Kasernenareals mit seinen kräftigen Bestandsgebäuden und den sich gegenüberstellenden Neubauten wird durch die festgesetzten Werte gestärkt und erscheint als ein zusammenhängendes Quartier, in dem

historische und neue Bebauung gleichermaßen wirken können. Bei gleichzeitiger Bewahrung der Freiflächen des Exerzierplatzes kann durch die urban dimensionierten Neubauten nachhaltig und flächensparend Wohnfläche geschaffen werden. Trotzdem sind durch weitgehende Orientierung an den Obergrenzen des § 17 der BauNVO eine intensive Flächennutzung und Spielräume zur Unterbringung z.B. des Ruhenden Verkehrs eröffnet. Die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte ergibt sich aus der großräumig freibleibenden Fläche des Exerzierplatzes welche nicht zur Berechnung herangezogen werden kann, dabei aber gleichzeitig ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität trotz verdichteter Bauweise garantiert. Unter Einbezug der Fläche des Exerzierplatzes wären die Grenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet WA unterschritten. Im Mischgebiet MI1 und Mischgebiet MI3 ergibt sich die zugelassen Überschreitungen bereits durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird durch Planeinschrieb die offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) wird festgesetzt, dass bei einzuhalten- dem seitlichem Grenzabstand auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen und Baulinien definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Balkone, Terrassen sowie Türüberdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind mit einem Abstand vom mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbautem Raum zulässig; Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Sammelanlagen (Müllcontainer) sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Technisch notwendige Nebenanlagen für die Tiefgarage (Entlüftung, Zugänge) sind auf der privaten Grünfläche und dem Spielplatz zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen südlich der Gebäude nicht zulässig.

Begründung:

Allgemein soll im Baugebiet die offene Bauweise gelten. Ergänzend sind zur Bestimmung der Lage auf dem Grundstück umfangreiche Baugrenzen ausgewiesen. Diese sollen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen ausreichenden Spielraum zur Unterbringung der Hauptanlagen und der notwendigen Stellplatzanlagen bieten. Um die Gebäudeflucht entlang der Kirnacher Straße zukünftig zu sichern ist hier

eine Baulinie festgesetzt. Um einen gewissen Spielraum in der Hochbauplanung zu ermöglichen können Baulinien und -grenzen durch gewisse Bauteile geringfügig überschritten werden. Um den Freiraum nicht durch zusätzliche Stellplätze zu bestimmen, werden diese nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen. Damit die Freiflächen unmittelbar um die Gebäude nicht übermäßig durch Nebenanlagen belegt werden sind diese nur in einem bestimmten Maß bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Zur flexiblen Ausnutzung der Grundstücke sind Müllsammelstellen sowie der Versorgung dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Um die Randbereiche des Exerzierplatzes nicht optisch abzuwerten sind im WA Nebenanlagen südlich der Gebäude nicht zulässig.

5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die mit dem zu erwartenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs wurden bewertet und angesichts der Vornutzung und bereits zulässigen Eingriffe ermittelt und verbalargumentativ bewertet. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und Vorgaben zur Gestaltung des Grundstücks und der Bauflächen tragen zur Vermeidung und Minderung möglicher Eingriffe bei und wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sollen Stellplätze ebenso wie Zugänge und Zufahrten auf Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden und die unbebauten Flächen als Gartenflächen angelegt sowie die Tiefgarage intensiv begrünt werden (Exerzierplatz).

Zur Straßenraumgestaltung, zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie zur Durchgrünung der Stellplatzbereiche werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen hinsichtlich Anzahl, Artverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; sie gewährleisten trotz der hohen baulichen Dichte eine gute Durchgrünung und Beschattung.

Laubbaumpflanzungen tragen zur gestalterischen Aufwertung der Erschließungsflächen und zur kleinklimatischen Verbesserung (Vermeidung von Überhitzung, Staub und Schadstofffilter, Beschattung der Stellplatzbereiche) innerhalb des Plangebiets bei. Ferner sind sie als Minderungsmaßnahmen für ökologische Funktionsverluste wie auch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – wirksam und tragen so zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Die unterschiedliche Sortenwahl charakterisiert dabei den Standort der Bäume (Auftakt ins Gebiet, Straßen- und Platzbäume, Parkplatzbäume etc.).

Der Fokus liegt auch auf einem im Alter einheitlich durchgrüntem Gebiet. Die Auswahl an Arten und Sorten entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen Zukunftsbäumen; nicht nur weil aufgrund von natürlicher Abgängigkeit durch entsprechendes Alter, schlechter Vitalität, Trassenführung der Erschließung, Tiefgarage und Neubauten keine der vorhandenen Bäume erhalten werden können.

Die gestalterisch reduzierte Begrünung des Exerzierplatzes trägt dem Denkmalschutz Rechnung und dient gleichzeitig als Minimierungsmaßnahme für den ursprünglichen Verlust von extensiven Grünflächen und Skuzzessionsstadien und den damit verbundenen Lebensraumstrukturen insbesondere für Insekten.

Die ausgewiesene Spielplatzfläche deckt den Bedarf an Spielmöglichkeiten für das gesamte Plangebiet. Der Spielplatz sowie die Wegführungen im Bereich des Exerzierplatzes

dienen der Freizeitnutzung und fußläufigen Verbindung im Plangebiet und stärken somit das Wohnumfeld.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer trägt ebenfalls zur kleinklimatischen Verbesserung bei. Die offene Vegetationsfläche ist in der Lage, das Oberflächenwasser zu speichern. Das Wasser wird in den Substratschichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet.

5.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften gemäß § 74 LBO getroffen:

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen. Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden und innerhalb der Sachgesamtheit sind mit der Denkmalpflege abzustimmen. Selbstleuchtende Werbeanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden sind unzulässig.

Begründung:

In den ergänzenden örtlichen Bauvorschriften werden Mindestanforderungen an die äußere Gestalt der Gebäude und die Ausführung der Werbeanlagen vorgegeben. Dies soll zu einem der Umgebung angemessenen Gesamtbild des Areals beitragen.

Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einebnung des Geländes bis max. 1 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände. Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Begründung:

Mit den Regelungen für einen begrenzten Rahmen zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen sollen angesichts der stetigen und eher geringen Geländeneigung größere Erdmassenbewegungen vermieden und eine am ursprünglichen Geländeprofil orientierte Höhenentwicklung des Städtebaus erreicht werden.

Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5 i.V.m. § 37 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. 1 Stellplatz im gebundenen Wohnungsbau herzustellen. Je Wohneinheit sind zudem 2 Fahrradabstellplätze zu errichten (gemäß § 74 Abs. 6 LBO).

Die ermittelte Zahl an erforderlichen Stellplätzen ist zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden. Ansonsten gelten die allgemeinen Stellplatzverpflichtungen des § 37 LBO.

Die bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen (entsprechend dieser Maßgabe) und sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen (entsprechend der Maßgabe des § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO) notwendigen Stellplätze sind (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5 LBO) zu einem Anteil von mindestens 50 % in einer Tiefgarage bzw. auf Gemeinschaftsstellplätzen unterzubringen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss ebenfalls auf die hohe Qualität der historischen Umgebung, der Aufenthaltsqualität des Platzes und der entstehenden Wohn- und Arbeitsqualität im neuen Quartier entsprechen.

Im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Stadtquartier wird eine zentrale Tiefgarage bevorzugt, die den Wohnungen zugeordnet wird, sowie dem öffentlichen Besucher und Kundenverkehr von Dienstleistungseinrichtungen zur Verfügung steht. Zusätzlich sind entlang der Erschließungsflächen mehrere Felder für öffentliche und private Stellplätze vorgesehen.

Begründung:

In Anbetracht der rahmenbildenden Kubatur- und großzügigen Maßbestimmungen der zulässigen Bebauung sowie zur hinreichenden Gebietsversorgung für die Bedarfe des ruhenden Verkehrs sind Mindestnachweise für Wohnungen gefordert sowie allgemeine Vorhalte- und Unterbringungspflichten näher bestimmt.

Das heißt, dass eine Mindestquote der notwendigen Stellplätze entweder in Tiefgaragen oder in Gemeinschaftsgaragen (Parkdeck) oder auf Gemeinschaftsstellplätzen unterzubringen ist.

Durch diese Zuordnung für die Hälfte der notwendigen Stellplätze sind auch wohnungsnaher Stellplätze am Wohngebäude auf kurzem Wege zugänglich. Gleichzeitig können die Grundstücksfreiflächen noch zu gewissen Teilen unversiegelt und gärtnerisch gestaltet dargestellt werden. Dies entspricht wiederum dem erstrebten städtebaulichen Ziel der urbanen Quartiersgestaltung und teils zentralen Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Tiefgarage (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Tiefgaragen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 50 cm für eine intensive Begrünung und einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre und sonstige technisch notwendigen Nebenanlagen. Die für den Betrieb der Tiefgarage notwendigen, oberirdischen Nebenanlagen sind aufgrund der historischen Bedeutung des Exerzierplatzes in ihrer Gestaltung mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Durch die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung wird eine klimawirksame Oberfläche geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Letztlich dient diese Maßnahme auch dem Artenschutz.

Bei der nicht überbauten Tiefgarage soll durch die Festsetzung einer Mindestvegetationssubstratschicht von 50 cm eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vor allem im Bereich des Spielplatzes ermöglicht werden.

Gestaltung der bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um die Versickerung von Regenwasser nicht unnötig einzuschränken und somit die Kanalisation zu entlasten sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten auf den Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Um die an den begrünten Exerzierplatz angrenzenden Stellplätze besser in die grüne Mitte zu integrieren, sind diese als begrünte Fläche, z.B. mit Rasenwaben oder Rasenfugensteine auszubilden.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Exerzierplatz soll als historisches Element in seiner neuen begrünten Form bestehen bleiben und wahrnehmbar sein. Eine Abgrenzung des Platzes mit durchgehenden Einfriedungen ist daher nicht zulässig. Lediglich unregelmäßige, nicht lineare Pflanzungen sind an den entsprechenden Grundstücksgrenzen zulässig.

6 Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Für die gegenüber des Plangebiets liegende Neuordnung des Kasernenareals „Welvert“ wurden die Verkehrsbelastungen der Peterzeller und Kirnacher Straße um die Verkehrsprognose aus der Entwicklung „Welvert“ fortgeschrieben. In dem entsprechenden Gutachten aus dem Jahr 2007 wurde die Hälfte des Plangebiets "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" bereits berücksichtigt. Da die nun vorliegende 1. Änderung am südlichen Rand des Bestandsbebauungsplans verortet ist, liegt der Geltungsbereich innerhalb der damals einbezogenen Fläche. Für den Prognosezeitraum bis 2025 konnten für die angrenzenden Knotenpunkte ausreichende Qualitätsstufen nachgewiesen werden. Da die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten analog zum Bestandsbebauungsplan erfolgt, hat die damalige Prognose weiterhin Bestand. Mit über die Prognose herausgehendem Mehrverkehr durch die vorliegende Planung ist nicht zu rechnen.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" entwickelten zusätzlichen Prognoseverkehren aus dem Gesamtgebiet Lyautey, die nur um 600 Tagesfahrten vom Ansatz 2007 mit einem deutlich geringeren Schwerlastanteil abweichen, ist keine nennenswerte zusätzliche Belastung und Beeinträchtigung der angrenzenden Verkehrswege ableitbar. Der gesamte Prognoseverkehr aus dem Gesamtgebiet Lyautey beträgt 1.532 Kfz/Tag, die sich anteilig auf die Peterzeller-, Kirnacher- und Richthofenstraße verteilen werden. Dem gegenüber stehen schon heute die vorhandenen Verkehre der im Westen angesiedelten gewerblich genutzten Strukturen einschließlich der für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehenden Fläche im Südwesten.

6.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Geltungsbereich der Änderung orientiert sich weitgehend an der des Bestandsplans. Die Planstraße C bleibt in ihrer Dimensionierung gleich bei 6 m Breite plus Gehweg. Das als Wendehammer ausgeführte östliche Ende wird nun als Kurve gestaltet und führt in die auf 6 m verbreiterte Parallelstraße zur Richthofenstraße ein, die in die Kirnacher Straße mündet. Auf Grund der Dimensionierungen der beiden Straßen, den beiden unmittelbar östlich und westlich liegenden Knotenpunkten sowie dem vorhandenen Verkehrsvolumen auf der Kirnacher Straße wird die Zu- und Abfahrt an diesem Knotenpunkt nur für Rechtsabbieger erlaubt sein. Die Planstraße D wird weitgehend neugestaltet. Die hier festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind größtenteils abgängig oder existieren bereits nicht mehr. Zudem weist die Bestandsplanung an dieser Stelle einen zu geringen Straßenraum aus, um bewegten und ruhenden Verkehr unterzubringen. Die geplante Aufweitung zu einem Platz wird beibehalten und verkehrsberuhigend ausgebildet.

Die Aufenthaltsqualität aller Verkehrsteilnehmer, sowohl motorisiert wie auch nicht motorisiert steht im Vordergrund. Dem fußläufigen Verkehr wird durch die Anlage von Gehwegen Rechnung getragen und zur Ergänzung der in den Privatflächen festgesetzten Parkräume sind straßenbegleitende Streifen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet ist bis auf die Planstraße D als Tempo 30-Zone konzipiert (bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg). Hierfür ist gemäß § 45 Abs. 1 c StVO das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Die Planstraße D ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant und soll niveaugleich ausgebaut werden. Auch hierfür ist das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 b StVO einzuholen. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans

werden die Voraussetzungen für den Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch das Bürgeramt in der Funktion als Untere Straßenverkehrsbehörde erfüllt.

6.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze werden im Plangebiet zu großen Teilen in einer zentralen Tiefgarage unter dem Exerzierplatz untergebracht. Zusätzliche private Stellplätze sind entlang der Planstraße D und C angeordnet. Um das Angebot an öffentlichen Stellplätzen zu erfüllen sind rund um den Exerzierplatz bzw. vor der angrenzenden Bebauung öffentliche Stellplätze angeordnet. Dem Stellplatznachweis gemäß § 37 Abs. 1 und 2 LBO wird mit der Festsetzung von 1,5 bzw. 1,0 Stellplätzen im geförderten Wohnungsbau sowie 2 Fahrradstellplätzen je Wohneinheit Rechnung getragen.

6.4 ÖPNV / Fuß- und Radwege

Um dem fußläufigen und motorisierten Individualverkehr gerecht zu werden, ist die Planstraße C mit einem einseitigen Gehweg geplant. Die Planstraße D soll von Ihrem Charakter her wie ein verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, um Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Der Exerzierplatz ist für Passanten frei zugänglich und ist mit einer schlichten Durchwegung zu gestalten. In unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Seite der Kirnacher Straße liegt eine Bushaltestelle. Der Anschluss an den ÖPNV ist damit gewährleistet.

7 Natur und Landschaft / Freiraum

7.1 Grünordnung

Die grünordnerischen Planungsansätze sind als Bestandteil in den Entwurf zum Bebauungsplan integriert. Sie beziehen sich auf das gesamte Plangebiet, auf öffentliche und private Grünflächen. Zudem sind soweit darstellbar auch Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Ortsbildes eingeflossen.

Das planerische Konzept beinhaltet:

- das Bepflanzungskonzept mit Bäumen unter Berücksichtigung einer guten Durchgrünung und Beschattung sowie Strukturierung des Plangebiets
- gestalterische Einbindung und Definierung der Übergänge von privaten zu öffentlichen Grünflächen sowie der Übergang zu den angrenzenden Straßenräumen und Siedlungsgebieten
- Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (Überdeckung von TG-Flächen, sickerfähige Beläge, Dachbegrünungen, Beschränkung der GRZ)
- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Gestaltungsvorgaben für planinterne Plätze insbesondere Bereich Planstraße D sowie den privaten Spielplatz.

Zur Sicherung der Umsetzung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

7.2 Prüfung der Umweltbelange

7.2.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Kasernenareal Lyautey und ehemaliges Saba-Gelände“ in Villingen-Schwenningen 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Hierzu erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung der Wirkungen der Planung werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis bilden die Leitfäden „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LfU 2005). Die Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Da für den Geltungsbereich bereits Planungsrecht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht, ist nicht der Status quo für die verbal-argumentative Bewertung, sondern das bestehende Baurecht heranzuziehen. In die Abwägung ist daher nur einzustellen, was über das bereits vorhandene Baurecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgeht.

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen sowie des noch vorhandenen Baumbestands erfolgte am 28.03.2019.

7.2.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

In Villingen-Schwenningen grenzen die Großlandschaften „Schwarzwald“ und „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ an. Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft „Schwarzwald“ im Naturraum „Südöstlicher Schwarzwald“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Villingen und wurde bis Mitte 2000 militärisch genutzt (Kasernen-Areal). Das Gelände fällt von Nordwesten von ca. 717 m ü. NN nach Südosten auf ca. 713 m ü. NN und weist einen Höhenversatz von ca. 4 m auf.

A) Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird gemäß den Angaben aus der Geologischen Übersichtskarte des LGRBs im Plangebiet von der geologischen Einheit des Unteren Muschelkalks gebildet. Die Flächen des Plangebiets sind zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und somit haben diese Flächen keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. In den unversiegelten Bereichen des militärisch vorgenutzten Standorts kann von einer Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabungen, Auffüllungen und Umschichtungen ausgegangen werden. Diese Bereiche können als anthropogen überprägt und mit einer geringen Wertigkeit eingestuft werden. Ferner besteht im Plangebiet eine Vorbelastung durch Altlasten (vgl. Kapitel 9).

Fazit Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird im Plangebiet im Durchschnitt als Schutzgut von geringer Bedeutung bewertet.

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad nur im Norden des Plangebiets durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 verändern. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren zusätzlich den Versiegelungsgrad.

B) Schutzgut Fläche

Während beim Schutzgut Boden die qualitative Einschätzung der verschiedenen Bodenfunktionen im Vordergrund steht, geht es bei der Fläche um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Fazit Schutzgut Fläche

Vorwiegend wird eine ehemals militärisch genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Die Wohnnutzung besteht aus Geschosswohnungsbauten. Die in Anspruch genommene Fläche wird durch die vorliegende Planung optimal ausgenutzt: Tiefgarage, Gebäude mit Dachbegrünung, Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und Grünflächen. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke) sowie der verdichteten Bebauung wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

C) Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 300 m Entfernung die Brigach. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker, ...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte der LUBW überwiegend in der hydrogeologischen Einheit „Unterer Muschelkalk“ (GWL). Nur der westliche Bereich des Plangebiets befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „Mittleren und Unteren Buntsandstein“ (GWL). Beide hydrogeologische Einheiten sind der Wertstufe „C“ (mittlerer Wertigkeit) zuzuordnen. Die großflächig versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Aufgrund des Geländeeinfallens nach Norden zur Brigach hin und der Fließrichtung der Brigach von Ost nach West, ist gemäß der Studie zum Grundwasserabstrom („Lyautey-Kaserne, Kirnacher Straße, Studie zu Grundwasserabstrom, Re2area GmbH 02.08.2019) die generelle Grundwasserfließrichtung vermutlich nach Nordwest gerichtet. Der Grundwasserstand steht voraussichtlich überwiegend auf einem Niveau von 710 m ü. NN. Die geplante Tiefgarage liegt somit überwiegend oberhalb des Grundwassers. Der westliche Bereich der Tiefgarage bindet voraussichtlich in den Grundwasserschwankungsbereich ein. Es kann gemäß Studie davon ausgegangen werden, dass nur ein geringer Einfluss des Tiefgaragenneubaus auf die Grundwasserströmung bestehen wird. Eine Verifizierung der Aussagen zum Grundwasser durch Pegelmessungen wurde im Rahmen der Studie nicht durchgeführt.

Fazit Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer GRZ begrenzt. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad nur im Norden des Plangebiets durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 verändern. Als Vermeidungsmaßnahme ist für die Flachdächer eine Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mind. 10 cm vorgeschrieben, welche auch als Speichermedium für anfallendes Niederschlagswasser fungiert. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die Erdüberdeckung der Tiefgarage vorgesehen. Die Regenwasserableitung soll in einem Kanal separat Richtung Brigach erfolgen. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen soweit als möglich unterstützt.

D) Schutzgut Klima und Luft

In den verdichteten Bereichen der ehemaligen Kaserne kann im Bestand entlang der Kirnacher Straße und angrenzend im Bereich des großflächig versiegelten Exerzierplatzes von einem typischen Stadtklima mit Merkmalen wie erhöhte Temperaturen, geringer Luftfeuchtigkeit, höherem Staubanteil und Senkung der Windgeschwindigkeiten und damit schlechterer Durchlüftung ausgegangen werden.

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird aufgrund der Versiegelung im Bestand als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude in den Randbereichen des neuen Plangebiets, die Entsiegelung und Begrünung des zentralen Exerzierplatzes sowie eine Nachverdichtung in den nördlichen Teilen aus.

Durch die Planänderung mit deutlich mehr Baumpflanzungen und einer gleichmäßigen Durchgrünung kommt es im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

E) Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6). Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Naturparks sind durch die Realisierung der innerstädtischen Planung nicht zu erwarten. Ansonsten sind keine weiteren gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige militärische Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad und wenigen randlichen Grünflächen bzw. Ruderalflächen, z.T. mit Bäumen bestanden, geprägt. Im Vergleich zur Bestandsaufnahme 2014 (ZINKE 2014) wurden zwischenzeitlich Teile der Gehölzbestände auf den Stock gesetzt und abgängige Bäume aus Verkehrssicherungsgründen gefällt. In Bereichen des Exerzierplatzes ist die Sukzession mit Kiefer- und Birken-Aufwuchs weiter fortgeschritten.

Fazit Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird insgesamt als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft. Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht bereits auf Basis der 2014 erhobenen Daten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen vor. Es wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2015 13 Bäume als Pflanzgebot und 24 Bäume mit Pflanzbindung im Bereich der Änderung festgesetzt. Von diesen 37 Bäumen waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2019 bereits 10 Bäume nicht mehr vorhanden. Die Pflanzbindungen und Pflanzgebote können aufgrund bereits abgängiger Bäume und einer veränderten Erschließungsplanung (Trassenführung, erforderliche Leitungsführung) nicht übernommen werden. Es sind aber zahlenmäßig mehr Neupflanzungen (58 Stück) im Änderungsbereich vorgesehen.

Weiter lässt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine deutliche Nachverdichtung durch Bebauung zu. Im Gegenzug ist die Entsiegelung durch Begrünung des Exerzierplatzes das zentrale Element der damaligen Planung. Diese Grundzüge sind weiterhin Bestand des vorliegenden neuen Bebauungsplans. Der Exerzierplatz wird weiterhin als Grünfläche mit einer extensiven Begrünung festgesetzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht gegeben. Es wird durch die höhere Anzahl an Baumpflanzungen eine bessere Durchgrünung des Plangebiets erreicht.

Zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kapitel 7.2.3 ausführliche Angaben gemacht.

F) Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt und Eigenart des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche, und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Villingen. Das ehemals militärisch genutzte Gelände ist nicht zugänglich. Einblicke in das Plangebiet ergeben sich durch die Stellung der Bestandsgebäude nicht. Prägende Elemente des Plangebiets sind der zentral gelegene Exerzierplatz sowie der Restbestand der Kastanienallee.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild wird als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Da es sich um einen innerörtlichen Standort mit großem Potenzial zur Nachverdichtung handelt, wird durch die Bebauung eine deutliche, nicht nur optische, Aufwertung des Gebiets und seinem Umfeld erlangt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für möglich negative Auswirkungen werden maximale Gebäudehöhen und einheitliche Dachformen festgesetzt. Durch Pflanzgebote wird eine gute Durchgrünung des Plangebiets und des Straßenraums erreicht. Der prägende Charakter der einstigen Kastanienallee wird durch eine Allee zwischen den Gebäuden und dem Exerzierplatz aufgenommen. Es wird ein zeitgemäßes Quartiers- und Straßenbild, auch im ökologischen Sinne, erreicht. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

G) Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch beschränkt sich die Betrachtung auf die Bereiche menschliche Gesundheit und Erholungsraum.

Das Plangebiet ist bislang nicht zugänglich. Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es keine Wegeverbindung durch die Fläche gibt. Es besteht zudem eine Vorbelastung durch Lärm. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt („Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände Fortschreibung Lärmuntersuchung“, brenner BERNARD Ingenieure GmbH 10.09.2019). Durch die Stellung der Baukörper entlang der Kirnacherstraße und der Richthofenstraße kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Jedoch sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Falls die Gebäudestellung nicht ausreicht, muss eine Lärmschutzwand die aktive Schutzfunktion übernehmen.

Fazit Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt im Bestand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Die Planung dient der Bereitstellung von innerörtlichen Bauflächen. Die Durchgrünung des Gebiets mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten (Grünfläche, Spielbereich) trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

H) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befindet sich eine Sachgesamtheit Denkmalschutz mit den gekennzeichneten Schutzgegenständen in Form baulicher Anlagen und Platzflächen. Die Vorgaben

des Denkmalschutzes sind im Verfahren zu berücksichtigen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

I) Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt die Aufwertung der innerörtlichen Fläche. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Bei allen Schutzgütern wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten bzw. erfolgt durch die Planung mit einer guten Durchgrünung eine Aufwertung.

7.2.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2014/2015 wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt („Abschlussbericht zur Aufnahme des Baumbestandes, der Biotoptypen sowie der tierökologischen Untersuchung innerhalb des Areals der Lyautey-Kaserne“ Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Firmengruppe Richter, Nieder-Olm, 2014 sowie „Lyautey-Kaserne in Villingen-Schwenningen: Nachuntersuchungen zu Fledermausvorkommen (Gebäude) sowie artenschutzrechtliche Prüfung“, Zinke Felix, Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilien, Freiburg, 2015).

Aufgrund der zeitlichen Differenz ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren eine Überprüfung der Bestandssituation und des jetzigen Artenvorkommens erforderlich. Daher wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH erarbeitet („Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, IUS Institut für Umweltstudien, September 2019). Der Untersuchungsumfang wurde mit dem Kreisökologen Dr. Straub abgestimmt. Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung sowie den direkt nördlich angrenzenden Bereich.

Brutvögel

Im gesamten Plangebiet konnten im Jahr 2014 (Zinke 2014) insgesamt 26, im Jahr 2019 noch insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen. Von den 2019 nachgewiesenen Arten wird der Haussperling auf der bundes- und landesweiten Vorwarnliste geführt. Das verzeichnete Vorkommen des landesweit „gefährdeten“ Fitis liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung in der nördlich angrenzenden Fläche und ist somit nicht Bestandteil des weiteren Verfahrens.

Alle weiteren innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesenen Brutvogelarten sind nicht in ihrem Bestand bedroht.

Fledermäuse

Die akustischen Erfassungen von 2015 (Zinke 2015) lieferten im Bereich der Gebäude Nachweise von Grauem Langohr, Wimperfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus. Die Zwergfledermaus konnte auch 2019 bei der Überprüfung jagend auf dem Gelände akustisch nachgewiesen werden. Weitere Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Fledermausaktivität im Plangebiet ist insgesamt als gering einzustufen. Von den nachgewiesenen Fledermäusen ist nur die Zwergfledermaus bodenständig (Zinke 2015). Die Begehung der Dachstühle und Keller 2019 lieferten keine weiteren Nachweise einer regelmäßigen Quartiersnutzung durch Fledermäuse. Es konnte 2019 keine Fledermäuse oder Fledermausspuren in den Dachstühlen festgestellt werden. Kolonien wurden weder 2015

noch 219 nachgewiesen. Eine Nutzung als Winterquartier kann für die Gebäude im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Baumhöhlen als potentielle Sommerquartiere oder Wochenstuben wurden 2019 nicht festgestellt. Tageseinstände und temporäre Zwischenquartiere sind möglich.

Reptilien

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Jahr 2014, wie auch 2019, trotz intensiver Nachsuche, im Untersuchungsgebiet keine Reptilien nachgewiesen werden.

7.2.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das tatsächliche Eintreten der Verbotstatbestände nach BNatSchG wird durch eine Beschränkung der Rodungs- sowie Sanierungs- und Abrisszeiten bzw. gemäß den Vorgaben von § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen verhindert, mit denen die ökologischen Funktionen, der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen).

Da diese Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug haben, erfolgt die Sicherung nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan, sondern durch einen Städtebaulichen Vertrag.

Beschränkung von Fällzeiten

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Europäischen Vogelarten auszuschließen, dürfen Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG, nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass keine Gelege oder Jungvögel zerstört bzw. verletzt oder getötet werden und der Tötungstatbestand i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht eintritt.

Beschränkung von Sanierungs- und Abrisszeiten

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung Europäischer Vogelarten und von Fledermäusen auszuschließen, darf der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätsperiode der Tiere erfolgen. Für Brutvögel ist dies der Zeitraum von September bis Februar, für Fledermäuse der Zeitraum von November bis Anfang März. Sollte dies nicht möglich sein, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Eignung der Quartiere durch ein Verschließen minimiert wird. Ggf. sind kurzfristig vor Beginn der Arbeiten an den Dachstühlen und im Bereich der Fassaden, mögliche Quartiere und Brutplätze nochmals auf Fledermäuse sowie Vogelbruten durch einen Fachgutachter zu kontrollieren.

Die Gebäude mit Fledermausnachweisen sollten nicht gleichzeitig saniert werden, um genügend Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Tiere zu erhalten.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen)

Um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln (Gebäude-, Nischen-, Höhlen-, Freibrüter) und Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, sind folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen:

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel und Ausbringen von künstlichen Fledermausquartieren.

Die Maßnahme für den Fitis (Entwicklung eines Schwarzerlenwaldes am Wolfbach) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren, da das Vorkommen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegt. Im Rahmen des Antragsverfahren zu den Gebäuden 12-15 nördlich angrenzend an das Plangebiet muss das Vorkommen des Fitis und die erforderliche CEF-Maßnahme berücksichtigt werden.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Für den Verlust von einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des bestandsgefährdeten Haussperling sind insgesamt drei künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen (für je drei Brutpaare) aufzuhängen. Für die ungefährdeten Höhlenbrüter Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kleiber und Kohlmeise werden insgesamt zwölf künstliche Nisthilfen an Bäumen im Umfeld des Plangebiets aufgehängt. Für die Nischenbrüter Bachstelze und Hausrotschwanz werden sechs Halbhöhlen aufgehängt.

Insgesamt müssen 20 künstliche Nisthilfen ausgebracht werden. Die Ausbringung erfolgt vor der auf die Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten und Gehölzrodungen folgenden Aktivitätsphase in einem Radius möglichst >500 m, maximal 1 km um das Plangebiet. Die Anbringung für die Nischenbrüter Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze sollte an Gebäuden, die sonstigen an Bäumen erfolgen. Weitere Angaben zur Art der Nisthilfen und zur Lage der Anbringung sind dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

Die Kästen können ggf. als Interimsmaßnahmen an den zu sanierenden Denkmalgeschützten Gebäuden anzubringen bis die dauerhaften Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden im Geltungsbereich und angrenzend genutzt werden können. Kästen die an Bäumen angebracht werden müssen, werden in Abstimmung mit dem Grünflächenamt an städtischen Bäumen an der Kirnacher Straße, Richthofenstraße und auf dem Goetheplatz angebracht. Die Sicherung der planexternen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Ausbringen von Fledermausflachkästen

Zum Ausgleich des Verlustes potentieller Sommerquartiere spaltenbewohnender Fledermäuse (v.a. Zwergfledermaus, werden insgesamt zehn Fledermaus-Flachkästen in räumlicher Nähe zum Plangebiet angebracht. Im Zuge der Sanierungsarbeiten ist auch eine Anbringung bzw. Integration in die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich möglich. Weitere Angaben zur Art der Fledermauskästen und zur Lage der Anbringung sind dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

Idealerweise erfolgt die Ausbringung an Gebäuden. Flachkästen werden besonders häufig von Zwergfledermaus, Rauhhaut-, Weißrandfledermaus und Kleiner Bartfledermaus angenommen. Doch auch größere Arten, wie Große und Kleine Abendsegler sowie die Breitflügelfledermaus, nutzen sie.

Die künstlichen Quartiere ersetzen Spaltenquartiere an den Außenfassaden, in dem sie einen nach unten offenen und nach oben schmaler werdenden Spalt nachbilden.

Die Ausbringung der Fledermausquartiere erfolgt vor der auf die Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten folgenden Aktivitätsphase.

Es ist vorgesehen, die Kästen als Interimsmaßnahmen an den zu sanierenden Denkmalgeschützten Gebäuden anzubringen bis die dauerhaften Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden im Geltungsbereich und angrenzend genutzt werden können.

Empfehlung zum Ausbringen von Nisthilfen für Mauersegler

Die Anbringung von zwei größere Nisthilfen für Mauersegler an geeigneten Standorten mit freiem Anflug an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäuden wird empfohlen, auch wenn die Mauersegler nur im Überflug und als Nahrungsgäste registriert wurden. Auf diese Weise kann für die ebenfalls auf der Vorwarnliste geführte Art neue Nistmöglichkeiten geschaffen werden.

Hinweis zu vogelfreundlichem Bauen

Der Hinweis auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird als allgemeine Empfehlung zum Vogelschutz am Gebäude aufgenommen, um die Gesamtsituation der Vögel im Siedlungsbereich zu verbessern.

Monitoring/Kontrolle

Künstliche Quartiere für Fledermäuse sowie Nistkästen von Vögeln sind hinreichend in ihrer Eignung belegt. Für diese Maßnahmen ist, über die 1-2 jährliche Wartung und Funktionskontrolle hinaus, kein Monitoring oder Risikomanagement erforderlich. Die Zwischenquartiere für Fledermäuse sind wartungsfrei, sodass hier lediglich der Ersatz im Falle einer Beschädigung oder des Verlustes erforderlich ist.

7.2.5 Anforderungen an den Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die im Grünordnungskonzept vorgesehene Wiesenansaat sowie die Neupflanzung einer Vielzahl von Bäumen erhöht nicht nur die Attraktivität und damit verbunden auch die Aufenthaltsqualität im geplanten Wohngebiet. Diese erfüllen zudem verschiedene ökologische Funktionen. Dazu gehört z.B. die Erhöhung der Biodiversität, die verbesserte Wasser- und Schadstoffrückhaltung sowie positive klimatische Effekte durch Verdunstung. Letzteres führt beispielsweise zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, was sich insbesondere in den warmen Monaten positiv auf das menschliche Wohlbefinden auswirkt. Dieser Effekt wird durch die Schattenbildung der zu pflanzenden Bäume noch erhöht.

Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen, energiesparender Dämmung bzw. Modernisierung der Bestandsgebäude, Einsatz von modernen Heizanlagen sowie eines Blockheizkraftwerks kann das Quartier klimaschonend versorgt werden.

8 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

8.1 Entwässerungskonzept

Randbedingungen und Grundkonzept

Aufgrund der vorliegenden Höhenverhältnisse sowie der bestehenden Entwässerungssituation erfolgt die zukünftige Regenwasserableitung über ein übergeordnetes Oberflächengefälle in Richtung Nordosten. Hierbei ist eine Trennentwässerung umzusetzen. Der Regenwasserkanal ab RW17 bis zur Brigach ist bereits gebaut.

In den Planstraßen werden Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle geplant, an welche die Gebäude und zu entwässernden Flächen angeschlossen werden. Diese schließen an die übergeordneten Kanäle zwischen dem Welvert Areal und der Richthofenstraße an.

Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Richthofenstraße ist aufgrund der hydraulischen Situation nicht möglich. Der Mischwasserkanal weist im Zufluss zum Regenüberlauf bereits im Ist-Zustand einen starken Einstau mit hoher Drucklinie auf. Zudem liegt die Rückstauenebene in der Richthofenstraße deutlich über dem zu entwässernden Gelände. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre ein Anschluss an den Mischwasserkanal kritisch zu sehen, da das Regenwasser bei Starkregen letztendlich über den Regenüberlauf mit Schmutzwasser vermischt der Brigach zugeführt würde.

Bei der weiteren Konzipierung der Niederschlagsentwässerung sind auch die beiden Areale Welvert und Mangin zu berücksichtigen. Während das Welvert-Areal bereits vollständig erschlossen und zum großen Teil bebaut ist, ist das Mangin-Areal noch nicht erschlossen. Das Welvert-Areal wird im Trennsystem entwässert, wobei die Regen- und Schmutzwasserkanalisation in der Kirnacher Straße an den Mischwasserkanal angebunden sind. Diese Anbindung sollte im Zuge der Neuerschließung des Lyautey-Areals aufgelöst und der Regenwasser- und der Schmutzwasserkanal an den neu zu erstellenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Schmutzwasserableitung

Es stehen keine reinen Schmutzwasserkanäle zur Verfügung. Über die Abwasserentsorgung des ehemaligen Kasernengeländes sind keine Informationen vorhanden. Daher ist die Ableitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation unumgänglich. Hier sind grundsätzlich zwei verschiedene Möglichkeiten einzubeziehen.

Zunächst am naheliegendsten ist die Ableitung über den Mischwasserkanal in der Richthofenstraße.

Da diese in Bezug auf die zu entwässernden Flächen aber sehr viel höher liegt, befindet sich die Rückstauenebene deutlich höher als das Areal. Hinzu kommt, dass die hohen Drucklinien bei Starkregenereignissen aus dem Generalentwässerungsplan bekannt sind und damit Wasseraustritte aus der Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet auftreten können. Dies ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern. So muss das Schmutzwasser entweder von der zentralen Stelle im Gebietstiefpunkt in den Mischwasserkanal gepumpt werden oder es muss eine Rückstauschutzeinrichtung installiert werden.

Im zweiten Fall würde dann der Rückfluss verhindert, aber es würde auch kein Schmutzwasser mehr in den Mischwasserkanal abgeführt werden können. Daher ist aus jetziger

Sicht eine Kombination aus Pumpe und Rückstaeinrichtung zu wählen. Das Schmutzwasser würde im Normalfall im Freigefälle in den Mischwasserkanal fließen. Im Falle einer hohen Drucklinie würde der Rückstauschutz greifen und das Schmutzwasser dann in den Mischwassersammler gepumpt.

Die zweite Möglichkeit besteht in der Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Osten durch das Gebiet Mangin bis zur Pontarlierstraße. Der dortige Mischwasserkanal liegt deutlich tiefer als der Kanal in der Richthofenstraße, so dass die Rückstaebene kein Problem darstellt. Bei dieser Variante muss aber das Mangingelände auch stadtplanerisch mit einbezogen werden, damit mögliche Trassen nicht zu einem späteren Zeitpunkt mit den dann entwickelten Erfordernissen kollidieren.

Aktuell ist die zweite Möglichkeit (Ableitung Schmutzwasser in Richtung Osten durch das Gebiet Mangin) von Seiten der Stadt als Endlösung angedacht. Da aber die Fertigstellung der erforderlichen Schmutzwasserkanäle im Mangin Areal erst nach Fertigstellung der Kanäle im Lyautey-Areal abgeschlossen sein wird, soll die erste Möglichkeit (Pumpe und Rückstaeinrichtung) als Übergangslösung geplant und ausgeführt werden.

Regenwasserableitung

Entsprechend des oben beschriebenen Grundkonzeptes (siehe Niederschlagswasserableitung) erfolgt die zukünftige Entwässerung über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Richthofenstraße. Dieser Kanal ist mittlerweile hergestellt. Er nimmt das Regenwasser am Gebietsauslass auf und leitet es in die Brigach ein.



Abbildung 3: schematische Darstellung Entwässerung, Re2area GmbH, Dezember 2019

8.2 Abfall und Energieversorgung

Um die Stromversorgung des Plangebiets flexibel zu gewährleisten ohne das Baukonzept einzuschränken sind für das Plangebiet notwendige Trafostationen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Müllsammelanlagen sind allgemein zulässig, um die Grundstücksausnutzung flexibel zu halten und eine ansprechende und wohnraumfördernde Anordnung zu gewährleisten.

Zur Energie- und Wärmeversorgung wird in das Bauwerk des nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden ehemaligen Klärwerks ein Blockheizkraftwerk eingebaut. Auf dem gleichen Grundstück wird zudem eine Trafostation installiert.

9 Altlasten und Kampfmittel

Die gesamte Fläche ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreises (LRA SBK) unter den Bezeichnungen "Altstandort Lyautey Kaserne" erfasst.

Die Fläche der ehemaligen Lyautey-Kaserne ist als B-nach Kontrolle-Fläche, mit dem Kriterium – Gefahrenlage-hinnehmbar, eingestuft. Hier liegen u.a. leichtflüchtige Schadstoffe

(BTXE) vor. Auf dem Altstandort der Lyautey-Kaserne wurde der Zustand des Grundwassers kontrolliert.

Der Zustrom und die Wirkungsweise der Grundwassersicherung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Einrichtungen der Grundwassersicherung und -überwachung sind in den Bauvorhaben zu berücksichtigen und müssen in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben. Sollte eine bautechnische Veränderung der Sicherungsanlage unumgänglich sein, ist diese Maßnahme zwingend mit dem LRA SBK und dem Sanierungsverpflichteten abzustimmen und für entsprechenden Ersatz zu sorgen.

Bei allen Schritten der Bauplanung und Baudurchführung ist zwingend ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Bezüglich der Schadstoffausbreitung sind die Pfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch, im Hinblick auf die Nachnutzung, zu bewerten. Besondere Sorgfalt ist im Gebiet der Allgemeinen Wohnbebauung geboten.

Bodenaushub ist zu begutachten und wenn möglich, vor Ort wieder einzubauen (hier gilt VwV BW - Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial). Sollte eine Entsorgung erforderlich werden, ist der Boden gemäß PN98 zu klassieren und zu entsorgen.

Dies ist als Hinweis in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung beschrieben.

10 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen einer Lärmuntersuchung vom 18.06.2015 durch die brenner BERNARD Ingenieure GmbH wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch Verkehr auf das Umfeld des Geltungsbereiches und auf die geplante schutzwürdige Bebauung, insbesondere für die an bestehende Verkehrsbelastungen heranrückende Wohn- und Mischnutzung, geprüft. Das Gutachten wurde für den Geltungsbereich der 1. Änderung hinsichtlich der möglichen neuen Bebauung entlang der Richthofenstraße aktualisiert. Ziel war es eine Alternative zu aktiven Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln.

Für den baulichen Schallschutz zukünftiger und bestehender Gebäude erfolgte eine Berechnung an den Baugrenzen bzw. an den Bestandsfassaden und eine Zuordnung zu den Lärmpegelklassen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Der geforderte Zuschlag von 3 dB(A) ist berücksichtigt. Als Bezugsniveau wurde eine Höhe von 2,0 m über Geländeneiveau gewählt,

Ergebnisse

Der Nachweis der zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen (Prognose 2030) zeigt infolge hoher Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen (Kirnacher Straße, Richthofenstraße) Überschreitungen der Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau (DIN 18005).

Passiver Schallschutz nach DIN 4109 ist daher insbesondere an den außenliegenden Gebäuden bzw. Bauflächen erforderlich. Die betroffenen Fassaden sind mit den entsprechenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingezeichnet.

Zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung kann an der Richthofenstraße eine Neubebauung zwischen den Bestandsgebäuden vorgesehen werden. Dadurch würde der von der

Richthofenstraße aus ins Innere des Gebiets dringende Lärm minimiert. Durch diese Maßnahme können die zur lärmabgewandten Fassade sowie die innenliegenden Gebäude ohne zusätzlichen Schallschutz auskommen.

Daher wird

Daher wird eine Lärmschutzwand mit bedingter Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Auf eine Lärmschutzwand an dieser Stelle kann verzichtet werden, wenn eine Lärmschutzbebauung nachweislich diese Funktion übernimmt.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor störenden Verkehrsgläuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Schalltechnischen Untersuchungen der Brenner Ingenieurgesellschaft, vom 18.06.2015, sowie der Fortschreibung vom 16.09.2019 erforderlich.

Bei Beachtung der vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz werden die gültigen schalltechnischen Bestimmungen und Richtlinien eingehalten.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

1. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile geplanter Gebäude R_w,ges ist entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vorzunehmen, hierzu sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche maßgebend.
2. Der Nachweis der Eignung der Außenbauteile erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
3. Bei zur Kirnacher Straße und zur Richthofenstraße orientierten schutzbedürftigen Räumen ist die Notwendigkeit einer schallgedämmten Lüftungsvorrichtung zu prüfen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden. Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Begründung:

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen wird eine hinreichende Gewissheit zur Schaffung angemessener Wohn- und Arbeitsverhältnisse erlangt.

Dies gelingt sowohl unter den vielfältigen Möglichkeiten der tatsächlichen Planungsumsetzung als auch unter Berücksichtigung erheblicher Vorbelastungen und bestehender Bebauung.

Insgesamt wird dem Konfliktbewältigungsgebot durch die Prüfung aktiver und passiver Maßnahmen in der Bauleitplanung angemessen Rechnung getragen.

11 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz steht das Gesamtensemble der bestehenden Kasernengebäude und des Exerzierplatzes. Dazu gehören die Mannschaftsgebäude sowie Gebäude an der Kirnacher Straße, die ehemalige Reithalle sowie die Gebäude entlang der Richthofenstraße (Siehe Abbildung 2). Bei den Umbauten und Umnutzungen der Gebäude müssen die historischen Gebäudecharakter mit Ihren speziellen Fassaden und Dachformen berücksichtigt und erhalten werden. Die Eingriffe werden mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Bei den Gebäuden entlang der Kirnacher Straße sind zum Beispiel Dacheinschnitte zur Belichtung so auszubilden, dass es möglichst nicht zu Öffnungen der Dachhaut, Verlust von Tragwerksteilen und Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes kommt. So kann im Dachgeschoss des Gebäudes Kirnacher Straße Ecke Richthofenstraße zum Beispiel mit historisierenden Dachlukenfenstern gearbeitet werden.

Der Exerzierplatz soll in seinen offenen, unstrukturierten Grundzügen erhalten bleiben. Er muss als Wiesenfläche ohne strukturelle Bepflanzung begrünt werden. Einfache Fußwege mit begleitender Möblierung sowie für die Tiefgarage notwendige technische Aufbauten sind zulässig. Begleitende Parkplätze, die in den Exerzierplatz einschneiden, sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden in ihrer Ausführung abzustimmen.

Sämtliche Änderungen an den Bestandsgebäuden sowie des Exerzierplatzes sind und werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind hierüber vom Bauleiter schriftlich in Kenntnis zu setzen.

12 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, ausgenommen der bereits existierenden Verkehrsfläche der Richthofenstraße befindet sich bereits im Besitz der DBA Deutsche Bauwert AG. Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung oder ähnlichem sind daher nicht notwendig. Nach Fertigstellung werden die öffentlichen Erschließungsflächen der Stadt Villingen übertragen.

13 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.900	qm
Mischgebiet (MI)	13.700	qm
private Grünfläche	5.840	qm
Straßenverkehrsfläche	5.840	qm
Fußweg	20	qm
Geltungsbereich	30.300	qm

14 Anhang

Gutachten

Studie zum Grundwasserabstrom:

„Lyautey-Kaserne, Kirnacher Straße, Studie zu Grundwasserabstrom), Re2area GmbH
02.08.2019

Schallgutachten:

„Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände Fortschreibung Lärmuntersuchung“, Brenner BERNARD Ingenieure GmbH 18.09.2019

Artenschutzrechtliche Prüfung:

„Abschlussbericht zur Aufnahme des Baumbestandes, der Biotoptypen sowie der tierökologischen Untersuchung innerhalb des Areals der Lyautey-Kaserne“, Zinke Felix, Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Firmengruppe Richter, Nieder-Olm, 2014

„Lyautey-Kaserne in Villingen-Schwenningen: Nachuntersuchungen zu Fledermausvorkommen (Gebäude) sowie artenschutzrechtliche Prüfung“, Zinke Felix, Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilien, Freiburg, 2015

„Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, IUS Institut für Umweltstudien, September 2019