

Villingen-Schwenningen



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Quartier östlich Goetheplatz“
(Nr. V_E_IV_4_2025)**

im Stadtbezirk Villingen

vom 27.01.2025

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Stadtplanungsamt**

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Stadtbezirk Villingen stellt einen beliebten Wohnort dar. Die Baugenossenschaft Villingen eG möchte durch ein Projekt der Nachverdichtung auf dem eigenen Grundstück den dringend benötigten Wohnraum schaffen. Zur Umsetzung dieses Zieles soll der Bebauungsplan "Teilbereich der Innenstadt im Stadtbezirk Villingen" geändert werden. Das Vorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, durch eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich Baufläche zu schaffen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen in Villingen gedeckt werden. Hierbei erfolgt eine verträgliche Nachverdichtung in einem bestehenden Wohnquartier.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich westlich der Villingen Innenstadt und weist eine Fläche von ca. 1,38 ha auf. Im Osten befindet sich die Martin-Luther-Straße, im Süd-Westen der Goetheplatz, im Nord-Westen die Pontarlierstraße und im Süden der Hebelweg. Die hier bestehenden Gebäude werden als Wohnhäuser genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 1609/21, 1609/1, 1609/27, 1609/28, 1609/20, 1609/19, 1609/23, 1609/18, 1609/13, 1609/14

Das Plangebiet ist über die vorstehend genannten Straßen allseits erschlossen.

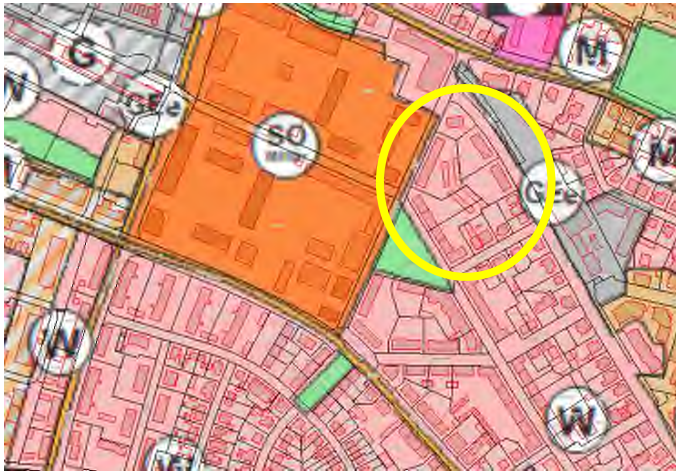
4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a BauGB für Planverfahren der Innenentwicklung. Im Rahmen dieses Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (wirksam seit dem 28.02.1998) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt FNP

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Teilbereich der Innenstadt im Stadtbezirk Villingen", rechtskräftig seit dem 21.01.1995.

6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich um ein mit Wohngebäuden, Garagen, Stellplätzen und Wegen bebautes Quartier. Die Fläche im Blockinnenbereich, welche mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll, wird aktuell als Garagenhof genutzt.

7 Städtebauliches Konzept

Das Quartier ist durch eine Blockrandbebauung geprägt. Diese bestehen aus III-geschoßigen Gebäuden mit Walmdach, nur ein jüngst gebautes Gebäude (Hebelstraße 4) zeigt ein Flachdach. Im Bereich der Hebelstraße finden sich weiter zwei Einfamilienhäuser mit II-Geschoßen und Walmdach.

Im Zuge der Nachverdichtung soll nun der aktuell als Garagenhof genutzte Blockinnenbereich mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Die benötigten Parkplätze für den Bestand sowie Neubau werden dabei in einer Tiefgarage untergebracht, darüber soll in Anlehnung an den umliegenden Bestand ein Gebäude mit III-Geschoßen entstehen. Auf die Ausweisung eines Walmdaches hier im Innenbereich wurde zugunsten eines Flachdaches verzichtet, da das Flachdach hinsichtlich Gebäudeoberkante bei gleicher Geschoßigkeit eine geringere Gebäudehöhe erzeugt, sodass ein besseres Einfügen in den Innenbereich erreicht wird.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzung sowie dem Ziel, weiteren Wohnraum zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Sicherung der Flächen für die Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand vor. Die Umsetzung dieses Zieles wird planungsrechtlich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl gesichert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Bestand wird die offene sowie abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m gesichert. Für den Bereich der Nachverdichtung im Blockinneren wird die offene Bauweise festgesetzt.

Um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten sowie um Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden sind Tiefgaragen, Garagen und Carports nur innerhalb der definierten Baufenster zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet der Blockinnenbereich. Dieser soll im Umfeld des Neubaus als Garten mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Zur Sicherung dieses Planungsziels sind hier Stellplätze nur im definierten Baufenster zulässig.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Erforderliche Kfz-Stellplätze

Das Grundstück befindet sich in der Villingen Innenstadt und ist hinsichtlich der Erreichbarkeit von Läden und Dienstleistern sowohl fußläufig als auch mit dem Rad oder Bus gut angebunden. Daher wird kein erhöhter Stellplatzschlüssel festgesetzt.

9.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Gebäude zeigen ein Walmdach mit 35 - 45° Neigung, dies wird entsprechend gesichert. Für ein Gebäude (Hebelstraße 4) wurde das Flachdach wie bestehend gesichert.

Für den Bereich der Nachverdichtung wird ein Flachdach als Dachform gewählt. Dadurch kann eine maßvolle Höhenentwicklung sichergestellt werden. Ergänzend wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die sowohl hinsichtlich Gestaltung als auch Kleinklima einen Vorteil bietet.

9.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Durch diese Regelung soll bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine aus architektonischer Sicht erkennbare Einheit sichergestellt werden.

9.4 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Ausführung beschränkt und sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen aus totem Material zu öffentlichen Verkehrsflächen hin werden auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt, um eine negative Wirkung auf das Straßenbild zu vermeiden.

10 Fachbeitrag Artenschutz

Im Zuge der geplanten Neuordnung des Innenhofes wurde durch das Ingenieurbüro Bauer der bestehende Baumbestand auf Habitat Strukturen untersucht. (Gutachten vom 12.06.2024, Habitat Kontrolle Weststadt, Ingenieurbüro Bauer, 78126 Königsfeld).

Insgesamt wurden 9 Bäume und der denkmalgeschützte Nutzgarten in der Martin-Luther-Straße begutachtet. Ziel der Aufnahme war es, Habitat Strukturen im Vorfeld der Baumaßnahme herauszufinden um dann Maßnahmen, die dem Erhalt der Strukturen dienen, zu benennen.

Im Ergebnis wurden für den denkmalgeschützten Nutzgarten mögliche Habitate mit Nestern, in Höhlungen und der Rindenstruktur gefunden. Im Gebiet wurde reger Vogelflug verzeichnet.

Im Rahmen der Neuordnung wird der denkmalgeschützte Nutzgarten vollumfänglich erhalten. Möglicherweise muss zur Herstellung der Tiefgarage im Norden geringfügig in diesen eingegriffen werden. Die durch den Bau zerstörte Fläche ist nach Errichtung der Tiefgarage wiederherzustellen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen nur in den Wintermonaten erfolgen dürfen.

Für eine Thuja Gruppe und eine Blaufichte wurde ein Vogel ein- und Ausflug verzeichnet. Im Rahmen der Neuordnung des Gartens wird die Thuja Gruppe voraussichtlich entfernt. Der Garten wird mit Bäumen und Sträuchern neugestaltet, sodass die Thuja Gruppe als Habitat ersetzt werden kann. Des Weiteren wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen nur in den Wintermonaten erfolgen dürfen. Die Blaufichte wird erhalten und ist entsprechend festgesetzt.

Ein Spitzahorn und eine Blutbuche wurden als mögliche Habitate bewertet. Diese Bäume werden erhalten und sind entsprechend festgesetzt.

10.1 Bauzeitenbeschränkung und Maßnahmen für die Fledermäuse

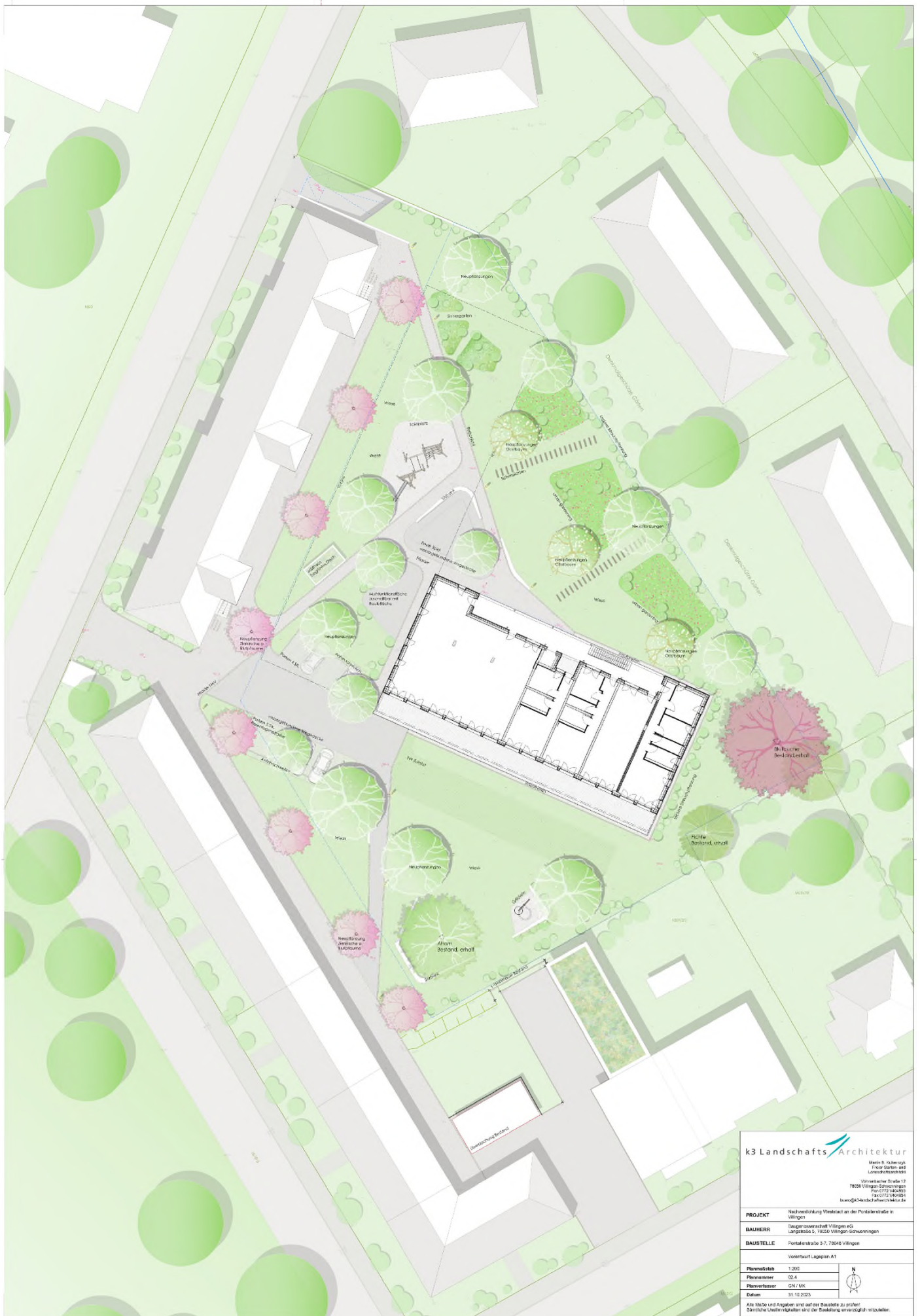
Im Rahmen der Baumkontrolle am 06.05.2024 (Gutachten vom 12.06.2024, Habitat Kontrolle Weststadt, Ingenieurbüro Bauer, 78126 Königsfeld) wurden Bäume mit Spalten und Höhlen gefunden, die möglicherweise von Fledermäusen genutzt werden. Daher sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die im Gutachten erwähnten Bäume vor dem Fällen auf Fledermäuse zu kontrollieren und die Tiere bei Fund zu retten. Des Weiteren dürfen die Baufeldräumung sowie die Fällung der betroffenen Bäume nur in der Zeit vom 31.10. – 01.03 erfolgen. Um einen Ausgleich für möglicherweise verlorenen Lebensraum zu schaffen, sind von den Bauherren an den bestehenden Gebäuden und an den zu erhaltenen Bäumen 5 Fledermauskästen anzubringen. Zusätzlich sind an dem neu zu errichtenden Gebäude mindestens 3 weitere Fledermauskästen anzubringen. Die jährliche Reinigung und Instandhaltung der Fledermauskästen unterliegt den Bauherren.

10.2 Maßnahme für den Dachs

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass ein Dachs unter der Garage Nr. 40 einen Bau gegraben hat. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Kreisjagdamt kann der Dachs gefangen und umgesiedelt werden (Jungdachse können ab 01. Juni, Altdachse ab 01. August umgesiedelt werden). Hierzu ist vor Beginn von Baumaßnahmen oder Rückbauarbeiten ein lizensierter Stadtjäger von den Bauherren zu beauftragen, um den Dachs und eventuelle Nachkommen artgerecht umzusiedeln.

Anlage:

Freiflächen gestaltungsplan, K3 Landschaftsarchitektur, 31.10.2023



k3 LandschaftsArchitektur Martin S. Küberzok Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Wöhringer Str. 12 78584 Villingen-Schwenningen Fon: 07172 140490 Fax: 07172 140492 lands@k3-landschaftsarchitektur.de	
PROJEKT	Nachentwicklung Westteil an der Portalerstraße in Villingen
BAUHERR	Baugenossenschaft Villingen eG Langstraße 5, 78584 Villingen-Schwenningen
BAUSTELLE	Portalerstraße 3-7, 78584 Villingen
Vorentwurf Lageplan A1	
Planmaßstab	1:200
Plannummer	02_4
Planverfasser	GM, MK
Datum	31.12.2023
Alle Maße und Angaben sind auf der Baustelle zu prüfen! Sämtliche Unterschriften sind der Bauleitung vorzulegen mitzubringen.	