



Begründung zur
Bebauungsplanänderung und
der örtlichen Bauvorschriften

**„Kurgebiet-West,
Teilbereich: 5076/22, 5076/31 und 5213“**

im Stadtbezirk Villingen

für

das Gelände zwischen der nördlichen Bebauung entlang dem „Hubertusweg“ (im Süden), dem Kindersanatorium „Tannenhöhe“ (im Westen), der „Oberen Waldstraße“ (im Norden), dem bestehenden Fußweg zwischen der „Oberen Waldstraße“ und dem „Hubertusweg“, sowie für das westliche Eckgrundstück „Oberförster-Ganterstr.“ / „Obere Waldstraße“ und das nördliche Eckgrundstück „Rindemühlenweg,“ / „Hubertusweg“ in der Gemarkung Villingen.

24. Januar 2001

Der Stadt Villingen-Schwenningen
vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung
Abt. Planung – Bezirk West

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG Nr. V-F I /
für das Gelände zwischen der nördlichen Bebauung entlang dem „Hubertusweg“ (im Süden), dem Kindersanatorium „Tannenhöhe“ (im Westen), der „Oberen Waldstraße“ (im Norden), dem bestehenden Fußweg zwischen der „Oberen Waldstraße“ und dem „Hubertusweg“, sowie für das westliche Eckgrundstück „Oberförster-Ganterstr.“ / „Obere Waldstraße“ und das nördliche Eckgrundstück „Rindenmühlenweg, / „Hubertusweg“ in der Gemarkung Villingen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	5
I.	Planungsgegenstand	5
1.0	Anlaß der Planaufstellung	5
2.0	Plangebiet	5
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung.....	5
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung	5
2.3	Flora	6
2.4	Fauna	6
2.5	Erschließung.....	6
2.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.5.2	Medientechnische Erschließung	7
3.0	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Eigentumsverhältnisse	7
3.2	Bauleitplanung	7
3.2.1	Flächennutzungsplan	7
3.2.2	Örtliches Planungsrecht.....	7
3.3	Landschaftsplan.....	7
3.4	Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen	8
3.4.1	Trinkwasserschutz	8
3.4.2	Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz.....	8
3.5	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	8
3.5.1	Baumschutzsatzung.....	8
II.	Planbild	9
1.0	Planungsziele	9
2.0	Wesentlicher Planinhalt	10
2.1	Reines Wohngebiet	10

2.2	Sondergebiet „Kurgebiet“	10
2.3	Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen	10
2.4	Verkehrsflächen	10
2.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	10
2.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg	10
2.4.3	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße ..	10
2.5	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.0	Textliche Festsetzungen	11
3.1.	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3.	Weitere Festsetzungen	12
3.4.	Grünfestsetzungen	13
3.5.	Sonstige Festsetzungen	14
4.0	Örtliche Bauvorschriften	15
4.1	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	15
4.2	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	15
5.	Hinweise	15
5.1	Bauweise	15
5.2	Denkmalschutz	15
5.3	Bodendenkmalschutz	15
5.4	Altlasten	16
5.5	Beschaffenheit des Untergrundes	16
5.6	Bodenschutz	16
5.7	Natur und Landschaft	17
5.8	Verkehrliche Erschließung	17
6.0	Flächenbilanz	18
6.1	Nutzungen	18
6.2	Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	18
III.	Auswirkungen der Planung	19
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	19
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	19
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	19

4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan	20
5.1	Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen	20
6.0	Durchführung der Bodenordnung	20
IV.	Verfahren	20
B.	Rechtsgrundlagen.....	21

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlaß der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat mit Beschluß vom 23.11.1994 die Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet-West, Teilbereich: 5076/22, 5076/31 und 5213“ im Stadtbezirk Villingen beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen, unter Aufgabe der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kurgebiet“ vorgesehenen öffentlichen Grünflächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung eines Wohngebietes in Einzelhausbebauung auf städtischen Grundstücken geschaffen werden, das die ortsüblichen baulichen Strukturen aufnimmt und die bauliche Lücken am Ende der „Oberen Waldstraße“, am Kreuzungsbereich „Obere Waldstraße“ / „Oberförster-Ganter-Str.“ – „Rindenmühlenweg“, sowie an der Einmündung „Hubertusweg“ / „Rindenmühlenweg“ schließt.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 5076/22, 5076/31 und 5213 in der Gemarkung Villingen.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns des Stadtbezirks Villingen und wird begrenzt durch

- die bestehende nördl. Bebauung entlang des „Hubertusweges“ im Süden
- das Grundstück des Kindersanatoriums „Tannenhöhe“ im Westen
- die „Obere Waldstraße“ im Norden
- den bestehenden Fußweg von der „Oberen Waldstraße“ zum „Hubertusweg“ im Osten

Darüber hinaus umfaßt der Verfahrensbereich der Bebauungsplanänderung die Eckgrundstücke „Oberförster-Ganter-Straße“ / „Obere Waldstraße“ und „Rindenmühlenweg“ / „Hubertusweg“.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Flurstück 5076/22 ist ein überwiegend mit Bäumen, vorwiegend jüngere Fichten, bestocktes Gelände. Lediglich im Nordteil sind z. T. auch ältere Bäume vorzufinden. Der südliche Teil des Flurstücks besteht aus einer strukturreichen Bestockung aus überwiegend Ahorn, Esche, Birke und Erle mit dichtem Unterwuchs.

Das Eckgrundstück „Oberförster-Ganter-Straße“ / „Obere Waldstraße“ (Flurstück Nr. 5213) kann als extensiv genutzte Wiesenfläche bezeichnet werden. Das Grundstück „Rindenmühlenweg“ / „Hubertusweg“ besitzt einen parkähnlichen Charakter.

2.3 Flora

Das Baugebiet „Kurgebiet-West, Teilbereich: 5076/22, 5076/31 und 5213“ befindet sich am Nord-Westrand des Stadtteils Villingen. Das Plangebiet wird fast ausschließlich forstwirtschaftlich genutzt.

Die vorhandene Waldfläche erhält ihren ökologischen Wert nicht durch einzelne herausragende Bäume, sondern durch ihren in der Gesamtheit wertvollen Strukturreichtum.

Schutzwürdige Biotope sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Eine Bebauung der Fläche zum Zwecke der Wohnnutzung würde durch die Erschließungsarbeiten sowie durch die Hochbaumaßnahmen an sich zu einem Gesamtverlust der Gehölze führen. Da die Bäume bislang in einem Verband stehen, würde der Erhalt einzelner Bäume einen unverhältnismäßig hohen Aufwand nach sich ziehen, zumal nichts desto trotz ein späterer Abgang nicht auszuschließen wäre.

2.4 Fauna

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotoptypen nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird begrenzt durch das öffentliche Straßenland

- der „Oberen Waldstraße“
- des „Hubertusweges“

bzw.

- der „Oberförster-Ganter-Straße“
- der „Oberen Waldstraße“

bzw.

- des „Rindenmühlenwegs“
- des „Hubertusweges“

so daß die verkehrliche Erschließung der anliegenden, potentiellen Nutzungen und die äußere verkehrliche Erschließung gewährleistet ist.

2.5.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen „Hubertusweg“, „Obere Waldstraße“ liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Villingen Schwenningen.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen faßte am 30.03.1994 den Beschluß zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluß gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches umfaßt diese Flächenausweisung sowohl die Festsetzung einer reinen als auch allgemeinen Wohnnutzung.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich nach § 30 BauGB. Der seit 27.12.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kurgebiet-West“ setzt die drei Teilflächen des Änderungsbereichs als öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung : „Parkanlage“ fest.

Die vorgesehene Bebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

3.3 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen.

Generell sollen im Nahbereich der nördlichen Wohnstandorte Villingens „die landschaftlichen Qualitäten zur Schaffung abwechslungsreicher Naherholungsgebiete stärker herausgearbeitet werden: z.B. durch Bäume entlang von Wegen als Gliederungselemente, durch Bänke an Aussichtspunkten etc., um den Naherholungswert zu erhöhen.

3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen

3.4.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete. Somit bestehen keine besonderen wasserrechtlichen Beschränkungen.

3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21- 24a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.5.1 Baumschutzsatzung

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1,0 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen.

Als schützenswert angeführte werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuß und Eßkastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1,0 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG BW geschützt sind.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Innenentwicklung der Stadt geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine kostengünstige Baulandentwicklung
- Arrondierung des Stadtgefüges durch Nutzungszuführung eines bislang forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks in Ortsrandlage bei Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiß zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft - eine bauliche Nutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünwegeverbindungen“,
- den Erhalt der ortstypischen baulichen Struktur durch einen verminderten Ansatz baulicher Dichte,

zu finden.

Diese Kompromißlösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Minimierung der Folgen der Nutzungsaufnahme für den Naturhaushalt angestrebt.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Reines Wohngebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das gesamte Plangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung eines in das Ortsbild eingebetteten Wohngebietes zur Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur.

In ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise, bei anzurechnendem möglichem Dachgeschossausbau, beträgt das zulässige Maß der baulichen Nutzung, in Sicherung der geplanten baulichen Struktur, 0,2 (GRZ) und (0,3 GFZ).

2.2 Sondergebiet „Kurgebiet“

Im Hinblick auf die Sicherung der bislang über das Flurstück 5213 verlaufenden und im Sinne der Baufreimachung zu verlegenden Leitung wird das hierfür zu beanspruchende benachbarte Grundstück, Flurstück 1153/2, in das Plangebiet einbezogen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kurgebiet-West“ und sichert somit die Bestandsnutzung.

2.3 Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

Im Sinne der Gewährleistung einer geordneten Müllentsorgung werden, zur „Oberen Waldstraße“ hin orientiert, und erreichbar über die privaten Straßenverkehrsflächen, Gemeinschaftsanlagen zur Müllsammlung festgesetzt.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenzüge „Obere Waldstraße“, „Oberförster-Ganter-Straße“, „Hubertusweg“ und „Rindenmühlenweg“ werden in den jeweils relevanten Teilabschnitten bis zur Hälfte ihrer Ausbaubreite planungsrechtlich gesichert.

2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg

Zur Sicherung der fußläufigen Querbarkeit des Baugebiets wird, ausgehend von dem „Hubertusweg“ eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden zur „Oberen Waldstraße“ vorgesehen. Die Festsetzung nimmt eine bestehende Fußwegeverbindung auf und sichert planungsrechtlich ihren Bestand.

2.4.3 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße

Zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse, die eine Verkehrsberuhigung und weitgehende Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet, werden zur Erschließung des Baugebiets, ausgehend von der als äußere Erschließung fungierenden „Oberen Waldstraße“, zwei private Stichstraßen mit einer jeweiligen Ausbaubreite von 4,75 m angeschlossen. Die Festsetzung der erschließenden Verkehrsfläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße“ löst keinen Anspruch auf spätere Gestaltungsmaßnahmen der Stadt hinsichtlich eines „Verkehrsberuhigten Bereichs - Wohnstraße“ aus.

2.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden die bestehenden, erhaltenswerten Laubbäume entlang der „Oberen Waldstraße“, die auf Grund ihrer Waldrandlage auch nach einer Herauslösung aus dem Waldverband zu erhalten wären, planungsrechtlich gesichert.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

3.1. Art der baulichen Nutzung

- Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Absatz 3, Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden, unter Bezug auf das bebaute Umfeld, zur Sicherung eines hohen Wohnanteils Nutzungen, die den ausschließlichen Wohncharakter des Baugebiets widersprechen würden, ausgeschlossen.

- Innerhalb des Sondergebietes „Kurgebiet“ sind als Nutzungen zulässig:
 - Kursanatorium mit medizinischen, medizintechnischen, badetechnischen Anwendungs- und Behandlungsräumen einschließlich Hallenbad, Sauna, Kurhotel und Restaurantbetrieb

Begründung:

In Aufnahme bestehender Rechtsverhältnisse wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen.

- Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn

- es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
- die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt
- die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Begründung:

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfes ist der Ausbau des Daches auch als Vollgeschoß zulässig.

- Die in der Planzeichnung jeweils angegebene maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die dazugehörige maximale bzw. minimale Traufhöhe (TH max./min.) ist zu messen zwischen der Bezugshöhe (BH) Oberkante Randstein der erschließenden Straße und der Oberkante Gebäude (FH) bzw. dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand (TH).

Begründung:

Zur Gewährleistung des städtebaulichen Einfügens in die Umgebungsbebauung ist ein großzügiger Rahmen für die äußere Baukubatur gefaßt.

- Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt.

Begründung:

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind großzügige, lediglich rahmenbildende Einschränkungen vorgenommen. Um die städtebauliche Funktionszuweisung als Reines Wohngebiet zu wahren und der Umgebungsbebauung zu entsprechen wird im Gegenzug die maximal zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

3.3. Weitere Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unzulässig; Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt. Weiterhin wird durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Begründung:

Zur weitgehenden Gestaltungsfreiheit und Flexibilität der Stellung baulicher Anlagen auf den Grundstücken sind umfangreiche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese ermöglichen die Anlage von Garagen in dem erwünschten baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, daß die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind.

3.4. Grünfestsetzungen

- Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) sind je 50 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen.

Begründung:

Im Sinne der Minimierung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets durch die öffentliche Hand und durch private Erschließungsmaßnahmen weitestgehend beschränkt.

- Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der aufzubringenden Substratschicht beträgt mindestens 0,10 m.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

3.5. Sonstige Festsetzungen

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebten Bodenschichten zu versickern.
- Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist, mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation, die Entwässerung zu gewährleisten.
- Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.
- Die mit A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und deren Besucher sowie zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.
- Die mit B gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

Begründung:

Erläuterung des weiteren Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten.

Hinweis:

Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

4.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

- Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
- Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

4.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist pro Hauptgebäude nur eine Außenantenne als Dachantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung von 1,5 m für Stabantennen maximal 4,0 m.

5. Hinweise

5.1 Bauweise

- Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit der Produktionsablauf es zuläßt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

5.2 Denkmalschutz

- Falls Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. durch Baumaßnahmen betroffen werden, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstr. 10a, 79098 Freiburg zu benachrichtigen.

5.3 Bodendenkmalschutz

- Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstr. 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen

5.4 Altlasten

- Auf der im Planteil gekennzeichneten Altlastenfläche (Einstufung in die Kategorie „B“ = Belassen der Altlastenkartei) ist das Aushubmaterial bei einer Bebauung näher zu untersuchen. Ausgekoffter Boden kann nicht als unbelastet eingestuft werden. Nach Abschieben des Oberbodens bis auf gewachsenes Gebirge ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes hinzuzuziehen.
- Auf eventuell erhöhte Entsorgungskosten für belastetes Aushubmaterial insbesondere im südöstlichen Teil des Plangebietes ist hinzuweisen.
- Aufgrund des Nachweises von ferromagnetischen Teilen im Boden im Zuge der orientierenden Erkundung ist die Baugrubenaushubüberwachung durch Truppführer eines gewerblichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu veranlassen.

5.5 Beschaffenheit des Untergrundes

- Als Baugrund ist Hanglehm und Hausschutt über Bundsandstein zu erwarten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.
- Im Planungsgebiet ist die Anlage von Erdwärmesonden aus Sicht des Grundwasserschutzes bis zur Basis des Mittleren Bundsandsteins in 30 – 40 m Tiefe wegen starker Klüftung im Gestein und hoher Grundwasserfließgeschwindigkeiten problematisch. Im darunter folgenden Kristallin ist die Anlage unproblematisch.

5.6 Bodenschutz

- Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
 - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
 - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
 - Separate Behandlung von Mutterboden
 - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
 - Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

5.7 Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

5.8 Verkehrliche Erschließung

- Die Festsetzung der erschließenden Verkehrsfläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße“ löst keinen Anspruch auf spätere Gestaltungsmaßnahmen der Stadt hinsichtlich eines „Verkehrsberuhigten Bereichs - Wohnstraße“ aus.

6.0 Flächenbilanz

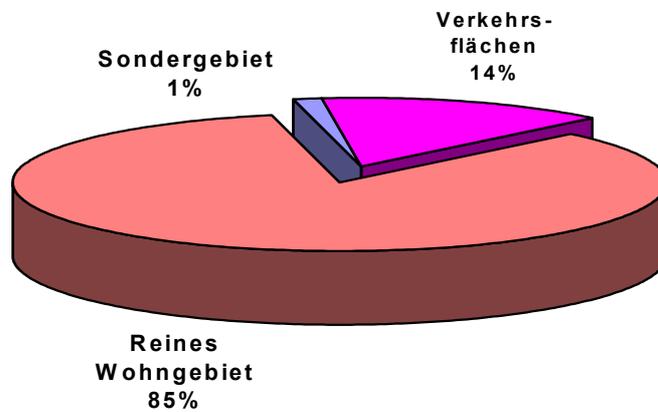
6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Reines Wohngebiet	12.215
Sondergebiet Kurgebiet	207
Verkehrsflächen	2.101
Davon	
Öffentl. Verkehrsflächen	1.254
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	398
Private Verkehrsflächen	449
Gesamtfläche:	14.523

6.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	Flächen in m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	449
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	58
Gesamtfläche:	507

Nutzungen



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Nutzungszuführung einer weitestgehend erschlossenen Fläche dar und entsprechen dem gemäß den Maßgaben des sparsamen Umgangs mit Boden, in dem Wohnflächenbedarfen innerhalb des Stadtgebiets entsprochen wird und so einer Zersiedlung der Landschaft begegnet werden kann. Auf Grund des maßgeblichen, ortsüblichen Dichteansatzes wird den Vorstellungen des Landkreises, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenordnung nicht entsprochen, jedoch wird an anderer Stelle im Stadtgebiet (Oberer Steppach) durch verdichtete bauliche Strukturen dieses in gesamtstädtischer Hinsicht wieder ausgeglichen.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption wird die dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert und diesbezüglich eine nutzungsstrukturelle Stärkung ermöglicht.

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug „Obere Waldstraße“ ist hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist bislang keine Nutzung im Sinne § 2 - § 11 BauNVO vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Aktivierung der Nutzung unter Inanspruchnahme der Wald- und Wiesenflächen zu verzeichnen. Der Bedarf an wohnungsnahem Grün ist auf Grund der bestehenden lockeren baulichen Struktur denkbar gering und auf Grund der Ortsrandlage anderweitig zu decken.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestehende, ökologisch wertvolle Einzelbäume werden planungsrechtlich gesichert. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Dabei stehen den Eingriffen in den Naturhaushalt Maßnahmen auf den Baugrundstücken gegenüber.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan

5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen

Die Erschließung des Baugebiets wird zu 100% von privater Seite getragen. Ein öffentliches Interesse an der Erschließung des Baugebietes über die geordnete städtebauliche Entwicklung hinaus ist nicht vorhanden. Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke im städtischen Eigentum, so daß eine Umlegung oder ein freier Erwerb nicht notwendig wird. Nutzungsansprüche der öffentlichen Hand basieren auf bereits fixierten Rechtsverhältnissen.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluß	23.11.1994
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10.08. – 15.09.1995
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	04.10. – 18.10.1996
4. Öffentliche Auslegung	12.07. – 13.08.1999
5. Erneute öffentliche Auslegung	19.03.01 - 03.04.01
6. Abwägungsbeschluß	18.07.2001
7. Satzungsbeschluß	18.07.2001
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	26. / 27.10.2001

2. Anlaß und Ziel der Änderung

Der seit dem 24.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Schilterhäusle" weist entsprechend der Zielsetzungen der Stadt Villingen-Schwenningen im städtebaulichen Wettbewerb "Wohnen und Arbeiten im Zentralbereich Villingen-Schwenningen" überwiegend Wohnungen in Geschoß- und Mehrfamilienheimbauten aus. Lediglich in Block WA 2 sind 17 Reihenhäuser festgesetzt.

Die sich derzeit darstellende Wohnungssituation in dieser Stadt zeichnet sich dadurch aus, daß eine große Nachfrage nach Familienheimen zu verzeichnen ist, kurzfristig aber keine Familienheimgrundstücke in den großen Stadtbezirken zur Verfügung gestellt werden können. Erst mittelfristig (ca. 3 Jahre) stehen wieder Familienheimgrundstücke in Villingen (Baugebiet "Oberer Steppach / Voderer Eckweg") und in Schwenningen (Baugebiet "Kleines Eschle") zur Verfügung. Das derzeitige Defizit an Familienheimgrundstücken kann in sehr begrenztem Umfang nur in den kleinen Stadtbezirken oder in den Umlandgemeinden befriedigt werden. Dies widerspricht jedoch dem auch mit den Nachbargemeinden abgestimmten Ziel der Stadtentwicklungspolitik von Villingen-Schwenningen - dargelegt in den Kernaussagen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan - den Wohnungsbedarf der Verwaltungsgemeinschaft in erster Linie im Zentralbereich zu realisieren.

3. Übergeordnete Planung

Die Abstimmung mit der übergeordneten Planung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Schilterhäusle" vorgenommen. Inzwischen ist der neue Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt, soweit im Verfahren gediehen, daß die Offenlage im März 1995 im gemeinsamen Ausschuß beschlossen werden kann.

4. Städtebauliche Lösung

Ausgehend von der Zielsetzung im Wettbewerb und im Bauleitplanverfahren :

überwiegend Geschosßbauten, mittlere Bauhöhen / gemischte Gebäudeformen,

kräftige Akzentuierung der städtebaulichen Raumkanten,

gemischte Baustrukturen in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung und Einzelhausbebauung an jeweils 2 Baublockseiten, um ein Mindestmaß an Transparenz und Durchlässigkeit zu gewährleisten

und ausgehend von anerkannten gestalterischen Grundsätzen im Städtebau zur Strukturierung und Ordnung der Gebäudetypen innerhalb eines Straßenzuges, empfehlen die Planer, in den Blöcken WA 7 und WA 8 anstelle der insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser (ca. 15 - 20 WE) 23 Reihenhäuser (Block WA 7 = 13 Reihenhäuser, Block WA 8 = 10 Reihenhäuser) festzusetzen.

Die überwiegende Bauweise und der Grad der Baudichte im Baugebiet "Schilterhäusle" lassen als Haustyp für ein Familienheim nur das Reihenhäuser zu und als Standort nur die Nordseite der Baublöcke, damit die knapp bemessenen Freizeitflächen nach Süden orientiert sein können. Darüber hinaus kommen nur solche Blöcke in Frage, bei denen die Akzentuierung der Blockecken durch "kräftigere" Gebäudetypen übernommen werden kann.

Die neuen Gebäudetypen "Reihenhäuser" und "Mehrfamilienhäuser" entsprechen denen im übrigen Baugebiet. Entsprechend gelten auch die gleichen Festsetzungen. Lediglich für das nördliche Mehrfamilienhäuser mußte eine verkürzte Abstandsfläche an der Nordseite gewählt werden, um die städtebaulich gewollte Symmetrie in diesem Bereich zu erhalten.

-----Seitenumbruch-----

Ein weiterer Änderungsvorschlag besteht darin, in Block MI 3 anstelle des 3-geschossigen Gebäudes für Kleingewerbe / Wohnen zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser festzusetzen. Es wird erwartet, daß die Nachfrage nach Kleingewerbe / Wohnen nicht so hoch sein wird, daß dieses Gebäude benötigt wird. Außerdem wird dieser Bereich durch die vorgeschlagenen Mehrfamilienhäuser städtebaulich aufgewertet.

Im Gegensatz zu den übrigen Mehrfamilienhäusern im Baugebiet erhalten die beiden neuen Gebäude Tiefgaragen, damit der Blockinnenbereich frei von Nebenanlagen bleibt und somit begrünt werden kann.

5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Planänderung ergeben sich keine Änderungen in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und somit auch keine Notwendigkeit, weitere Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzusetzen.

6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Es entstehen keine weitere Kosten für die Erschließung der Grundstücke gegenüber den im Planverfahren "Schilterhäusle" genannten Kosten.