

Stadt Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan

„Wohnbebauung Goldener Bühl“

Stadtbezirk Villingen

Begründung

Teil I - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Teil II – Umweltbericht

Endfassung

Stand: 27.06.2007

Handwerkerkreis GmbH, Schillerstr. 1, 78199 Bräunlingen, Tel. 0771 / 896 9026
Fax 0771 / 896 9031 e-mail: info@hausbauprofis.de Internet: www.hausbauprofis.de

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten www.kommunalplan.de

kommunalPLAN GmbH, Tuttlingen, Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059, e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0603

INHALT

Teil I Begründung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

- 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Ziele und Zwecke der Planung**
- 3. Plangebiet – Abgrenzung und Beschreibung**
- 4. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**
 - 4.1.1 Flächennutzungsplan
 - 4.1.2 Bebauungspläne
 - 4.2 Informelle Planungen**
- 5. Bestand**
 - 5.1 Gebäude und Nutzungen**
 - 5.2 Eigentumsverhältnisse**
 - 5.3 Erschließung**
 - 5.4 Versiegelung**
 - 5.5 Krebsgraben**
- 6. Planungskonzept**
 - 6.1 Städtebauliche Planung**
 - 6.2 Schallschutz**
 - 6.3 Soziale Belange**
 - 6.4 Umweltbelange**
 - 6.5 Technische Infrastruktur**
 - 6.6 Interne Erschließung**
 - 6.7 Stellplatznachweis**
 - 6.8 Müllentsorgung**
 - 6.9 Radweg Lahrerstraße**
- 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 7.2 Art der baulichen Nutzung**
 - 7.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 7.5 Verkehrsflächen**

7.6 Grünflächen und Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

7.10 Sonstige Festsetzungen

7.11 Hinweise und Empfehlungen

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.2 Gestaltung von Einfriedigungen

8.3 Antennen

9. Abwägung der Belange

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

9.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

12. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

13. Flächenbilanz

14. Verfahrensablauf

15. Rechtsgrundlagen

16. Verzeichnis der Gutachter

17. Anlagen:

1 – Nutzungen und Stellplatzbedarf

2 – Lageplan-Nutzungen

3 – Schalltechnische Untersuchung

4 – Infrastruktur / Gewässer

5 – Bestandsübersicht / Luftbild

6 – Gebäudenutzungen - Schnitt

7 – Gebäudenutzung - Untergeschoss

Teil II Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept

I BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 13.02.2006 beantragte die Handwerkerkreis GmbH, Bräunlingen, die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Goldener Bühl" für die Grundstücke 1097 und 1098 mittels Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2006 beschloss der Gemeinderat (Drucksache 486) auf Antrag der Handwerkerkreis GmbH, Bräunlingen, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Goldener Bühl“ gem. § 12 BauGB.

Mit Schreiben vom 27.09.2006 beantragte die Handwerkerkreis GmbH, Bräunlingen das Bebauungsplanverfahren nicht mehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, sondern als sog. Angebotsplanung gem. § 2 BauGB zu führen.

Die Handwerkerkreis GmbH, Bräunlingen begründete dies mit einer veränderten Nutzungskonzeption für das zu erhaltende und umzunutzende Bestandsgebäude der ehemaligen Goldenbühlklinik, das nunmehr nicht mehr vorrangig als Wohngebäude, sondern eher für medizinische Dienstleitungen hergerichtet werden soll. Weiterhin soll eine Neubebauung vorrangig für Wohnnutzungen nunmehr eher im westlichen Grundstücksteil erfolgen.

Diesen Änderungen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2006 zugestimmt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Änderung des Sondergebietes „Klinik“ zur Ausweisung eines Mischgebietes und eines Wohngebietes.

Ergänzend sollen Randbereiche integriert werden.

Die Planungsziele sind:

- Aktivierung und Umnutzung einer Dienstleistungsbranche als Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung
- Ausweisung eines Wohngebietes für ein neues Mehrfamilienhaus
- Ausweisung eines Mischgebietes mit Umnutzung und Aufstockung des ehemaligen Klinikgebäudes für medizinische Dienstleistungen und Wohnen
- Nachweis der notwendigen Stellplätze im Plangebiet
- Schaffung der Voraussetzungen für eine Teilfreilegung des Krebsgrabens mit Renaturierungsmaßnahmen
- Sicherung der vorhandenen privaten Grünflächen als Beitrag zu einem attraktiven Wohnumfeld.

3. Plangebiet – Abgrenzung und Beschreibung

Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Goldenbühlklinik an der Lahrer- und Berliner Straße. Im Westen begrenzt ein Fuß- und Radweg mit angrenzendem Wald das Gebiet. Im Norden schließt sich ein Überschwemmungsgebiet des Krebsgrabens an. Weitere Information sind dem Luftbild (Anlage 5) zu entnehmen.

Lage und Parzellen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1097 und Teile des Flurstücks 1098.

Räumliche Merkmale des Plangebietes sind:

- Höhenlage des Geländes ca. 710 bis 715 m ü.N.N.
- Fläche ca. 1,4 ha
- Länge ost-west ca. 130 m
- Länge nord-süd ca. 105 m.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Rechtliche beachtliche Tatbestände für das Gebiet

4.1.1 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet des Bebauungsplans „Goldener Bühl“ gilt der seit dem 28.02.1998 wirksame Flächennutzungsplan 2009 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen sowie die seit dem rechtskräftige ... Änderung des Flächennutzungsplans 2009.

Der Flächennutzungsplan weist bisher noch die Nutzung „Krankenhaus“ auf.

Geplant ist eine Umnutzung des ehemaligen Klinikgebietes in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI).

Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entspricht und damit der FNP nicht geändert werden muss.

4.1.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Goldenbühlklinik vom 30.08.1973 (Rechtskraft) mit der Festsetzung Sondergebiet „Chirurgische Klinik“. Dieser Plan wird nach Abschluss des Bebauungsplan- verfahrens aufgehoben.

4.2 Informelle Planungen

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte entwickelt.

Die Planung des Bebauungsplans basiert auf einer Entwicklungsstudie der Handwerkerkreis GmbH, die in enger Abstimmung mit der Stadt VS entwickelt und modifiziert wurde.

5. Bestand

5.1 Gebäude und Nutzungen

Im Plangebiet ist das Klinikgebäude vollständig enthalten sowie die dazu gehörigen Garagen, Nebenanlagen und Parkplätze (siehe Anlage 5 – Luftbild).

Alle Gebäude und Anlagen stehen leer bzw. sind ungenutzt.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl.St. 1097 wurde mit notariellem Kaufvertrag am 22.12.2005 durch den Handwerkerkreis von der Schwarzwald-Baar-Klinikum Villingen-Schwenningen GmbH erworben. Das Fl.St. 1098 befindet sich im Eigentum der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg. Die Pfarrpfündestiftung hat der Neuüberplanung ihres Grundstücks mit Schreiben vom 15.12.2005 zugestimmt.

5.3 Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene ehemaligen Klinikzufahrt von der Berliner Straße aus. Eine Linksabbiegespur in der Berliner Straße ist vorgesehen (siehe Anlage 4).

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

Entlang der Lahrer Straße verläuft der bestehende Radweg teilweise auf dem Gelände der Goldenbühlklinik. Die Teilfläche wird im B-Plan als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet und nach Abschluss des Verfahrens an die Stadt übertragen.

An der Berliner Straße am Zugangsbereich ins Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Klinikum Goldenbühl“ mit Wartehalle und Verbindungen nach Villingen Kopsbühl und Villingen Sperberstraße.

Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an einen Fuß- und Radweg mit Anbindung an die freie Landschaft und Freizeitanlagen.

5.4 Versiegelung

Siehe Beschreibung und Bewertung im Teil II der Begründung (Umweltbericht).

5.5 Krebsgraben

Siehe hierzu die Ausführungen im Teil 2 der Begründung „Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept“.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Planung

Die vorhandene Gesamtanlage der ehemaligen Klinik soll in ihrer Grundstruktur erhalten, ausgebaut und mit neuen Nutzungen erweitert werden.

Beibehalten bleiben folgende Elemente

- das Klinikgebäude
- die innere Fahrerschließung mit Parkplätzen
- die Zufahrt von der Berliner Straße aus
- die vorhandene Grünbereiche

Bauliche Ergänzungen sind:

- neues Mehrfamilienhaus als Querriegel zum Klinikgebäude
- Bebauung des Klinikdaches mit Penthauswohnungen
- Anbau neuer Treppenhäuser an das Klinikgebäude
- Erweiterung der Parkplatzfläche nach Norden
- Tiefgarage unter dem Mehrfamilienhaus
- Ausweisung einer privaten Grünfläche für eine geplante Offenlage und Renaturierung des Krebsgrabens.

Aufbauend auf der vorhandenen baulichen Struktur und Versiegelung wird die ursprüngliche Nutzung in Form medizinischer Dienstleistungen in Verbindung mit einem differenzierten innerstädtischen Wohnungsangebot fortgeführt.

Absehbar sind folgende Nutzungen:

Klinikgebäude (MI)	UG – 3 Wohnungen
	EG – Arztpraxen, Apotheke, Verwaltung, Büro
	1. OG – Arztpraxen, Verwaltung, Büros

2. OG – Arztpraxen, Verwaltung, Büros
 3. OG – Verwaltung, Büros, 4 Wohnungen
 4. OG – 5 Wohnungen / Penthäuser
- Nutz- und Wohnfläche ca. 4.680 qm

Wohngebäude (WA)	UG – Tiefgarage, Nutzfläche EG – 6 Wohnungen 1. OG – 6 Wohnungen 2. OG – 6 Wohnungen 3. OG – 6 Wohnungen 4. OG – 6 Wohnungen / Penthäuser Gesamt: 30 Wohnungen mit ca. 2.700 qm Tiefgarage / Nutzflächen ca. 950 qm.
------------------	---

Eine Übersicht der Nutzungsebenen ist in den Anlagen 6 und 7 enthalten.

Höhenentwicklung

Das bestehende ehemalige Klinikgebäude hat eine Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFFH) von 716,22 m ü. N.N und eine Dachhöhe von 729,60 m ü. N.N.

Durch eine 2-geschossige Penthaus-Bebauung des Daches wird die endgültige Gebäudehöhe bei ca. 736,10 m ü. N.N. liegen.

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze des ehemaligen Klinikgebäudes wie auch die des angrenzenden neuen Wohngebäudes auf max. 737,00 m ü.N.N. festgelegt.

6.2 Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 3) sind die Grundlagen und Ergebnisse der zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet dargestellt.

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplane „Goldener Bühl“ in Villingen-Schwenningen kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Für Mischgebiete (MI) gilt ein Orientierungswert von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) gegenüber den Immissionen des umliegenden Straßenverkehrs.
- Es wurden die Beurteilungspegel, hervorgerufen durch den Verkehr der Berliner Straße und der Lahrer Straße berechnet.
- An den Gebäuden treten in Teilbereichen am Mischgebiet Pegelwerte tags bis zu 61 dB(A) und nachts bis 53 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 1 dB(A) und nachts bis 3 dB(A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind hier erforderlich. Im Bereich des westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiets werden die Orientierungswerte nicht überschritten.
- Aktive Schutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle an der Berliner Straße werden aufgrund des hohen Aufwands und aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

An den betroffenen Gebäudeseiten sind passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 41092, aus denen sich die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben, wurden in dieser Untersuchung ausgewiesen. Die Außenwohnbereiche (Balkone o.ä.) an den betroffenen Fassaden sind ebenfalls durch passive Maßnahmen zu schützen (ggf. Verglasung).

- Es ist nicht mit negativen Auswirkungen an der vorhandenen Wohnbebauung der Berliner Straße durch den zusätzlichen Fahrverkehr infolge des Bebauungsplans zu rechnen. Aufgrund der hohen Vorbelastung macht sich die Zusatzbelastung nur gering bemerkbar.

Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung

Durch den zusätzlichen Fahrverkehr, verursacht durch die geplante Bebauung, ist mit einer Erhöhung der Pegelwerte an der vorhandenen Wohnbebauung an der Berliner Straße zu rechnen. Aufgrund der hohen Vorbelastung, die Pegelwerte betragen hier tags bis zu rund 65 dB(A) und nachts bis zu rund 55 dB(A), macht sich die Zusatzbelastung jedoch nur gering bemerkbar, die Erhöhung wird voraussichtlich weniger als 1 dB(A) betragen.

Zieht man in die Betrachtung der Vorbelastung den Fahrverkehr des Klinikgeländes, als die Klinik noch in Betrieb war mit ein, so ist im Vergleich Vorbelastung und Belastung mit Bebauungsplangebiet nicht mit negativen Veränderungen zur rechnen.

6.3 Soziale Belange

Das Plangebiet wird wieder einer Nutzung zugeführt, die sich durch die Übernahme vorhandener Strukturen, Anlehnung an früher praktizierte Gesundheitsdienstleistungen und Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Wohnsituation in das Gebiet integriert. Vorhandene Infrastrukturen können genutzt werden.

Eine Bushaltestelle ist vorhanden.

Für die neuen Wohnungen wird auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz angelegt.

6.4 Umweltbelange

Im Teil II der Begründung sind die Umweltbelange als Umweltbericht mit Grünordnerischem Konzept ausführlich abgehandelt.

6.5 Technische Infrastruktur

Der Themenbereich „Technische Infrastruktur“ wird im Beitrag des Büros Ernst & Co. GmbH abgearbeitet, der als Anlage 4 der Begründung beiliegt.

Folgende Themen werden behandelt:

- Leitungsbestand
- Entwässerung
- Wasserbedarf
- Verkehrsanlagen
- Offenlegung Krebsgraben
- Hochwasserschutz.

6.6 Interne Erschließung

Die gesamte innere Erschließung wird als private Verkehrsfläche ausgeführt. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Gemeinschaftsanlage GFL-4 dargestellt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Die Erschließungsstraße nebst Straßenentwässerung wird vom Vorhabensträger erstellt und verbleibt in dessen Eigentum. Unterhaltung, Instandsetzung und Wartung ergeben sich entsprechend.

6.7 Stellplatznachweis

Auf dem bestehenden ehemaligen Klinikgebäude sind 85 Stellplätze und Garagen vorhanden. Im nördlichen Bereich werden auf dem Fl.St. 1098 zusätzliche Stellplätze ausgewiesen.

Eine differenzierte Stellplatzermittlung aufgrund der angestrebten Nutzungen enthält die Anlage 1. Danach ergibt sich für das Plangebiet folgende Bilanz:

Mischgebiet (MI):	118 Stellplätze
Allgemeines Wohngebiet (WA):	45 Stellplätze
Summe	163 Stellplätze.

6.8 Müllentsorgung

Ein Standplatz zur Müllentsorgung ist an der Grenze zur Berliner Straße als Gemeinschaftsanlage (GST-4) ausgewiesen.

Sofern weitere Maßnahmen bzw. Einrichtungen zur geordneten Müllentsorgung erforderlich werden, wird dazu eine vertragliche Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb geschlossen.

6.9 Radweg Lahrerstraße

An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft teils auf dem ehemaligen Klinikgelände der öffentliche Geh- und Radweg der Lahrerstraße. In einem abzuschließenden Durchführungsvertrag wird diese öffentlich genutzte Teilfläche aus dem überplanten Grundstück heraus getrennt und entschädigungslos der Stadt Villingen-Schwenningen übertragen.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Die Fläche beinhaltet das Projektgrundstück und einen Teil der nördlich angrenzenden Freifläche (Kirchengrundstück). Damit können alle regelungsbedürftigen Belange aus dem Projekt, einschließlich seiner Anbindung an den öffentlichen Straßenraum rechtlich gesichert werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Begründung:

Der geplanten Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Klinikgebäudes für Arztpraxen, Gesundheitsdienstleistungen, Verwaltung und Wohnungen wird durch die Ausweisung als Mischgebiet Rechnungen getragen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Begründung:

Durch Abbruch von Teilen des ehemaligen Klinikgebäudes soll im westlichen Planbereich, angrenzend an das Mischgebiet ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage errichtet werden.

Dies dient zur Stärkung der Wohnfunktion im Umfeld und neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Begründung:

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 im Mischgebiet und 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung.

Gebäudehöhen

Begründung:

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeobergrenze von 737,00 m ü. N.N. im WA und MI werden die Höhenentwicklungen eindeutig begrenzt. Dieses Maß

ergibt sich aus der bestehenden Höhe des ehemaligen Klinikgebäudes mit einer zusätzlichen 2-geschossigen Penthaus-Bebauung auf dem Dach.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Geschlossene Bauweise

Begründung:

Das geplante neue Wohnhaus (WA) wird an das bestehende ehemalige Klinikgebäude (MI) angebaut. Damit sind beide Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand (geplante Grundstückstrennung) zulässig.

Baugrenzen

Begründung:

Die beiden geplanten bzw. vorhandenen Gebäude werden durch enge Baugrenzen auf dem Grundstück fixiert.

Dies dient zur Sicherung der privaten Erschließungsflächen wie auch dem Erhalt der „grünen“ Freiflächen im Süden des Plangebietes.

7.5 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereich

Begründung:

Die Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet wird zur Vermeidung zusätzlicher Störungen und einer sicheren Verkehrsführung nur an einer Stelle von der Berliner Straße aus zugelassen.

Straßenverkehrsfläche

Begründung:

Klarstellung und Sicherung einer schon bisher genutzten Fläche für den Radverkehr.

7.6 Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Begründung:

Alle Maßnahmen werden im Teil II der Begründung – Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept im Einzelnen beschrieben und begründet.

7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Begründung:

Verweis auf die Begründung im Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept – Teil II der Begründung.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Begründung:

Sicherung der privaten Erschließungsstraße sowie der zur Versorgung des Gebietes bzw. durch das Gebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für die Stadt Villingen-Schwenningen wird ebenfalls die Zugänglichkeit für die private Grünfläche (Renaturierung Krebsgraben) festgeschrieben.

7.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Begründung:

Sicherung der für das Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiet notwendigen Abstellplätze für PKW, Fahrräder und Müllgefäße sowie für eine Kinderspielfläche.

7.10 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Begründung:

Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen im Mischgebiet.

Ausgleichmaßnahmen und Zuordnung

Begründung:

Gemäß Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) werden mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen die ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter ausgeglichen.

Da die Maßnahme PFG-1 „Retentionsfläche Krebsgraben“ zur Zeit nicht im Plangebiet realisiert werden kann, wird mit gleicher Wirkung dafür eine Kompensationsmaßnahme am Neckar zugeordnet und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Sicherungsmaßnahmen „Waldabstand“

Begründung:

Mögliche Gefährdungen bei Unterschreitung des notwendigen Waldabstandes werden durch vertragliche Vereinbarungen zur Begrenzung der Baumhöhen im Gefahrenbereich zu den Gebäuden kompensiert.

Flächen für Vorkehrungen gegen Lärm

Begründung:

Beeinträchtigungen und mögliche Gefährdungen durch Schalleinwirkungen werden gem. Gutachten (Anlage 3) durch Festsetzungen im Mischgebiet vorgebeugt.

Gewässerrandstreifen

Begründung:

Flächenausweisung aufgrund gesetzlicher Vorgaben.

Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation

Begründung:

Flächenausweisung zur Sicherung der lokalen Infrastruktur und Versorgung.

7.11 Hinweise und Empfehlungen

Begründung:

Die Begründungen ergeben sich durch die Art ihrer Formulierung und müssen nicht weiter ausgeführt werden.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachflächen

Begründung:

Die Architektur ist durch den Bestand geprägt und soll sich mit einer eigenständigen Gestaltung entwickeln können.

Es sind alle Dachformen zulässig.

8.2 Gestaltung von Einfriedigungen

Begründung:

Gewährleistung einer zurückhaltenden Gestaltung durch Anpflanzungen bzw. zu begrünender Gitterdrahtzäune.

8.3 Antennen

Begründung:

Verhinderung von Verunstaltungen der Fassaden durch Einzel-Antennenanlagen.

9. Abwägung der Belange

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung im April 2006 wurden 32 Stellen angeschrieben. Antworten und Stellungnahme gingen von 15 Behörden und Dienststellen ein.

Alle Stellungnahmen wurden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Lediglich der Forderung des Bürgeramtes (Ziffer 22.2 der Anlage 1) nach 2 Parkständen pro Wohneinheit wird nicht gefolgt, da die Festsetzung mit 1,5 Stellplätzen/WE ausreichend ist.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2006 bis 02.05.2006 wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

9.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 12.02. bis zum 12.03.2007. Es sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit dazu eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Mit Fristsetzung zum 12.03.2007 sind die Behörden (TÖB) sowie die städtischen Dienststellen mit der Entwurfsplanung vom 20.12.2007 beteiligt worden.

Aufgrund einer zwischenzeitlichen Entwurfs-Änderung (Ausgleichsmaßnahme Krebsgraben) erfolgte in der Zeit vom 30.04. bis zum 14.05.2007 eine Nachbeteiligung von Behörden und Dienststellen.

Alle Anregungen aus den Beteiligungsverfahren sind gemäß der beiliegenden Abwägungstabelle in die überarbeitete Entwurfsplanung vom 30.05.2007 eingeflossen. Danach ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in Stichworten:

Bebauungsplan zeichnerischer Teil

- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL-6) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf Anregung der Stadtwerke VS.
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation 5 x 4 m) anliegend an der Berliner Straße auf Anregung der Stadtwerke VS.
- Verbreiterung der Fläche GFL-5 auf 6 m Breite auf Anregung der Stadtwerke VS.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche (Bereich Krebsgrabenrenaturierung).
- Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für Fahrradabstellplätze (G-13).

Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|-------------|---|
| Ziffer 5.1 | - Private Grünflächen
Renaturierung Krebsgraben. |
| Ziffer 8 | - GFL-4
Erweiterung des Nutzungsrechts auch auf die Stadt VS |
| Ziffer 9 | - GST + GGA-9
Änderung in 21 PKW-Stellplätze.

- G-13
Neuaufnahme |
| Ziffer 10.4 | - Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen – Realisierung
Textänderung |
| Ziffer 10.5 | - Präzisierung der Festsetzungen „Waldabstand“. |

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die geplanten Umnutzungen und baulichen Erweiterungen sollen noch im Jahr 2007 nach Planreife des Bebauungsplans und Abschluss des städtebaulichen Vertrages begonnen werden.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beiliegenden Grünordnerischen Konzept mit Ausgleichbilanzierung – Teil II der Begründung sind die fachlichen Untersuchungen dargelegt. Die Maßnahmenvorschläge sind als Festsetzungen in den B-Plan-Entwurf aufgenommen worden.

Ergebnis der Bilanzierung

Durch die biotischen und abiotischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Der Überschuss in der Bilanzierung trägt dazu bei, auch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser (Zunahme der Vollversiegelung → Einrichtung einer Retentionsfläche mit offen gelegtem Krebsgraben) sowie in das Schutzgut Klima (Veränderung lokales Mikroklima → Gehölzpflanzungen) zu mindern bzw. auszugleichen.

12. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Plangebiet realisiert.

Da die Umsetzung der Ersatzmaßnahme PFG 1 (Krebsgraben-Offenlegung mit Retentionsfläche) zur Zeit noch nicht durchgeführt werden kann, wird dafür eine gleichwertige Ersatzmaßnahme zur Wiederherstellung des Neckars im Bereich Bauchenberg ausgeführt. Die Maßnahme ist im beiliegenden Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept (Teil II der Begründung) im Einzelnen beschrieben (S. 29 – 30).

Durch eine vertragliche Vereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) mit der Stadt VS ist die Zuordnung der Ersatzmaßnahme PFG-1 auf die Wiederherstellung des beschriebenen Neckarabschnitts vereinbart worden.

Die Renaturierung des Krebsgrabens im Plangebiet wird einem späteren Zeitpunkt vorbehalten.

Alle rechtlichen Voraussetzungen dazu sind mit dem Bebauungsplan gegeben.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 13.998 qm	100,0 %
Verkehrsfläche (Radweg)	ca. 55 qm	0,4 %
Allgemeines Wohngebiet – WA	ca. 4.054 qm	29,0 %
Mischgebiet – MI	ca. 9.889 qm	70,6 %

14. Verfahrensablauf

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| • GR-Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogener B-Plan | | 22.03.2006 |
| • Benachrichtigung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung zur Umweltprüfung | | 04.04.2006 |
| • Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | 07.04.2006 |
| • Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 18.04.2006
02.05.2006 |
| • GR – Beschluss zur Verfahrensänderung B-Plan | | 25.10.2006 |
| • GR - Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss | | 24.01.2007 |
| • Veröffentlichung „Offenlage“ | | 02.02.2007 |
| • Offenlage und Behördenbeteiligung | vom
bis | 12.02.2007
12.03.2007 |
| • Nachbeteiligung zum geänderten Entwurf (§ 4a Abs. 3 Satz 4) | vom
bis | 30.04.2007
14.05.2007 |
| • GR-Abwägung und Satzungsbeschluss | | 27.06.2007 |
| • Veröffentlichung mit Rechtskraft | | |

15. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 03.05.2005.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2004 .
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990, neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 24.06.2004.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 25. 6.2005.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 15.03.1974, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.12.2004.
- Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) - (16. BImSchV) in der Fassung vom 12.06.1990.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998.
- Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung DIN 18005, Ausgabe von Juli 2002.

16. Verzeichnis der Gutachter und Fachplaner

- kommunalPLAN Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Tuttlingen
Tel. 07461 – 7 30 50
„Bebauungsplanverfahren“
- Detlef Dannert, Freier Diplom-Biologe, Königsfeld
Tel. 07725 – 28 22
„Grünordnerisches Konzept und Umweltbericht“
- Ernst & Co. GmbH – Ingenieurbüro, Villingen-Schwenningen
Tel. 07721 – 20 26 24
„Erschließungsplanung und Vermessung“
- Büro Blessing – Dr. Roland Blessing, Holzgerlingen
Tel. 07031 – 60 84 67
„Schadstoffgutachten“
- Heine + Jud, Ing.-Büro für Umweltplanung, Stuttgart
Tel. 0711 – 40 92 946
„Lärmgutachten“
- Schweiger & Partner, Bad Dürkheim-Oberbaldingen
Tel. 07706 – 91 94 94
„Architektur“
- Brugger Bautechnik, Bräunlingen
Tel. 0771 – 14 99
Planung und Bauleitung
- Handwerkerkreis GmbH, vertreten durch Herrn Jürgen Bruckner
Tel. 0771 – 89 69 026
Projektträger

17. Anlagen zur Begründung

- 1 – Nutzungen und Stellplatzbedarf**
- 2 – Lageplan-Nutzungen**
- 3 – Schalltechnische Untersuchung**
- 4 – Infrastruktur / Gewässer**
- 5 – Bestandsübersicht / Luftbild**
- 6 – Gebäudenutzungen – Schnitt**
- 7 – Gebäudenutzung – Untergeschoss.**