



**Änderung des
Bebauungsplans
„Ziegelwiesen-Bertholdshöhe“
im Stadtbezirk Villingen
vom 04.05.2006**

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 480/2, einen Teil des Flurstücks Nr. 4805 sowie Teilbereiche der Wieselsbergstraße der Gemarkung der Stadt Villingen-Schwenningen und beinhaltet eine Fläche von ca. 9000 m². Es wird begrenzt im Nordwesten von dem Flurstück Nr. 4805/34, im Nordosten von der Bundesstraße B33, im Südosten von der Wieselsbergstraße, im Westen und Südwesten von der Pforzheimer Straße sowie dem Flurstück Nr. 4805/32 und dem verbleibenden Teil des Flurstücks Nr. 4805.

Einziges bestehendes Gebäude ist das Gasthaus Bertholdshöhe, das von der Wieselsbergstraße erschlossen wird. Die nicht überbaute Fläche ist Brachland, nur im Bereich unmittelbar östlich des Gasthauses ist eine Fläche von ca. 600 m² als Parkplatz und Eingangsbereich befestigt.

Im Bereich der Pforzheimer Straße ist eine bestehende Trafostation in die Planung einzubeziehen.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Frühere Planungen sahen vor, das Gasthaus Bertholdshöhe auf der unmittelbar zur Liegenschaft gehörenden Fläche zu erweitern und zu einem Motel auszubauen. Dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Ziel der gegenwärtigen Planung ist es, der gesteigerten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum und nicht störendem Gewerbe nachzukommen und das Gebiet für diese Zwecke städtebaulich und baurechtlich zu entwickeln, unter besonderer Berücksichtigung der reizvollen Südwesthanglage, der bestehenden, erhaltenswerten Bausubstanz, des notwendigen Lärmschutzes und einer die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigenden Erschließung.

1.3 Flächennutzungsplan und bisherige baurechtliche Situation

Grundlage der Planung ist der bestehende Flächennutzungsplan 1994/2009 vom 28.11.1997, der für das Gebiet eine gemischte Baufläche vorsieht, sowie der nunmehr zur Änderung entstehende rechtskräftige Bebauungsplan für dieses Gebiet vom 17.06.1999, der die Erweiterung des bestehenden Gasthauses zu einem Motel mit entsprechendem Stellplatzbedarf vorsieht. Das Gebiet ist hierfür als Mischgebiet ausgewiesen. Entlang der Bundesstraße B33 sowie entlang der westlichen Gebietsgrenze sind Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen eingetragen.

2. Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Der Bebauungsplan rückt von der bisherigen Motelplanung ab und sieht eine Arrondierung des Gesamtbereichs durch eine eher kleinteilige Bebauung mit Wohngebäuden bzw. Wohn- und Gewerbebauten vor, wobei das Gasthaus Bertholdshöhe nur in seinem historischen Kern erhalten bleibt und die Anbauten entfernt werden um Raum für eine sinnvolle städtebauliche Lösung zu schaffen.

Die vorgeschlagene Bebauung orientiert sich weitgehend dem Hangverlauf folgend nach Südwesten mit Ausblicken auf die Villinger Altstadt und schirmt sich durch eine höhere, dreigeschossige Zeile zur Hauptlärmquelle B 33 ab. Entlang der B 33 ist für diese angrenzende Bebauung ein Abstand von 20 m einzuhalten. Die übrige Bebauung wird zweigeschossig vorgeschlagen.

Die Ausbauqualitäten werden in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgelegt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Der von der Wieselsbergstraße aus erschlossene, Bereich einschließlich des Kerngebäudes des Gasthauses Bertholdshöhe, dessen weitere Nutzung aller Voraussicht nach weiterhin gewerblich sein wird, sowie die Fläche entlang der Bundesstraße B 33, wird wie bisher als Mischgebiet MI ausgewiesen. Hierbei ist eine gebietsinterne Gliederung in einen wohngeprägten Teil (MI 1 und MI 2) und einem gewerblich geprägten Teil (MII 3) vorgesehen.

Der übrige von der Pforzheimer Straße aus erschlossene, westliche Teil des Verfahrensgebietes wird zur Arrondierung des angrenzenden, vorhandenen Wohn-

gebietes als allgemeines Wohngebiet WA planungsrechtlich festgesetzt und somit qualitativ gegenüber der bisherigen Planung aufgewertet. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich auch der wohngeprägte Teil des Mischgebietes (MI 1 und MI 2).

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die für das Wohngebiet festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen ergeben ein Nutzungsmaß, das unter den Obergrenzen der BauNVO liegt und dennoch die Forderungen nach flächensparenden Bauen unter gleichzeitiger Erzielung hoher Wohnqualität berücksichtigt.

Um eine hohe räumliche und städtebauliche Qualität sicherzustellen enthält der Bebauungsplan genaue Festlegungen bezüglich Dachform- und Neigung, Gebäudehöhe sowie die textlichen Festsetzungen Angaben über maximale Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit.

Als Bauform sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen (WA-Gebiet) und Geschosswohnungsbau (MI-Gebiet) vorgesehen, um in der Nachbarschaft schon vorhandene Vielfalt der Wohnformen auch hier zu gewährleisten.

2.4 Baugrenzen, Baulinien und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien relativ eng umrissen um bei der geforderten flächensparenden Bauweise und den vielfältigen Bauformen ein schlüssiges Siedlungsbild mit geordneter Raumbildung zu erzielen.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Grundprinzip für die Unterbringung von Stellplätzen ist, dass alle notwendigen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind. Für den ruhenden Verkehr im Bereich WA und MI 2 sind daher je 1,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen. Wovon einer jeweils als Carport bzw. als Garagenplatz vorzusehen ist. Eine Ausnahme stellen kleinere (Einlieger-) Wohnungen unter 75 m² dar, für die nur ein Stellplatz gefordert wird. Dem Gebiet MI 1 und MI 2 werden die Stellplätze auf der gegenüber liegenden Seite der Erschließungsstraße, parallel zur B 33 zugeordnet. Sie können hier in die notwendigen Schallschutzmaßnahmen integriert werden. Hier ist für Wohneinheiten bis maximal 75 m² ein Stellplatz nachzuweisen, für größere Wohneinheiten 1,5 Stellplätze. Alternativ ist auch eine Parkierung in der Tiefgarage denkbar.

Die notwendigen Stellplätze für gewerbliche Nutzungen sind ebenfalls auf dem jeweiligen Grundstück bzw. der zugehörigen Grundstückseinheit nachzuweisen.

3. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Baugebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt entsprechend der jeweiligen Ausbauqualität und Aufnahmekapazität von der Wieselsberg- (MI 3 –Bereich) und der Pforzheimer Straße (WA- bzw. MI 1 und MI 2 – Bereiche). Der vorhandene Ausbau dieser beiden zuführenden Straßen kann die zu erwartende geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufnehmen, die aus dieser Maßnahme resultiert.

3.2 Innere Erschließung und Straßenquerschnitte

Der unter 2.1 erwähnte Abstandsbereich zur B 33 wird für die Straßenführung und Parkierung (öffentlich und privat) der angrenzenden Bebauung genutzt.

In einem Gestaltungsplan werden in Zusammenarbeit zwischen den zuständigen städtischen Behörden und einem Fachplaner die Qualitäten der nach Abschluss der Maßnahme öffentlich umzuwidmenden Verkehrs- und Erschließungsflächen festgelegt.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung und Anbindung an die in den zuführenden Straßen vorhandenen Systeme.

4. Schallschutz

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B33 von Nordosten her und in geringerem Maße von der Wieselsbergstraße von Südosten her ein. Ohne die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen würden die der Bundesstraße nächstgelegenen Gebäude in der Teilfläche MI 1 und MI 2 Verkehrslärmimmissionen von tagsüber bis zu 66 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A) ausgesetzt sein. In den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 würden ohne die abschirmende Bebauung des MI 1 und MI 2 Verkehrslärmimmissionen von tagsüber bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 56 dB(A). Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 für Verkehrslärmeinwirkungen betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Diese Werte würden ohne Schallschutzmaßnahmen demnach bis zu 11 dB(A) überschritten.

Die Bebauung des MI 1 und MI 2 kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen bei städtebaulich verträglichen Wandhöhen nicht ausreichend durch aktive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. In der Bebauung selbst wird ein ausreichender Schallschutz durch die schalloptimierte Grundrissorientierungen erforderlichenfalls in Verbindung mit (passiven) Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst gewährleistet.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen der Außenwohnbereiche in den Mischgebieten (Gärten, Balkone) und der Wohngebietsbebauung wird die in der Planzeichnung dargestellte Schallschutzwand entlang der B33 mit einer Höhe

von 4,5 m über Fahrbahnoberkante sowie die Schallschutzwand parallel der Wieselsbergstraße mit einer Höhe von 2 m über Gelände errichtet.

Für einen optimalen aktiven Schallschutz wäre insbesondere für das nordwestliche Gebäudes des WA 2 eine Verlängerung der Schallschutzwand entlang der Bundesstraße 25 m nach Nordwesten über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus erforderlich. Aus eigentumsrechtlichen Gründen kann eine Erweiterung des Geltungsbereichs bzw. eine Festsetzung der Verlängerung der Wand im Bebauungsplan nicht erfolgen. Die Verlängerung wird außerhalb des Bebauungsplanes angestrebt. Im Interesse einer rechtssicheren Behandlung des Schallschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zum passiven Schallschutz der betroffenen Gebäude des WA getroffen.

Nach Errichtung der aktiven Schallschutzmaßnahmen werden im ebenerdigen Freiraum des Planungsgebietes die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 in den vorwiegend nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichteten Gärten tagsüber eingehalten. In den dahinter liegenden allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie MI 3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auch ohne die abschirmende Bebauung des MI 1 und MI 2 tagsüber größtenteils eingehalten bzw. um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 am westlichen der beiden Gebäude des WA 2 unabhängig von der Realisierung der Gebäude des MI 1 um mehr als 5 dB(A) überschritten. An allen anderen Gebäuden des WA 1 bis WA 3 sowie MI 3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auch nachts eingehalten bzw. um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten.

An einzelnen Hausseiten, die von einem seitlichen Schalleinfall von der B33 bzw. der Wieselsbergstraße betroffen sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin um mehr als 5dB(A) überschritten. Dies sind unabhängig von der Realisierung der Gebäude des MI 1 das nordwestliche der beiden Gebäude des WA 2 an der Nordost- und Nordwestseite sowie die der Wieselsbergstraße zugewandte Hausseite des MI 3 (bestehender Gasthof bzw. Ersatzbau). Ohne die Realisierung des MI 1 sind zusätzlich das östliche Gebäude des WA 2 an der Nordostseite und das Gebäude des MI 2 an der Südostseite betroffen.

Eine weitere Erhöhung der Schallschutzwände kann hier keine Abhilfe schaffen, da bereits der seitliche Schalleinfall überwiegt. An diesen Hausseiten sind daher passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

5. Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die UVP-Erfordernis nicht gegeben. Es besteht weiterhin keine Notwendigkeit zur Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Hauptaugenmerk wird auf eine qualifizierte Grünplanung in Bebauungsplan gelegt.

Im Bebauungsplan wurden Standorte und Qualitäten der Straßen begleitenden Bepflanzungen in Zusammenarbeit zwischen den zuständigen städtischen Behörden und einem Fachplaner festgelegt.

6. Flächenbilanzen /Städtebauliche Kennziffern

Der Geltungsbereich des bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,90 ha. Sie liegt zu 84,3% in Privateigentum von zwei Eigentümern und zu 16,7% Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen.

Das städtebauliche Konzept erlaubt eine Ausnutzung von 31,1% als Nettobauland im Mischgebiet und 30,1% im allgemeinen Wohngebiet bei einer öffentlichen Verkehrsfläche von 22,2% und einem Grünflächenanteil von 16,6%.

Im WA-Gebiet ist bei einer möglichen Bruttogeschossfläche von ca. 2500 m² die Errichtung von rund 13 Wohneinheiten beabsichtigt.

Im Mischgebiet sind bei einer möglichen Bruttogeschossfläche von ca. 2280 m² außer Gewerbeflächen maximal 12 Wohneinheiten geplant.

Öffentliche Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum nach Erfordernis angelegt.