

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“

im Stadtbezirk Villingen Begründung

19.03.2014

1. Planungsabsichten

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“ ist ca. 0,9 ha (9069,88 m²) groß.

Das Gebiet befindet sich im Nordosten des Stadtbezirkes Villingen. Der Geltungsbereich ist geprägt von vorhandenen Mehrfamilienhäusern. Im Gebiet selbst befinden sich vier langgestreckte Wohngebäude.

Im Norden und Osten bildet der Falkenring die Grenze des Bebauungsplanes. Im Westen wird die Grenze durch eine private Grünfläche, welche die Grenze zu den Wohngebäuden entlang der Sperberstraße markiert, gebildet. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3850/7, 3850/8, 3850/9, 3850/10, 2850/11, 3850/52, 3850/53, 3850/54 und 3863/24 welche sich in privater Hand befinden.

Der bebauungsplan gliedert sich in einen Angebotsteil (Bestand) und einen vorhabenbezogenen Teil (Planung der Nachverdichtung). Der Vorhabenteil (Baufeld) ist in der Planzeichnung farbig markiert abgesetzt.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

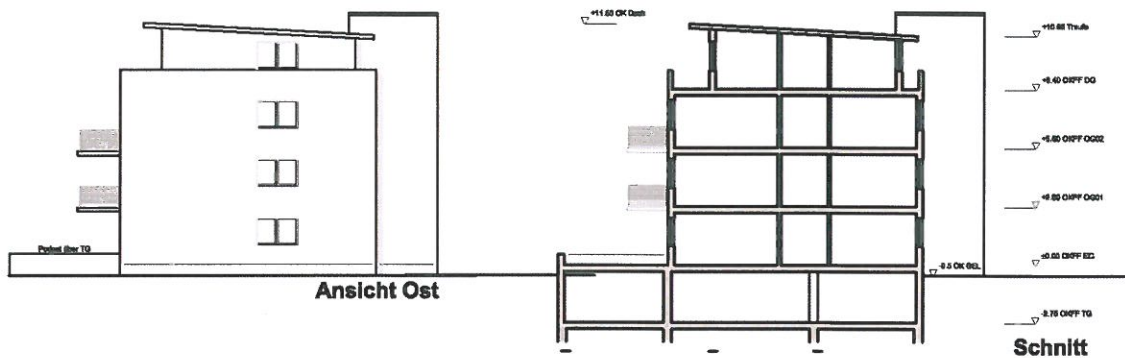
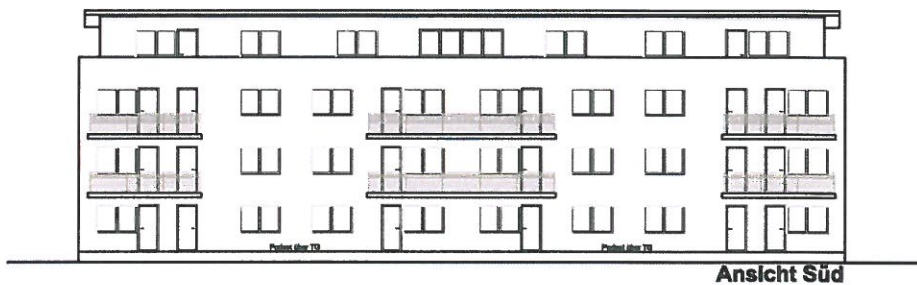
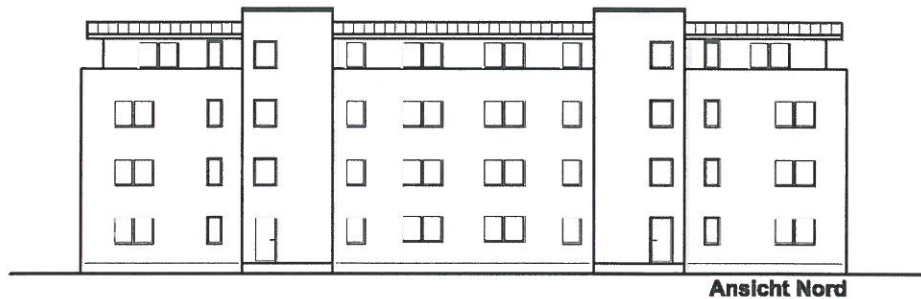
Für das Gebiet „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“ liegt seit dem Jahr 1971 ein rechtskräftige Bebauungsplan vor. Dieser umfasst ein weitaus größerer Bereich als der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Mit Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“ werden die Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes für diesen Teilbereich aufgehoben.

1.3 Anlass der Planaufstellung

Sämtliche Grundstücke mit ihrer jeweiligen Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“ befinden sich im Besitz von Angela und Andreas Krieger, Schubertstraße 39, 78054 VS-Villingen.

Familie Krieger unterhält mehrere Wohnimmobilien. Aufgrund der großen Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen, beabsichtigen die Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei weitere Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 16 Wohneinheiten auf den freien Grundstücken 3850/9 und 3850/52 zu errichten.



Damit leistet der Investor nicht nur einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs, sondern kommt auch der politischen Zielsetzung der Innenentwicklung und der damit verbundenen Reduzierung des Landschaftsverbrauches entgegen.

So wurde bereits auf der UN-Stadtkonferenz Habitat II in Istanbul 1996 das Leitbild der "kompakten Stadt" formuliert, um dem wachsenden Landschaftsverbrauch der Städte entgegenzuwirken. Die Reduzierung der Flächen(neu)inanspruchnahme ist auch ein zentrales politisches Anliegen des Landes. Langfristiges Ziel ist es, entlang der demographischen Entwicklung beim Flächenverbrauch zur „Netto-Null“ zu kommen (Regierungserklärung vom 21.06.2006).

1.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Villingen-Schwenningen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Brigachtal, Dauchingen, Mönchweiler, Niedereschach, Tuningen, Unterkirnach und Villingen-Schwenningen.

Dieser ist in seiner jetzigen Form rechtskräftig seit dem Jahr 2009.

Der Bereich „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“ ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“ als allgemeines Wohngebiet ist somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.5 Soziale Situation

Das Vorhaben liegt im Stadtteil Steppach. Dieser zeichnet sich wesentlich auch durch die Ballung problematischer Bewohnerschichten aus. Dem Investor ist die soziale Situation bekannt. Er beabsichtigt daher die Wohnungen in den beiden neu zu errichtenden Gebäuden unter Beibehaltung einer gesunden sozialen Mischung auf den Markt bringt. Daher soll etwa die Hälfte der Wohnungen als Mietwohnungen, die andere Hälfte als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Obwohl die Wohnungen noch nicht offiziell vermarktet werden, besteht beim Investor schon jetzt eine Nachfrage nach den zukünftigen Eigentumswohnungen. Bei den Interessierten handelt es sich vorwiegend um junge Familien aus der Facharbeiterschaft und vereinzelt um Akademiker.

Im Jahr 2008 erwarb der Investor die Gebäude Falkenring 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18. Zu diesem Zeitpunkt standen in den einzelnen Gebäuden 50 bis 70 % der Wohnungen leer. Insgesamt lebten in den Gebäuden 29 Erwachsene und 5 Kinder. Heute sind wieder sämtliche Wohnungen, vor allem von jungen Familien bewohnt, so dass in den genannten Gebäuden jetzt wieder 39 Kinder leben.

Daher wird der Investor im Zuge der Realisierung für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorhandenen und geplanten Wohngebäude einen gemeinsamen, neuen, attraktiven Spielplatz schaffen, der den Bewohnern wohnungsnah zur Verfügung stehen wird.

Darüber hinaus erklärt sich der Investor bereit, nach der Realisierung der beiden Wohngebäude, die Jugendarbeit im Stelzenhaus einmalig und zweckgebunden in Höhe von 20.000 € zu unterstützen. Dies wird vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

2. Planung

2.1 Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanteiländerung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der in Ziffer 1.3 der Begründung erwähnten Nachverdichtung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern, jeweils mit Tiefgarage zu schaffen, ohne bauliche Eingriffe in die bestehende Bausubstanz vornehmen zu müssen.

Die Lage der neugeplanten Wohngebäude und ihre Tiefgarage mit den jeweiligen Zufahrten ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.2. Art der baulichen Nutzung

Bisher war für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die bisherigen zulässigen Nutzungen wurden daher in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring“ übernommen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemein unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Da die geplanten Zufahrten zu den Tiefgaragen nahe an den bestehenden Wohngebäuden entlang führen, wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink ein Schallschutzgutachten erstellt (siehe auch Ziffer 2.4 dieser Begründung). Dabei zeigte es sich, dass in der Nacht die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Erdgeschosswohnung links (Süd) im Mehrfamilienhaus Falkenring 18 überschritten wird.

Daher wurden für die Erdgeschossnutzung hier folgende Einschränkung festgesetzt:

Im Bereich WA 3 sind allgemein zulässig:

- im Erdgeschoss Geschäfts- und Büroräume, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnräume.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen, Dachneigungs-, Gebäudehöhenregelungen bestimmen die tatsächlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.3.1 GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Baulinien

Um das städtebauliche Erscheinungsbild in seinen Grundzügen nicht wesentlich zu verändern, orientieren sich GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Baulinien am Bestand und wurden lediglich um die beiden neu geplanten Mehrfamilienwohnhäusern und deren Tiefgaragen ergänzt.

Die beiden bestehenden Gebäude am Falkenring, welche sich von Nord nach Süd ausrichten, sind entsprechend dem Bestand III-geschossig, die beiden jeweils dahinterliegenden Gebäude, welche von West nach Ost ausgerichtet sind, sind IV-geschossig, festgesetzt. .

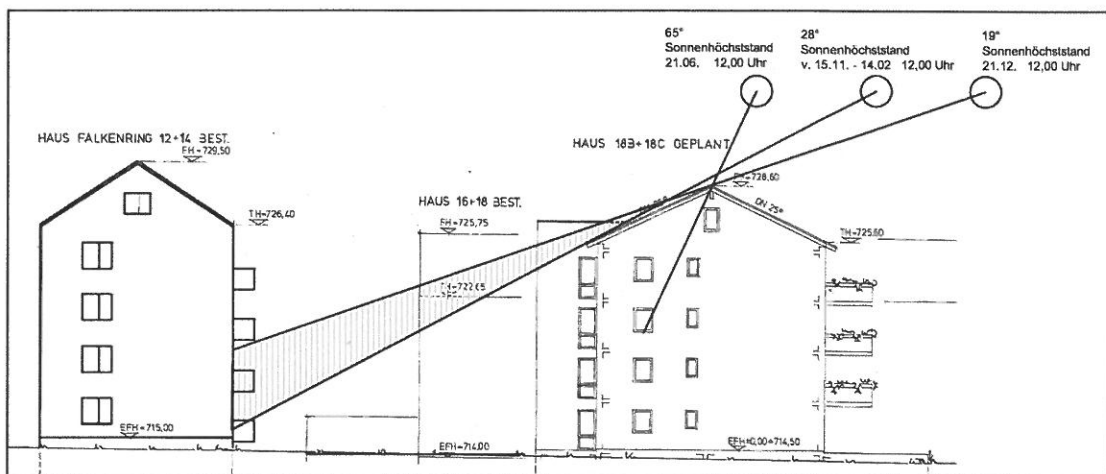
Die beiden neu geplanten Gebäude werden jeweils III-geschossig und werden zusätzlich mit einem zurückliegenden Penthousegeschoss versehen.

2.3.2 Gebäudehöhe und Verschattung

Für die bestehenden Wohngebäude wurden die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen übernommen.

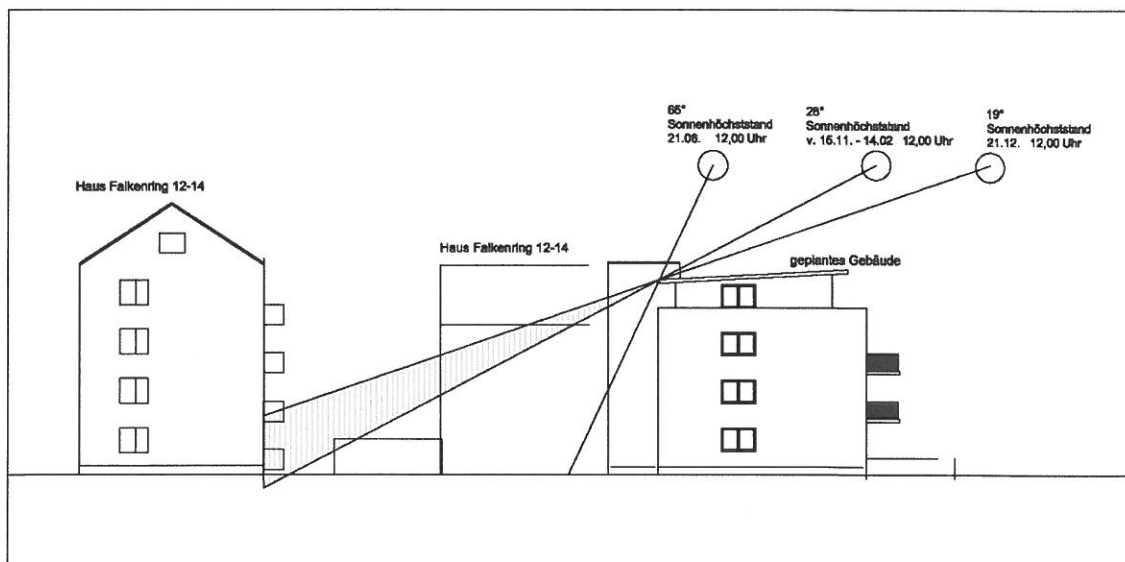
Ursprünglich war geplant, die neu zu errichtenden Wohngebäude entsprechend den beiden vorhandenen Wohngebäuden Falkenring 2-4 und 12-14 zu gestalten. Dabei zeigte es sich, dass hierdurch die jeweils nördlich gelegenen Wohngebäude in den Wintermonaten sowohl im Erdgeschoss, wie auch im 1. Obergeschoss verschattet werden (siehe folgender Verschattungsplan).

Verschattungsplan ursprüngliche Planung:



Daher wurde die Planung geändert. Die neu zu errichtenden Gebäude werden nunmehr III-geschossig, jeweils mit einem zurückliegenden Penthousegeschoss versehen, ausgeführt. Das Dach wird als leicht geneigtes Pultdach ausgeführt. Dies führt nicht nur zu einer verbesserten architektonischen Gestaltung, sondern trägt auch zu einer weitaus geringeren Verschattungssituation bei den nördlich gelegenen Gebäuden (siehe folgender Verschattungsplan).

Verschattungsplan der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauung:



2.3.3 Dachform und Dachneigung

Bei den bestehenden Gebäuden ist bei der Dachform jeweils ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung der bestehenden Gebäude orientiert sich an den Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes. Bei den beiden III-geschossigen Gebäuden entlang des Falkenrings beträgt sie 30°. Bei den beiden IV-geschossigen Gebäuden beträgt sie 18°.

Dagegen wurde für die beiden neu zu errichtenden Wohngebäude ein flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 3° festgesetzt. Damit wird Zweierlei erreicht.

1. Das Bauvolumen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Gebäude bekommen dadurch eine zeitgemäßere Architektursprache.
2. Die Gebäude ordnen sich baulich dem Bestand unter und sind vom öffentlichen Straßenraum so gut wie nicht sichtbar. Der städtebauliche Gebietscharakter bleibt somit erhalten.

2.4 Stellplätze und Garagen, Schallschutz

Die für die beiden neu zu errichtenden Wohngebäude notwendigen Stellplätze werden jeweils in einer Tiefgarage abgedeckt.

Da die geplanten Zufahrten zu den Tiefgaragen nahe an den bestehenden Wohngebäuden entlang führen, wurde, wie in Ziffer 2.2 dieser Begründung bereits erläutert, vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink ein Schallschutzgutachten erstellt.

Dies kommt zum Ergebnis, dass durch die Tiefgaragen tagsüber die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte vor allen Fenstern von Räumen eingehalten bzw. unterschritten. Das Gutachten liegt als Anlage bei.

3. Plandaten

Flächennutzung	Fläche	%
Geltungsbereich	9.069,88 qm	100,0
allgemeines Wohngebiet	7.917,35 qm	87,3
davon überbaubar (Baugrenzen)	2.324,45 qm	25,6
Private Grünflächen	1.152,52 qm	12,7

4. Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Villingen-Schwenningen keine Kosten.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Mittlerer Steppach – Teiländerung Falkenring“ umfasst lediglich 9069,88 m² und regelt ausschließlich die Innenentwicklung.

Er wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Villingen-Schwenningen, 19.03.2014


.....
Rolf Fußhoeller
1. Bürgermeister

