

# BEGRÜNDUNG

zur

**Änderung verschiedener Bebauungspläne für**

**das Wohngebiet "Altstadtsteig/Kopsbühl"**

**im Stadtbezirk Villingen**

**vom 22.04.1994/05.01.1995/06.02.1995/22.04.1996**

## **1. Anlaß der Planänderung:**

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, um einem Anliegen des Baurechtsamtes der Stadt Villingen-Schwenningen nachzukommen. Das Baurechtsamt hat festgestellt, daß in einer großen Anzahl von Bebauungsvorschriften rechtsverbindlicher Bebauungspläne die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in "Reinen" und "Allgemeinen Wohngebieten" bei Gebäuden in 1geschossiger und 2geschossiger Bauweise auf 2 Wohneinheiten beschränkt worden ist und daß in der Vergangenheit mehrere Anträge auf Befreiung von diesen Vorschriften und Festsetzungen beim Baurechtsamt eingegangen seien und daß durch die planungsrechtlichen Festsetzungen von Stellplätzen und Garagen bei Anfragen auf Zulassung von zusätzlichen Stellplätzen und Garagen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

Das Baurechtsamt hat erklärt, soweit eine Befreiung von den bestehenden Festsetzungen möglich gewesen sei wurden diese erteilt. Sofern Nachbareinwendungen hiergegen vorgebracht wurden, konnten diese Befreiungen nicht ausgesprochen werden. Hierdurch seien die Bebauungsvorschriften in diesen Einzelfällen durchlöchert worden. Es sei keine Gleichbehandlung von Antragstellern mehr möglich.

Das Stadtplanungsamt wurde aus diesen Gründen aufgefordert zu überprüfen, ob die textlichen Festsetzungen in den vorerwähnten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen sind.

### Die Überprüfung ergab:

Die in den Textteilen der oben erwähnten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen aufgenommenen Bestimmungen haben ihre Rechtsgrundlage in den Baunutzungsverordnungen von 1968 und 1977.

Dort ist in § 3 "Reines Wohngebiet" bestimmt:

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

In § 4 "Allgemeines Wohngebiet" ist aufgeführt:

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

In der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 sind diese Bestimmungen nicht mehr enthalten. Die §§ 3 und 4 BauNVO geben deshalb hierfür keine Rechtsgrundlage mehr. Dafür ist im BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993, in Kraft getreten am 01.05.1993, in § 9 Abs. 1 Nr. 6 bestimmt, daß im Bebauungsplan nur aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt werden kann, auch um in Wohngebieten mehr Wohnungen schaffen zu können.

Die besonderen städtebaulichen Gründe müssen deshalb nachgewiesen, erläutert und in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs aufgeführt werden.

Hierzu wird in der einschlägigen Kommentierung festgestellt:

"Daß der bloße Hinweis auf die allgemeinen städtebaulichen Leitsätze in § 1 Abs. 5 BauGB, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zur Begründung einer Festlegung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht ausreicht. Erforderlich ist vielmehr, die Zweckmäßigkeit der Festsetzung aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Gebiets abzuleiten, für das die Festsetzung gelten soll, und aus der Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung in dem Gebiet selbst oder in anderen Gebieten, die mit der Festsetzung verhindert werden sollen. Nach der Begründung des Regierungsentwurfs war hier insbesondere an solche Gebiete gedacht, in denen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen, ohne das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Ausdrücklich erwähnt wurde in der Begründung des Regierungsentwurfs Fremdenverkehrs- und Dorfgebiete."

Als Begründung kann auch eine mangelnde Infrastruktureinrichtung, u. a. die nicht ausreichende Erschließung und die mangelnde Ver- und Entsorgung dienen.

Diese sind für die meisten Plangebiete innerhalb des Stadtgebiets, vor allem in den großen Stadtbezirken nicht anzuführen. Deshalb wurde nach Abstimmung in der Verwaltung dem Gemeinderat empfohlen, zur Anpassung an die derzeit gültigen planungsrechtlichen Vorschriften und um den Wünschen verschiedener Bauherren auf Zulassung von mehr als 2 Wohneinheiten in den Wohngebäuden nachkommen zu können, die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten in den Bebauungsplänen aufzugeben, die diese beinhalten.

Die Grundstücke der zur Änderung vorgesehenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind dort der 1- und 2geschossigen Wohnbebauung vorbehalten. Soweit die topographischen Verhältnisse es bedingen oder zulassen, können dort auch Untergeschosse errichtet werden, die zum Teil als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg gewertet werden müssen und der Wohnnutzung zugeführt werden können. Die Gebäude, die nach den Ausweisungen der Bebauungspläne Sattel- und Walmdächer erhalten können, bieten sich auch zur Nutzung der Dachgeschosse mit Wohnungen an.

Deshalb können schon aus konstruktiven Gründen im Bereich der 1- und 2geschossigen Bebauung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mehr als 2 Wohnungen geschaffen werden. Hierdurch kann besonders dem erhöhten Wohnraumbedarf/Wohnungsbedarf nachgekommen werden, ohne daß der bestehende Siedlungscharakter der Baugebiete hierdurch wesentlich verändert wird. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hierdurch nachgekommen. Einseitige Bevölkerungsstrukturen werden dadurch vermieden, da innerhalb der Wohngebäude höchstens bis zu 4 Wohneinheiten geschaffen werden können. Das Regulativ hierfür bietet die ausgewiesene überbaubare Fläche, die zulässige GRZ und die Zulässigkeit von Stellplätzen oder Garagen.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.11.1993 gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Bebauungspläne für das Baugebiet "Altstadtsteig/Kopsbühl" im Stadtbezirk Villingen zu ändern.

## **2. Räumliche Abgrenzung:**

Die Bereiche der Bebauungsplanänderungen beschränken sich auf das Wohngebiet "Altstadtsteig/Kopsbühl" im Stadtbezirk Villingen.

## **3. Planerische Ausgangssituation:**

Von der Änderung der Bebauungsvorschriften sind im einzelnen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfaßt:

1. Altstadtsteig-Kopsbühl, Stadtbezirk Villingen, rechtsverbindlich seit dem 24.12.1973, statistische Kurzbezeichnung: L/73
2. Änderung des Bebauungsplans Altstadtsteig-Kopsbühl für Teilbereiche des Kopsbühl, Stadtbezirk Villingen, rechtsverbindlich seit dem 14.04.1975, statistische Kurzbezeichnung: L III 1/75
3. Bebauungsplanänderung Altstadtsteig-Kopsbühl - Am Blutrain, Stadtbezirk Villingen, rechtsverbindlich seit dem 08.12.1976, statistische Kurzbezeichnung: L I 8/76
4. Bebauungsplanänderung Altstadtsteig-Schäfersteig, Stadtbezirk Villingen, rechtsverbindlich seit dem 09.09.1977, statistische Kurzbezeichnung: L I 5/77
5. Altstadtsteig-Kopsbühl/Altstadtsteig - Blutrain (Änderung), Stadtbezirk Villingen, rechtsverbindlich seit dem 20.09.1982, statistische Kurzbezeichnung: L I 9/82

#### 4. Planungsziele:

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im o.g. Gebiet sollen geändert werden, um unter anderem die Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude aufzuheben und die Bestimmungen für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Gartenlauben und Gewächshäuser) zu lockern.

Da weitere Wohnungen jeweils die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen oder Garagen nach sich ziehen, wird vorgeschlagen, in den Bauvorschriften zusätzliche Bestimmungen über Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO oder diese dort gemäß § 12 BauNVO zusätzlich für Stellplätze und Garagen aufzunehmen. Darin soll festgelegt werden, daß soweit Baugrundstücke im "Reinen" und "Allgemeinen Wohngebiet" direkt von öffentlichen Straßen angefahren werden können, zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen ausnahmsweise 2 weitere Garagen in Verbindung mit bestehenden Garagen oder im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen oder überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Dies gilt nicht für Baugrundstücke in diesen Baugebieten, die nur über öffentliche Geh-, Rad- und Wohnwege oder über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Privatwege erschlossen werden, da diese in der Regel über die hierfür nicht ausreichende Breite verfügen. Die Garagen müssen mit Ausnahme der auf den Grundstücken Flst. Nr. 6062, 6064 und 6065 einen Abstand (von der Straßenbegrenzungslinie gemessen) von mindestens 5,00 m einhalten. Im Falle einer Unterschreitung müssen die Garagen zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf der Straße jeweils einen automatischen Türöffner erhalten.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenstandorten oder Stellplätzen wird vorgeschlagen, daß ausnahmsweise innerhalb der Vorgartenflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie/Baugrenze max. 4 Stellplätze errichtet werden dürfen. Auf die Anzahl der zulässigen Stellplätze werden die im Bebauungsplan schon ausgewiesenen, die errichteten oder die genehmigten Stellplätze angerechnet.

Die Ein- und Ausfahrten der Garagen und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die Dachform, Dachneigung und die Ausführung des Daches der Garagen muß der im Bebauungsplan für die dort ausgewiesene Bebauung bestimmten Dachform, Dachneigung und Ausführung des Daches entsprechen.

Außerdem hat das Baurechtsamt angeregt zu prüfen, ob dem Bedarf auf Errichtung von Gartenhäusern, -lauben und Gewächshäusern nachzukommen ist.

In der zurückliegenden Zeit wurde beim Baurechtsamt auch beantragt als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Gartenhäuser, -lauben und Gewächshäuser außerhalb der Vorgartenfläche innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zu errichten.

Den Anträgen konnte nur im Rahmen einer Befreiung von den Vorschriften der Bebauungspläne stattgegeben werden, da die Zulässigkeit in allen Bebauungsplangebieten nicht geregelt ist.

Soweit hier nachbarliche Einwendungen vorgebracht wurden, mußten die Anträge versagt werden.

Um auch hier entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, wurde dem Gemeinderat empfohlen, die Bebauungsvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ändern und soweit hiervon "Reine" oder "Allgemeine Wohngebiete" betroffen sind, nachfolgende Bestimmungen in die Bebauungsvorschriften dieser Bebauungspläne aufzunehmen.

Innerhalb der Vorgartenfläche, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie/Baugrenze liegt, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gartenhäuser, -lauben und Gewächshäuser nicht zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, außerhalb der Vorgartenfläche, ist ausnahmsweise die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von 1geschossigen Gartenhäusern, -lauben und Gewächshäusern bis zu einer Grundfläche von 8,00 m<sup>2</sup>, in der Summe von 12,00 m<sup>2</sup>, zulässig. Die Stellung dieser Nebenanlagen auf den Baugrundstücken wird von der im Bebauungsplan festgelegten Koordinate der Hauptgebäude oder der vorgeschriebenen Ausrichtung der Hauptgebäude bestimmt.

In die Bebauungsvorschriften sollen weiterhin Vorschriften über die Zulässigkeit von Dachgaupen, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO aufgenommen werden. Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sollen der Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoß dienen. Sonnenkollektoren sollen zugelassen werden, um eine alternative Wärmeversorgung zu gewährleisten.

## 5. Verfahren:

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Änderungsbeschuß	06. Oktober 1993 / 16. November 1993
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27. Dezember 1993 - 28. Januar 1994
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	21. Februar 1994 - 07. März 1994
4. Zustimmung- und Offenlagebeschuß	11. Mai 1994
5. Öffentliche Auslegung	12. September 1994 - 14. Oktober 1994
6. Abwägungs- und Satzungsbeschuß	08. Februar 1995
7. Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg im Rahmen des Anzeigeverfahrens	02. Oktober 1995
8. Beitrittsbeschuß (*)	15. Mai 1996
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

(\*)⇨Das Regierungspräsidium Freiburg machte bei der Bebauungsplanänderung "Altstadtsteig/Kopsbühl" (eine aus dem Paket dieser Bebauungsplanänderungen) eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend. Es führt aus, daß ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Altstadtsteig / Kopsbühl" **obsolet** (⇨der Bebauungsplan ist durch eine abweichende tatsächliche Entwicklung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft) sei. Und insoweit könne ein ungültiger

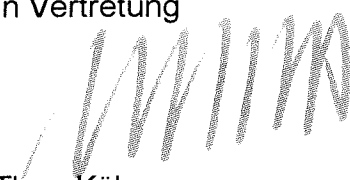
Bebauungsplan weder geändert noch ergänzt werden, da die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen das Vorhandensein eines gültigen Plans voraussetzt.

In der Tat entspricht in diesem Bereich die tatsächliche bauliche Entwicklung nicht den planungsrechtlichen Vorgaben. Die Abweichungen der Festsetzungen der überbaubaren Flächen haben einen Zustand erreicht, daß eine Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit nicht gegeben ist. Seinerzeit sind für diese Abweichungen in den betreffenden Baugenehmigungen Befreiungen erteilt worden.

Daher kann der Bebauungsplan "Altstadtsteig/Kopsbühl" im Bereich des Rundlings nicht geändert und muß deshalb aus dieser Bebauungsplanänderung herausgenommen werden. Erst nach Herausnahme mittels einen Beitrittsbeschlusses durch den Gemeinderat können die Bebauungsplanänderungen rechtsverbindlich werden.

Villingen-Schwenningen, den 23.05.1995 / 30.07.1996

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung



Theo Kühn  
Erster Bürgermeister