

# **Stadt Villingen-Schwenningen**

## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan**

**"Dietweg"**

**im Stadtbezirk Weigheim**

Amt für Stadtentwicklung  
Abteilung Planung

09.12.1999

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A Begründung**

- 1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG
  
- 2 PLANGEBIET
  - 2.1 Lage im Raum
  - 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  
- 3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION
  - 3.1 Eigentumsverhältnisse
  - 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung
  
- 4 WESENTLICHE PLANINHALTE
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Planzeichnung
  - 4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.4 Örtliche Bauvorschriften
  - 4.5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
  
- 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
  - 5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Immissionsschutz

### **B Verfahren**

### **C Rechtsgrundlagen**

## **A Begründung**

### **1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat hat 1992 die Auslobung eines Realisierungswettbewerbes für eine Mehrzweckhalle (Turn- und Festhalle) beschlossen.

Als Wettbewerbsergebnis wurden Standort und Erscheinungsbild des Baukörpers und der Außenanlagen eingebracht, die im wesentlichen Eingang in die jetzige verbindliche Bauleitplanung finden.

Zur Sicherung der Planungsabsichten und zur Schaffung der für die Verwirklichung der Planung notwendigen rechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **2 PLANGEBIET**

#### **2.1 Lage im Raum**

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke –siehe Übersichtsplan- liegen im Gewann "Dietweg" am östlichen Rand des Stadtbezirks Weigheim. Östlich des Grundstücke liegen die Sportanlagen, unmittelbar nördlich verläuft die Trossinger Straße (K 5703).

Die genaue Begrenzung des Plangebietes geht in der Beschlußfassung des Gemeinderates aus dem seinerzeit beigefügten Lageplan vom 07.07.1992 hervor.

#### **2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 480/1 sowie als Verkehrsanlagen Teile der Flurstücke 343 und 345 in der Gemarkung Weigheim.

### **3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als "Gemeinbedarfsfläche - Mehrzweckhalle-" dargestellt. Damit ist dem Entwicklungsgebot durch die Festsetzungen der konkretisierenden Planstufe Rechnung getragen.

## 4 WESENTLICHE PLANINHALTE

### 4.1 Planungsziele

Mit den Ausweisungen und den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll auf städtischen Flächen dem seit langen Jahren örtlich bestehenden Bedarf an kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden durch die Errichtung einer Turn- und Festhalle gefolgt werden. Damit wird dem gemeinschaftlichen Leben im Stadtbezirk Aufschwung verliehen und Raum für die verschiedensten sportlichen und kulturellen Betätigungen geschaffen.

Mit der Planung ebenfalls verfolgt werden die Ziele einer angemessenen verkehrlichen Erschließung für die spätere Hallennutzung unter Wahrung der Ansprüche der Anlieger an die Erhaltung der Wohnruhe sowie die landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlage durch Gestaltung der Außenanlagen und Ergreifen aller möglichen Maßnahmen zur Verminderung der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

### 4.2 Planzeichnung

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück 480/1 ist im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf zur Anlage kulturellen und sportlichen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen (Turn- und Festhalle) festgesetzt. Entsprechend ist zur Errichtung der im Wettbewerbsentwurf fixierten Hallengröße und zur Festlegung deren Standortes eine überbaubare Grundstücksfläche für diese Hauptnutzung eingebracht.

Weiterhin sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Stellplatzflächen in ihrer Lage und Größenordnung so zugeordnet, daß sie einen langfristig ausreichenden Stellplatznachweis für die Hallennutzung gewährleisten und eine mögliche Immissionsbelastung der Wohnanlieger durch abfahrende Fahrzeuge ausschließen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Ortseingangsbereich der Trossinger Straße (K 5703) und ebenfalls zur Konfliktbewältigung gegenüber den Ansprüchen zur Wahrung der Wohnruhe wurde entlang der klassifizierten Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) festgelegt. Die zur Erschließung und einen eventuellen Ausbau notwendigen Verkehrs-

flächen (Verbindungsweg zu den Sportanlagen) wurden im Bereich des Baugrundstücks in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 482 – 486 ist zugunsten der privaten Nutzer ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Eingriffsort (Baugrundstück) festgesetzt. Zusätzlich sind Erhaltungs- und Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern aus städtebaulichen Gründen und zur landschaftlichen Einbindung des Gebäudes vorgesehen.

#### 4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Zusammenwirken mit der Planzeichnung wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Eintragungen in die Nutzungsschablonen verdeutlicht und näher bestimmt.

In Ergänzung zu den Planzeichen wird neben der zulässigen Hauptnutzung zur Errichtung einer Turn- und Festhalle (Nr. 1.1) bestimmt, daß zusätzlich als den sportlichen Zwecken dienende Außenanlage und somit der Hauptnutzung einer Turn- und Festhalle zugeordnet, die zeitweise Nutzung als Rollschuhbahn zulässig ist (Nr. 1.2).

Diese derzeit bereits vorhandene, befestigte Fläche soll somit in die Planung aufgenommen und in die künftige Nutzung integriert werden. Mit der ausdrücklichen Erwähnung und der räumlichen Fixierung auf Teilflächen der Stellplatzanlage (von der Wohnbebauung abgewandt) werden Störungen der Nachbarschaft ausgeschlossen und dennoch mit dieser Kennzeichnung für die Wahrnehmung der Interessen der Anlieger in den Beteiligungsverfahren auf diese temporäre Nutzung hingewiesen.

Die spätere Ausgestaltung und die alternierende Vorhaltung der Flächen (im Bedarfsfall als Stellplatzfläche) sowie die bauliche Abgrenzung (durch versenkbare Poller) obliegt nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern der späteren Ausführung der Außenanlagen.

Insgesamt sollen sowohl die Belange der Freizeitgestaltung Jugendlicher als auch im Bedarfsfall die ausreichende Stellplatzvorhaltung in diesem Konzept integriert werden ohne ein Übermaß an versiegelten Flächen für den überwiegenden Zeitraum ungenutzt zu belassen.

Die Festsetzungen von Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Nr. 3) dienen weitergehend der Beschränkung der Bodenversiegelung sowie der Wahrung eines bestimmten Grünflächenanteils sowie einer ausreichenden Durchgrünung und der landschaftlichen Einbindung des Gesamtbereichs.

Mit der Festsetzung Nr. 2.1 zur Nichtanrechnung wasserdurchlässig befestigter Stellplatzflächen bei der Ermittlung der Grundfläche wird im Gegenzug

eine Vergünstigung für eine intensive Ausnutzung des Grundstücks gegeben.

Damit scheidet ein weiterer Flächenverbrauch zur Einhaltung der Grundflächenzahl auch bei späterer Erweiterung der Stellplatzflächen aus. Eine komprimierte Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks bei gleichzeitiger Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrades durch eine maßvolle Grundflächenzahl ist erklärtes Ziel der Planung.

Über die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen hinaus sind für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB Maßnahmen zu deren Ausgleich im Bebauungsplan bestimmt. Neben einer Randeingrünung zur Abpflanzung der Stellplatzflächen sind insbesondere die ergänzende Anpflanzung von Obstbäumen zur Ergänzung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Neben den Aspekten des im § 1a BauGB fixierten städtebaulichen Ausgleichsbegriffs werden mit der weiteren Pflanzung von Bäumen auf der bestehenden Obstbaumwiese ebenfalls gestalterische Gesichtspunkte erfüllt. Im Zuge der Ortsdurchfahrt von der Ortsmitte kommend vermittelt die Anlage zusammen mit dem exponierten Eingangsbereich und der Vorplatzsituation der Halle einen städtebaulichen Akzent und betont deren Orientierung zur Ortslage hin.

#### 4.4 Örtliche Bauvorschriften

In den Örtlichen Bauvorschriften wird bzgl. der Gebäudehöhe der maximale Umfang der Gebäudekubatur in der dritten Dimension zur notwendigen Bestimmtheit der Festsetzungen beigetragen. Damit wird eine für die Nachbarschaft und zur Gewährleistung der landschaftlichen Einbindung verlässliche Höhenbindung festgelegt.

Für das Sammeln, Verwenden, bzw. Versickern von Niederschlagswasser werden je nach Untergrundverhältnissen alternative Rückhaltemöglichkeiten zum Auffangen und langsamen Versickern vorgegeben, die im vorgesehenen Fall einen schrittweisen Umgang durch das Sammeln in Zisternen, die Führung in Muldenrigolen, die langsame Versickerung und –bei Starkregenereignis- den Überlauf in die Regenwasserkanalisation ermöglichen. Damit wird in ausreichender Konsequenz das Prinzip der Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf festgelegt; dennoch kann auf die konkrete Untergrundsituation flexibel reagiert werden, um eine angemessene Lösung auszugestalten.

#### 4.5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

##### 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.

### Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden.

### Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige Behörde oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen und die diesbezügliche Planung werden erstmalig Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Gemäß den rechtlichen Vorgaben wurden im Zuge der Gestaltung der Vorhaben und der Ausführung der Außenanlagen die Gebote zur vorrangigen Vermeidung und Minderung der Eingriffe nach Möglichkeit befolgt.

Für die nach § 1a BauGB auszugleichenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden am Eingriffsort Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als unvermeidbare Eingriffe sind in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Flächenkategorien die Bebauung und Versiegelung bisheriger Grünland- und Ackerflächen durch den Bau der Mehrzweckhalle und die Herstellung der Stellplätze einschließlich der Zufahrten vorbereitet. Anhand der Grundflächenzahl läßt sich als Grundlage der maximal mögliche Versiegelungsgrad bestimmen.

Demnach ergeben sich in der Bilanzierung und ebenfalls in einer plausiblen, verbal-argumentativen Gegenüberstellung der Flächengrößen und veränderten Wertigkeiten Defizite, die durch Maßnahmen auszugleichen sind.

Auf der festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist die ergänzende Anpflanzung von Obstbäumen im vorhandenen Pflanzabstand und deren Pflege zur weiteren Entwicklung einer bestehenden Streuobstwiese vorzusehen.

Unabhängig von flächenbezogenen Maßnahmen betreffen weitere Maßnahmen den Natur- bzw. den Wasserhaushalt. Die vorgesehene Wasserrückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser ist ebenfalls insgesamt in die Bilanz einzubeziehen.

Das unter Einbeziehung dieser Maßnahmen letztlich verbleibende Defizit wird durch die Festlegung einer extensiven Dachbegründung auf 20% der Dachfläche ausgeglichen.

Somit werden insgesamt die vorbereiteten Eingriffe seitens der Stadt Villingen-Schwenningen als ausgeglichen erachtet, insbesondere, wenn in die Abwägung die begrenzten Möglichkeiten auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück herangezogen werden. Eine darüber hinaus gehende Verbarmachung weiterer Grundstücksflächen aufgrund eines geringfügigen Defizits würde in keinem wirtschaftlichen Verhältnis stehen.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließung der Halle ist über die planungsrechtlich gesicherte Verkehrsfläche des Weges (Teil des Flurstücks 345) gesichert. Weitere Zu- und Abfahrten auf die in abschüssiger Kurvenlage vorbeiführende Trossinger Straße werden aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewährt. Im Straßenraum der Trossinger Straße (K 5703) wurden bereits mit Blick auf die Hallennutzung Abbiegespuren und Querungshilfen für Fußgänger eingebracht. Aufgrund dessen ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes als ausreichend anzusehen. Die gesicherte fußläufige Erschließung ist ebenfalls durch die Querungshilfe und den einseitig vom Ort heranführenden Gehweg gegeben.

Insbesondere wird im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen darauf zu achten sein, daß im abschüssigen Bereich der Trossinger Straße auf Höhe der vorgesehenen Ausgleichsfläche keine unregelmäßigen, weiteren Fußgängerquerungen (z.B. zur Rollschuhbahn) möglich sind. Vielmehr ist die eingerichtete Querungsstelle zur Konzentration aller Querungsvorgänge im Hallenbereich eingerichtet worden.

## 5.3 Immissionsschutz

Im Zuge der Vorerkundungen der möglichen Auswirkungen der Hallennutzung wurden überschlägig Immissionswerte einer ungeminderten Schallaus-

breitung für den Fall einer Abendveranstaltung ermittelt. Dabei wurde eine absehbare Überschreitung zulässiger Nachtwerte für die Wohnanlieger bei einer gleichzeitigen Räumung des Stellplatzes nach 22 Uhr festgestellt, wenn die Stellplätze, wie im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, entlang der Trossinger Straße angeordnet würden.

Aufgrund dessen wurde mit dem Ziel der Konfliktbewältigung im Bebauungsplan der Standort der Stellplätze auf die von der Wohnbebauung abgewandte Seite verlagert. Damit können sämtliche im Vorfeld zu ermittelnde Immissionswerte unterhalb der Grenzwerte gehalten werden. Eine tatsächliche Belästigung der Anlieger kann durch den größeren Abstand und die lärmabschirmende Halle ebenfalls nahezu ausgeschlossen werden.

Durch die Schallreflektion könnte durch laute Gespräche, Musik und sonstige Geräusche eine ungewollte Belästigung entstehen. Zu diesen Zwecken wurde in der Gestaltung der Außenanlagen ein Terrassenbereich in weiterer Entfernung von den Wohngebäuden vorgesehen.

Um weitere Konflikte auszusparen, ist dem Betreiber aufzugeben, auf dem Vorplatz und Eingangsbereich zur Halle keine langzeitigen Aufenthaltsnutzungen (Festivitäten) vorzusehen. Eine Regelung solcher Betriebsabläufe oder von Öffnungszeiten unterliegt allerdings nicht dem Regelungsgehalt des Bebauungsplanes als Bestandteil des Bodenrechts. Hier ist der Betreiber bzw. die Ortsverwaltung Weigheim im späteren Hallenbetrieb zu einer ordnungsgemäßen Nutzung und Konfliktminimierung aufgefordert, um die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes für eine angemessene, langfristige Hallennutzung nicht zu gefährden.

## B Verfahren

Verfahrensstand		Datum / Fristen
1.	Aufstellungsbeschuß	03. September 1992
2.	Beteiligung der Träger öffentliche Belange	21.10.1999 - 26.11.1999
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	21.10.1999 - 05.11.1999
4.	Öffentliche Auslegung	11.02.2000 - 13.03.2000
5.	Abwägungsbeschuß	
6.	Satzungsbeschuß	
7.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

## C. Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 17.12.1997,

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

### **Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO BW)**

In der Fassung vom 08. August 1995 (GBl S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

Das Verfahren wurde gemäß § 233 (1) BauGB mit dem Offenlagebeschluss nach neuem Recht (BauGB i.d.F.v. 27.08.97, geänd. d. Gesetz v. 15.12.97) weitergeführt.

Villingen-Schwenningen, den 28. April 2000

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister