

# STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN ZENTRALBEREICH

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHILTERHÄUSLE"

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Villingen nördlich der Schwenninger Straße und südlich des Nordrings.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das bestehende Baugebiet "Spitals dreißig Jauchert", im Osten bildet der vorhandene Waldbestand die Grenze des Plangebiets. Der nördliche und westliche Rand wird von der Erschließungsstraße (im folgenden "Boulevard" genannt) gebildet, die die "Schwenninger Straße" und die "Wilhelm-Schickard-Straße" mit dem "Nordring" verbindet.

Genauere Lage und Abgrenzung sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich:



Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Schilterhäusle",  
M.: 1 : 20 000

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Als Beitrag zum Abbau der Wohnungsengpässe und gleichzeitig zur Verwirklichung strukturpolitischer Zielsetzungen hat die Landesregierung am 18.12.1989 das Programm "Wohnungsbauschwerpunkte" beschlossen. Zur Erfüllung ihres dringenden Wohnungsbedarfs hat die Stadt Villingen-Schwenningen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats vom 14.03.1990 beschlossen, am Wohnungsbauschwerpunktprogramm des Landes Baden-Württemberg teilzunehmen und die für Villingen-Schwenningen geplanten 800 Wohneinheiten im Zentralen Entwicklungsbereich der Stadt unterzubringen.

Dieser Standortentscheidung lagen der von einem Landschaftsarchitekturbüro ausgearbeitete Grünstrukturplan, der Vorentwurf zum Landschaftsplan sowie das darauf aufbauende städtebauliche Entwicklungskonzept des Stadtplanungsamtes für den gesamten Zentralbereich zugrunde. In weiteren städtebaulichen Konkretisierungen bis hin zum Bebauungsplan wurde durch die Verwaltung ein erster Teilbereich von ca. 25 ha für den Wohnungsbauschwerpunkt ausgegrenzt. Dieser Teilbereich soll bald und in Abschnitten realisiert werden. Dazu hat die Stadt Villingen-Schwenningen 1993 einen Städtebaulichen Ideenwettbewerb mit dem Titel "Wohnen und Arbeiten im Zentralbereich Villingen - Schwenningen" durchgeführt.

Planungsgrundlage für das Plangebiet "Schilferhäusle" ist die als 1. Preis des Wettbewerbs ausgezeichnete Arbeit der Architekten Tusker + Ströhle, Stuttgart.

## 3. Baulicher Bestand

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende Gebiet ist nicht bebaut. Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden und wird als Ackerbaufläche genutzt, lediglich der südlichste Teil bildet einen steileren Hang, der auch von schützenswerten Feldheckengewächsen bewachsen ist. Dieser in der Biotopkartierung enthaltene Bereich wird größtenteils in öffentliche Freiflächen integriert.

## 4. Übergeordnete Planung

### 4.1

Der **Regionalplan** (Raumnutzungskarte) für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 09.12.1977 stellt den Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

Der **Landschaftsrahmenplanentwurf** des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg von 1983 kennzeichnet den Bereich des Plangebiets als agrarisch wertvollen Bereich (Vorrangflur). Diese Flächen sind aufgrund ihrer besonders guten Produktionsverhältnisse in ihrem Bestand möglichst zu erhalten und betrieblich zu sichern.

Andererseits ist Villingen-Schwenningen laut Regionalplan als Oberzentrum zu einem leistungsfähigen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg auszubauen. Villingen-Schwenningen ist als zentraler Ort für eine verstärkte Siedlungsentwicklung geeignet. Die Stadt bemüht sich bereits seit dem Zusammenschluß für eine Konzentration ihrer künftigen baulichen Entwicklung zwischen den beiden großen Stadtbezirken.

### 4.2

Der **Flächennutzungsplan** in der Fassung vom 21.04.1989 (1.Änderung) stellt den Planbereich als Flächen für Landwirtschaft dar.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluß: 14.12.1991) wird der gesamte Bereich zwischen der L 173 und dem ehemaligen Klosterhof St. Ursula entsprechend der beabsichtigten Nutzung dargestellt. Der Planbereich wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der durch den Wettbewerb geänderten Plankonzeption muß die 6. Änderung überarbeitet werden. Die Überarbeitung und die Verfahrensfortführung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Dies kann aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (derzeitiger dringender Bedarf an Wohnraum und Termine im Rahmen des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes) nicht abgewartet werden.

Deshalb soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden, bevor die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam wird.

Der **Landschaftsplan** vom 08.11.1993 kennzeichnet umfangreiche Flächen im Zentralbereich, auf denen Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen. Darüber hinaus sind in diesem Plan Biotopbereiche, schützenswerte Bäume, Baumgruppen und Heckenstrukturen sowie zu berücksichtigende Kalt- und Frischluftschneisen dargestellt. Im Plangebiet selbst ist ein Trockenbiotop (Biotop-Nr. 38 der Biotopkartierung der Bezirksstelle von 1984) und eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegbeziehung dargestellt. Außerdem weist der Landschaftsplan auf das Wasserschutzgebiet "Keckquellen" hin.

Nordöstlich grenzt das Plangebiet an ein Waldbiotop (Biotop-Nr. 37), nördlich und östlich an Flächen für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Büro Böhler und Böhler hat 1989 ein **Landschaftsstrukturgutachten** erarbeitet, das auf einer kleinräumigen und präzisen Erhebung aufbauend Lösungsmöglichkeiten für eine wirkungsvolle Gliederung des Zentralbereichs in Form von großzügig angeordneten Grünzügen mit Erschließungs-, Entwässerungs- und Vernetzungsfunktionen aufzeigt.

#### **4.3 Entwicklungskonzept "Zentralbereich"**

Bereits kurz nach dem Zusammenschluß der beiden Städte Villingen und Schwenningen wurde im Jahre 1973 ein Entwicklungskonzept für einen städtebaulichen Brückenschlag zwischen den beiden großen Stadtbezirken vorgestellt. Die wirtschaftlichen Rezessionen in den 70-er und 80-er Jahren ließen nur einzelne Baumaßnahmen an der Schwenninger Straße zu.

Ende der 80-er Jahre entstand auf der Grundlage der früheren Überlegungen ein neues Entwicklungskonzept "Zentralbereich", das den Bereich von der B 523 im Norden bis zu den Bertholdshöfen im Süden und von den Waldgebieten Höckenwäldle/Saubühl im Osten bis zu den Straßen Sonnhalde/Im Lämmisgrund im Westen umfaßte. Dieses Entwicklungskonzept zeigt von Grünflächen gegliederte Bauflächen für Wohnen, Arbeiten und Erholungseinrichtungen. Der Bereich des Bebauungsplans "Schilterhäusle" ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **4.4 Städtebaulicher Wettbewerb**

Im November 1992 wird ein städtebaulicher Wettbewerb "Wohngebiete Zentralbereich" ausgeschrieben, der am 05.05.1993 zu dem Gemeinderatsbeschuß führte, den 1. Preisträger (Architekten Tusker und Ströhle, Stuttgart) mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

#### **4.5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB**

Um die im städtebaulichen Wettbewerb geplanten Wohngebiete in absehbarer Zeit zügig realisieren zu können, leitet der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 30.06.1993 das Verfahren für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein. Die STEG (Stadtentwicklung Südwest), Stuttgart wird mit der Durchführung der Voruntersuchungen gem. § 165 Abs.4 BauGB beauftragt.

### **5. Zweck und Ziel des Bebauungsplans**

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die seit Jahren herrschende Wohnungsknappheit in Villingen-Schwenningen. Dem dringenden Wohnraumbedarf soll durch ein verhältnismäßig hoch verdichtetes Wohngebiet mit größtenteils Geschoßwohnungsbauten entsprochen werden.

Weiteres Ziel ist es, mit diesem Wohn- und Mischgebiet die Entwicklung des von der Stadt Villingen - Schwenningen geplanten Zentralbereichs einzuleiten.

### **6. Städtebauliche Lösung**

#### **6.1 Verkehr**

Über den "Boulevard" mit Anschluß an "Nordring" und "Schwenninger Straße" wird das Plangebiet erschlossen. Diese Straße wird auch Erschließungsverkehr zum Baugebiet "Spitals Dreißig Jauchert" und der nächsten Bauabschnitte aufnehmen und ist daher 3-spurig ausgelegt (je eine Richtungsfahrbahn und eine wechselseitige Linksabbiegerspur). Die Erschließung der Wohnbereiche erfolgt netzartig über ein gleichmäßiges Rastersystem.

Alle inneren Erschließungsstraßen sind gut für Radfahrer zu nutzen, entlang der Ränder verlaufen Radwege. Diese sind an das überörtliche und städtische Radwegenetz angeschlossen. Das Plangebiet erhält eine Anbindung an das Bussystem Villingen-Schwenningens, für den Busverkehr sind "Boulevard", Straße A und Straße 4 vorgesehen.

## 6.2 Bebauung

Entsprechend dem Erschließungsgerüst und der Gliederung des öffentlichen Raums ist die Bebauung angelegt. Im zentralen Teil des Plangebiets ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, die teils in offener, teils in geschlossener Bauweise von 3-4 geschoßigen Häusern ausgewiesen ist. Im östlichen Teil des Plangebiets ist als Randsituation ein offenes Punktefeld mit 6-geschossigen Häusern vorgesehen.

Die öffentlichen Einrichtungen bilden innerhalb der Bebauungsstruktur besondere städtebauliche Situationen.

## 6.3 Grünordnung

Das Plangebiet schließt im Osten an bestehende Nadelwälder an. Durch einen langfristigen ökologischen Umbau des vorhandenen Waldes zu einem reich strukturiertem Laubmischwald und durch Erneuerung des Waldsaums innerhalb des Plangebiets wird eine zusammenhängende Freifläche als Naherholungsgebiet angestrebt.

Durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau ist eine ausgeräumte Landschaft entstanden, in der nur noch fragmentarische Reste von Feldhecken und Strauchgruppen vorhanden sind. Diese ortstypischen Feldhecken und Strauchgruppen werden im Süden des Plangebiets in eine Naherholungsfläche zwischen die Gebiete "Schilterhäusle" und "Spitals Dreißig Jauchert" integriert. Im südlichen Bereich des Plangebiets liegt die topographisch höchste Stelle. Von dort bestehen Fernsichten zum Schwarzwald, zur Schwäbischen Alb und zu den Alpen; die europäische Wasserscheide und die Abbruchkante der Baar-Hochebene zum Brigachtal wird hier bewußt erlebbar. Diesem heute schon als "Bundeshain" angelegten Ort wird besondere "Identitäts- und Freiflächenbedeutung" für das Plangebiet sowie für den gesamten Zentralbereich eingeräumt. Eine entsprechende Freiflächengestaltung, verbunden mit baulichen Kanten, ist aus diesem Grunde vorgesehen.

Der "Boulevard" wird mit drei Reihen Bäumen als eine stark begrünte Straße ausgebildet. Von dort aus öffnen sich in das Plangebiet städtische Plätze und Grünräume.

Zwei Trockenbäche in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sind in wichtige, das Gebiet gliedernde Grünbereiche integriert. Diese Grünbereiche gewährleisten die Verbindung der inneren Bereiche des Plangebiets mit den Siedlungsrändern.

Die grünen Blockinnenbereiche werden gemeinschaftlich von den Angrenzern für Aufenthalt, Erholung und Kinderspiel genutzt. Mietergärten sind direkt an die Häuser angrenzend geplant.

## 6.4 Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die nach § 8 (2) NatSchG auszugleichenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden als Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung mit dem Schwerpunkt Entwicklung festgesetzt (Pfg3-Maßnahmen und Pfg3-E-Flächen).

Die Konfliktanalyse, die Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Grünordnung und der Freiflächenutzung sind ausführlich im **Erläuterungsbericht zur grünordnerischen Planung zum Bebauungsplan "Schilterhäusle"**, erstellt vom Garten- und Friedhofsamt in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten BDLA, Prof. Stötzer & Partner, und im **Gestaltungsplan** dargestellt.

## 6.5 Öffentliche Einrichtung und Versorgung

Folgende öffentliche Einrichtungen sind geplant:

Im Nordosten eine Grund- und Hauptschule, angrenzend an den östlichen Freibereich, in unmittelbarer Nähe der angedachten Sportflächen nördlich des Boulevards. Die Schule wird schrittweise ausgebaut und soll die Versorgung des gesamten Zentralbereichs übernehmen.

Kindergarten und Kindertagesstätte für das Plangebiet befindet sich im Süden, angrenzend an die südlichen Freiflächen.

Gemeinbedarfsflächen für kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen liegen am nordwestlichen Rand und sollen später als gemeinsame Einrichtungen für die gesamten Wohn- und Mischbebauungen im Zentralbereich genutzt werden.

Die Energieversorgung des Plangebiets erfolgt umweltfreundlich über ein Heizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Koppelung. Das Heizkraftwerk ist im Norden innerhalb des Mischgebietes vorgesehen.

## **7. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Wohnbereiche des Plangebiets entsprechen in ihrem Charakter einem allgemeinen Wohngebiet. Um innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Bereich der sechsgeschossigen offenen Punkthausbebauung keine Störungen entstehen zu lassen, werden Schank- und Speisewirtschaften im Sinne § 4 (2+3) BauNVO dort ausgeschlossen.

Um innerhalb des Mischgebietes unbebaute Flächen zu vermeiden und um Wohnnutzungen im Mischgebiet nicht durch unnötige Belästigungen zu stören, werden im Mischgebiet gemäß § 1 (5+6) BauNVO Einschränkungen getroffen. Danach sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet nicht zulässig.

Die Erdgeschoßzone des "Boulevards" dient zur Aufnahme von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Damit wird eine Belebung des Straßenraumes angestrebt, die ein wesentliches Element der Entwicklung im Zentralbereich sein soll. Eine erdgeschoßige Wohnnutzung in diesem Bereich würde dem gedachten Charakter entgegenstehen und wird daher ausgeschlossen.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist über GRZ, Baulinie, Baugrenze und Gebäudehöhe in ausreichendem Maße geregelt. Die GRZ beträgt im allgemeinen Wohngebiet in der offenen Bauweise maximal 0,35, in der geschlossenen Bauweise 0,4. Im Mischgebiet ist die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Die Anrechnung der Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und Flächen von etwaigen Nebenanlagen wurde entsprechend berücksichtigt. Daher liegt die zulässige GRZ meist höher als die zulässige überbaubare Fläche des Grundstücks. Um eine möglichst kleinteilige Parzellierung zu ermöglichen, wurden die Blockinnenräume, die nicht von anderen Anlagen wie Tiefgaragen etc. belegt sind, so angelegt, daß sie bei der Bodenumlegung nicht parzelliert werden müssen, sondern als Gemeinschaftseigentum den jeweiligen Angrenzern auf die GRZ angerechnet werden können.

Um ein vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebiets entstehen zu lassen, soll den Architekten möglichst viel Spielraum zur Ausbildung der Baukörper und deren Gestaltung gelassen werden. Innerhalb der Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind daher keine Dachneigungen festgelegt sondern die Dachform kann sich innerhalb der maximalen und der minimalen Traufhöhe und der Dachhöhe entwickeln.

### **7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Nebenanlagen**

Die Charakteristik des Plangebiets besteht aus klar ablesbaren und präzisen öffentlichen Räumen.

Durch die Regelungen im Bebauungsplan wird versucht, einerseits klare Raumbildungen zu erzeugen und so den inneren Zusammenhang des Plangebietes zu garantieren, andererseits aber sehr individuelle Einzelausformungen der Gebäude zu ermöglichen und zu fördern. Entlang der öffentlichen Räume sind deshalb Baulinien festgelegt, die allerdings durch die Möglichkeit von Vor- und Rücksprüngen innerhalb des Gebäudes gemildert werden. Im Süden und Westen der Gebäude sind "Zonen für Vorbauten" ausgewiesen, die Nutzungen wie Wintergärten und Balkone aufnehmen können. Am Boulevard wird eine "glatte" Baukante ohne Vor- und Rücksprünge im Bereich der Erdgeschosse angestrebt. Deshalb sind dort Ausnahmen ausgeschlossen.

Der öffentliche Raum des Plangebiets ist durch die zwei unterschiedlichen Charaktere von Bebauung, der offenen und der geschlossenen Bauweise, gekennzeichnet.

Es ist vorgesehen, die Parkierung für die geschlossene Bebauung in Tiefgaragen unterzubringen. Für die freistehenden Häuser bis zu einer Höhe von drei Vollgeschossen wird aus ökologischen und funktionalen Gründen eine ebenerdige Parkierung festgesetzt. Dabei besteht die Möglichkeit, Carports entlang der Grenze zu erstellen und Garagen innerhalb der Erdgeschoßzone der Gebäude auszuweisen. Durch die Grenzbebauung in Form von Carports werden diese Nebenanlagen als gliedernde Elemente zwi

schen den Grundstücken eingesetzt. Darin werden auch Trafostationen und Wertstoffcontainer integriert. Im Bereich der Punkthäuser im Osten des Plangebiets werden Tiefgarageneinfahrten an den Grundstücksgrenzen als Gliederungselemente benutzt. Diese Bebauung weist durch die Grenzbebauung der Carports von der offenen Bauweise ab (abweichende Bauweise a1).

Dagegen wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise a2 versucht, den öffentlichen Raum in diesen Bereichen einerseits durch eine geschlossene Bauweise klar zu fassen, andererseits aber, besonders im Mischgebiet, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Innenhöfe und Zwischenbereiche zu ermöglichen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen für kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen und für die Grund- und Hauptschule sind überbaubare Flächen festgesetzt worden, die aufgrund ihrer Bedeutung auch entsprechend dimensioniert wurden (abweichende Bauweise: a3).

#### **7.4. Schallschutz**

Für den vom "Boulevard" und den Wohngebietsstraßen ausgehenden Verkehrslärm wurde eine Schallschutzberechnung auf der Grundlage von Verkehrsbelastungsprognosewerten durchgeführt.

Die Lärmschutzberechnung berücksichtigt das Gesamtwohn- und Mischgebiet ohne das geplante "Pegasus-Center", da die mit diesem Einkaufszentrum zusammenhängenden Verkehrsströme nicht durch die Wohngebiete im Zentralbereich geführt werden sollen.

Die Berechnung ergab, daß die zulässigen Schallgrenzwerte nach der DIN 18005 von 1987 in einigen Bereichen der am Boulevard liegenden Baublöcke überschritten werden.

Für diese Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden, da aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) dem städtebaulichen Grundgedanken des "Boulevard" und dessen Bedeutung für den Zentralbereich entgegenstehen würde.

#### **7.5. Grünordnerische Festsetzungen**

Die als Biotope ausgewiesenen Feldhecken und Strauchgehölze werden innerhalb der öffentlichen Grünanlagen integriert. Aus diesem Grunde sind Teile der öffentlichen Grünanlagen als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

Die im Innern des Plangebiets liegenden Grünbereiche werden durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote unterschiedlich charakterisiert. Diese Bereiche mit Pflanzgebot dienen vornehmlich der Versickerung von Oberflächenwasser von Dächern und Terrassen etc.. Gleichzeitig sind diese Bereiche zur Aufnahme von Kinderspielanlagen und als Flächen für Erholung und Freizeit vorgesehen. Hierbei wird unterschieden zwischen den inneren Blockbereichen und dem offenen Feld der Punkthausbebauung.

Innerhalb des Plangebiets kommt der Gestaltung der Vorbereiche - der privaten Flächen zwischen Straße und Gebäuden - eine zentrale Bedeutung zu. Durch die diese Bereiche betreffenden Festsetzungen wird versucht, sowohl unterschiedliche Straßenräume zu erzeugen, als auch eine Einheitlichkeit innerhalb der einzelnen Straßen zu bewirken. Dabei steht die Benutzbarkeit der Vorbereiche, die aber mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sein muß, im Vordergrund.

Eine ausführliche Erläuterung der Grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im "Erläuterungsbericht zur Grünordnerischen Planung zum Bebauungsplan "Schliterhäusle" März 1994, der vom Garten- und Friedhofsamt Villingen-Schwenningen in Zusammenarbeit mit Prof. Stötzer + Partner Landschaftsarchitekten erstellt wurde.

#### **7.6 Gestalterische Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)**

Die baulichen Anlagen sollen in ihrer räumlichen Wirkung ein homogenes Erscheinungsbild gewährleisten, in ihrer Einzelausformung ein hohes Maß an Individualität ermöglichen. Daher sind innerhalb der gestalterischen Festsetzungen nur geringe Einschränkungen nötig. Diese beziehen sich auf Dächer, Fassaden, Werbeanlagen, Sichtschutzwände, Müllboxen und Carports sowie auf die Vorgartenzone mit Stellplätzen und Zufahrten.

Die Dachgestaltung ist nicht festgelegt. Lediglich Höchstmaße werden festgesetzt. Für Dacheinschnitte

und Dachaufbauten werden Einschränkungen festgelegt, die zum Ziel haben, die Dachgestaltung nicht zu verunstalten und gestalterisch befriedigende Proportionen zu gewährleisten.

Die Fassadengestaltung ist geringen Einschränkungen unterworfen. Lediglich großflächige Metallfassaden werden ausgeschlossen.

Die Einfriedungen sollen das homogene räumliche Erscheinungsbild stärken. Daher sind in bestimmten Bereichen Stützmauern vorgeschrieben, in anderen Bereichen aber Sichtschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 1,80 m möglich.

In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur bis 4,50 m Höhe und bis zu einer Fläche von 5 qm zulässig, da es sich in den für die Wohnnutzung vorgesehenen oberen Geschossen i.d.R. nicht mehr um die Stätten der Leistung handelt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Plakatanschlagtafeln oder ähnliches unzulässig und Werbeanlagen nur an von Straßen einsehbaren Fassaden und nur an den Stätten der Leistung zulässig.

Müllbehälter sollen keine eigene Dominanz entwickeln und sind daher in Boxen, Mauern, Hecken oder ähnliches zu integrieren.

Das äußere Erscheinungsbild des Quartiers wird durch die an den öffentlichen Raum anschließenden Privatbereiche wesentlich mitbestimmt. Daher sind Einfahrten zu Stellplätzen, Tiefgaragen und Carports nur bis zu einer Breite von 3,5 m zugelassen. Die Rampen der Tiefgaragenzufahrten dürfen daher erst innerhalb der Gebäude beginnen. Im Bereich der 6-geschossigen Punkthäuser sind die Tiefgaragenrampen jeweils im Norden der vorgesehenen Parzellen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, um größte architektonische Freiheiten für die Gebäude zu erhalten.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, daß bei Antrag, Genehmigung und Bauausführung von Bauvorhaben im Plangebiet nur umweltverträgliche Baumaterialien zum Einsatz kommen.

## **8. Ökologische Bewertung und Maßnahmen**

### **8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ging eine Umwelterheblichkeitsprüfung mit Stand 08/93 voraus. Die hier festgestellten besonders gravierenden, negativen Veränderungen machten die Durchführung einer UVP erforderlich.

Die UVP sieht den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planungsmaßnahme aufgrund einer richtigen städtebaulichen Zielsetzung als unvermeidbar an. Die Bebauung wird überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch nehmen, die wenigen vorhandenen Biotopstrukturen können zum größten Teil erhalten werden. Eingriffe in Natur- und Landschaft finden allerdings in einigen Bereichen statt, für die der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen vorsieht:

- für die Größe der Flächeninanspruchnahme:  
einen städtischen Siedlungstyp mit hoher Baudichte und kompaktem Umgriff, der die beiden großen Stadtbezirke sinnvoll zusammenfügt.
- für den Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche:  
struktureiche Grünflächen und begrünte Flachdächer, die zur ständigen Klimaverbesserung beitragen.
- für die fehlende Grundwasseranreicherung:  
getrennte Oberflächenwasserableitung in offenen Bachführungen mit Vorklärung und flächiger Versickerung.
- für die Zerstörung der traditionellen Landschaftsstruktur:  
eine neue Stadtlandschaft mit hohen Ansprüchen in funktioneller (Wohnen, Arbeiten, Erholen), gestalterischer (verdichtete Bebauung, großzügige Grünflächen) und energetischer (Energieeinsparung und -bewahrung) Hinsicht.

Weiterhin sind in Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme "Zentralbereich" gliedernde Grünzüge und strukturreiche Randzonen an den angrenzenden Wald- und Feldbereichen geplant. Unter dem Vorbehalt der Realisierung aller geplanten Maßnahmen wird die Planungsmaßnahme als umweltverträglich bewertet.

### **8.2. Heizenergieversorgung**

Auf der Grundlage mehrerer Gutachten und aus Gründen optimierter Energieeinsparung und reduzierter Heizenergieemissionen wird das Plangebiet zentral von einem Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärmekopplung) mit Heizenergie versorgt. Der Standort des Blockheizkraftwerks ist im Bebauungsplan festgelegt. Neben diesem Standort können aus Rentabilitätsgründen noch 1-2 weitere dezentrale Blockheizkraftwerke in Verbindung mit Kellerräumen oder Tiefgaragen benötigt werden. Die o.g. Zielsetzungen sind nur durch einen Anschluß- und Benutzungszwang (privatrechtliche Regelung) durchzusetzen.

### **8.3 Baulicher Wärmeschutz**

Für Bauanträge innerhalb des Plangebiets wird entsprechend dem Anspruch nach erhöhter Energiebewahrung die novellierte Wärmeschutzverordnung (1994) zugrundegelegt.

### **8.4 Abfallbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation nach dem neuen Abfallbeseitigungsgesetz getrennt und schadlos beseitigt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt. Die notwendigen Containerstandorte für Wertstoffe sind in zumutbarer Entfernung zu allen Wohnungen ausgewiesen.

### **8.5 Regenwassernutzung**

Zum Zweck der Verminderung des Oberflächenwasserabflusses in die Vorfluter bzw. Kanalisation, sowie zur Anreicherung des Grundwassers, soll möglichst viel des anfallenden Regenwassers auf den vorhandenen Freiflächen versickern. Freiflächen, die nur sporadisch überfahren werden müssen (Feuerwehr-, Müllabfuhr-, Pflege- und Wartungsfahrzeuge) werden aus wasserdurchlässigen Belägen erstellt (Beton-Gras-Steine, Ziegel-Gras-Beläge, Schotterrasen). Retentionsflächen werden durch flache Senkmulden in Pflanz- und Rasenflächen gebildet. Das nicht auf den Grundstücken versickernde Niederschlagswasser wird über offene Gräben abgeleitet. Auch die Straßentwässerung wird im Bereich des Wasserschutzgebiets in offene Gräben mit Sohldichtung geleitet. Die Hauptentwässerung erfolgt Richtung Nord-Ost. Das Wasser gelangt in den geplanten Trockenbach, der auch das Gewann Herdenen entwässert, und weiter in Richtung Schwalbenhaag zu den Retentionsflächen am Habsburger Ring.

### **8.6 Mutterbodenbörse**

Um zu verhindern, daß wertvoller Mutterboden wegen fehlender Lager- und Verwendungsmöglichkeiten abtransportiert wird, stellt die Stadt auf der öffentlichen Grünfläche während der Bauzeit vorübergehend Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Nicht privat benötigte Oberböden werden anschließend im öffentlichen Bereich eingesetzt.

## **9. Bodenordnung**

Die Grundstücke in diesem Baugebiet befinden sich bereits in städtischer Hand. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht zu ergreifen.

## 10. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Für die Erschließung des gesamten Gebiets ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen:

### Entwässerung:

Schmutzwasserkanal 2.800.000,00 DM

Regenwasserkanal einschließl.  
offener Gräben 3.800.000,00 DM

### Straßenausbau:

Straßenbau 6.210.000,00 DM

Parkflächen 2.300.000,00 DM

Gehwege 4.180.000,00 DM

Beleuchtung 1.300.000,00 DM

Grünanlagen mit Bepflanzung 810.000,00 DM

### Grunderwerb:

öffentliche Erschließungsanlagen 3.194.000,00 DM

öffentliche Grünanlagen 2.999.000,00 DM

### Grundstücksfreimachung:

Verkabelung der best. 20-kV-Leitung 800.000,00 DM

### Gesamterschließungskosten

einschließl. Grunderwerb: 28.393.000,00 DM

## 11. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist über einen Kreditrahmen von insgesamt 14,5 Mio. DM bei der Landeskreditbank Baden-Württemberg sichergestellt.

## 12. Städtebauliche Daten

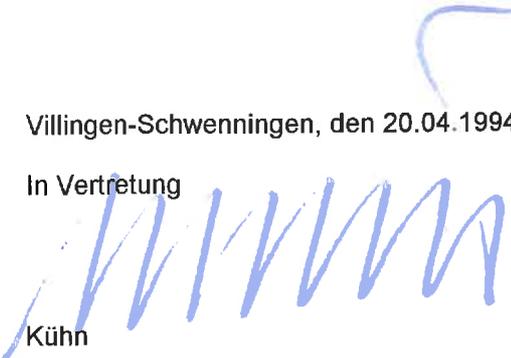
	<b>Schilterhäusle</b> Nettobauland + innere Erschließung + 1/2 Boulevardbreite + Grünflächen		<b>Haupterschließung</b> Wilhelm-Schickard-Str. + ab Str. 4 bis Nordring + Bundeshain + 1/2 Boulevardbreite		<b>Bebauungsplangebiet</b> Gesamtflächen	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Wohngebiet	101193,00	42,17			101193,00	35,41
Mischgebiet	25286,00	10,54			25286,00	8,85
Gemeinbedarfsflächen	26154,00	10,90			26154,00	9,15
<b>Nettobauland</b>	<b>152633,00</b>	<b>63,60</b>			<b>152633,00</b>	<b>53,41</b>
Bundeshain			8635,00		8635,00	3,02
Südlicher Park	28869,00	12,03			28869,00	10,10
Waldrand	5820,00	2,43			5820,00	2,04
Trockenbäche u. Nebenflächen	6720,00	2,80			6720,00	2,35
Dreieckplatz am Boulevard	1600,00	0,67			1600,00	0,56
<b>Grünflächen</b>	<b>43009,00</b>	<b>17,92</b>	<b>8635,00</b>		<b>51644,00</b>	<b>18,07</b>
Wilhelm Schickard Straße			6918,00		6918,00	2,42
Nordring bis Waldende			20616,00		20616,00	7,21
Boulevardflächen	9625,00	4,01	9625,00		19250,00	6,74
innere Erschließung	34723,00	14,47			34723,00	12,15
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>44348,00</b>	<b>18,48</b>	<b>37159,00</b>		<b>81507,00</b>	<b>28,52</b>
<b>Gesamtflächen im m<sup>2</sup></b>	<b>239990,00</b>	<b>100,00</b>	<b>45794,00</b>		<b>285784,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Gesamtflächen in ha</b>	<b>24,00</b>		<b>4,60</b>		<b>28,60</b>	

Stuttgart / Villingen-Schwenningen 31.03.1994/13.09.1994

Tusker-Ströhle, Brenner-Kiderlen, Architekten/  
Stadt Villingen Schwenningen, Stadtplanungsamt

Villingen-Schwenningen, den 20.04.1994

In Vertretung


  
Kühn

Erster Bürgermeister

