



## BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes  
und der örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

### "Schilterhäusle, Teilbereich 1"

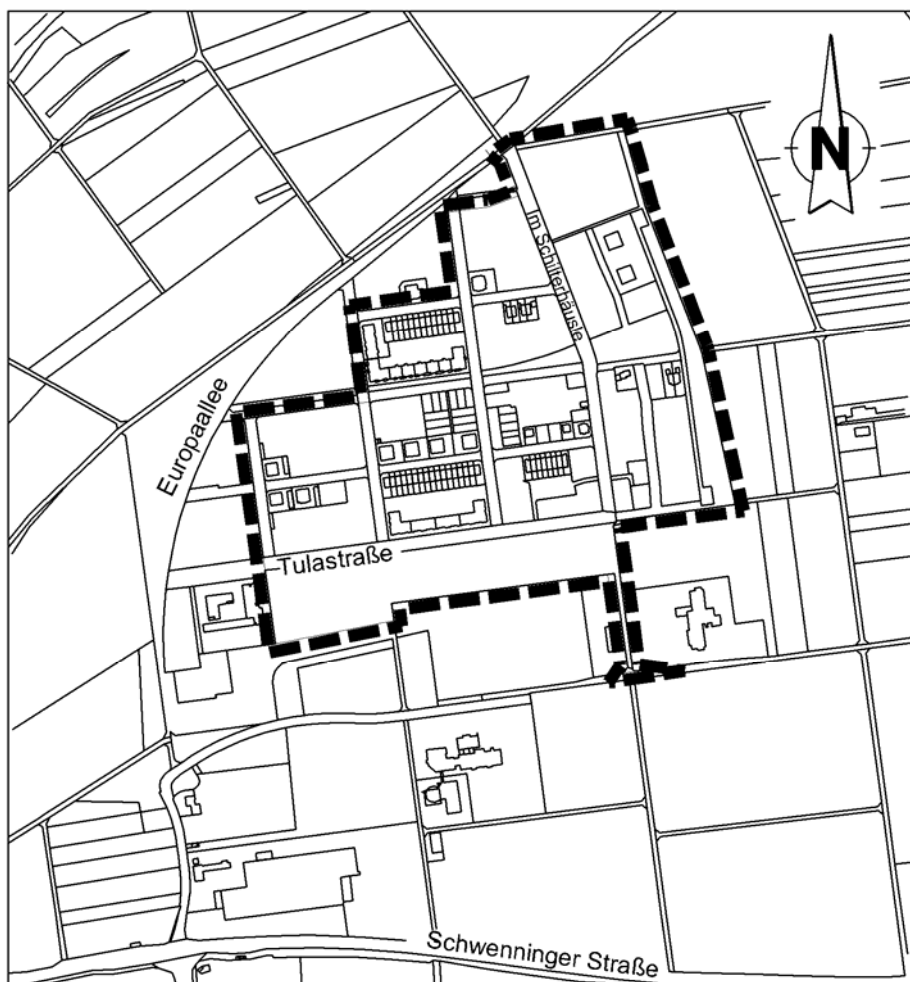
im Zentralbereich Villingen-Schwenningen

vom 16.01.2004

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den Teilbereich des Baugebiets „Schilterhäusle“ in den Baublöcken WA 1 bis WA 19.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich:



Übersichtsplan unmaßstäblich

## 2. Anlass und Ziel der Änderung

Der seit dem 24.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Schilterhäusle" weist entsprechend der im städtebaulichen Wettbewerb "Wohnen und Arbeiten im Zentralbereich Villingen-Schwenningen" festgelegten Zielsetzungen überwiegend Wohnungen in Geschoss- und Mehrfamilienheimbauten aus. Schon bald stellte sich heraus, dass dem großen Angebot an Geschossbauwohnungen nur eine relativ geringe Nachfrage gegenüberstand. Deshalb beschloss der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 26.07.1995 eine erste Änderung im Baublock WA 7 und am 11.06.1997 die Aufstellung einer weiteren großräumigeren Änderung in den Baublöcken WA 3-6 und WA 8-9 zugunsten von mehr Familienheimen. Doch auch diese Änderung brachte nicht den erhofften Erfolg in der Nachfrage.

Der Gemeinderat entschloss sich daraufhin zu einer grundsätzlich neuen Vorgehensweise und führte Ende 1999 eine Zukunftswerkstatt „Schilterhäusle“ durch, in der gemeinsam mit Bürgern, Politikern und Verwaltungsmitgliedern eine Problemanalyse mit neuer Zielsetzung für das Baugebiet entwickelt wurde. Der Gemeinderat fasste in einer öffentlichen Sondersitzung am 18.04.2000 den Beschluss, den Bebauungsplan „Schilterhäusle“ auf der Grundlage der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt zu ändern. Dabei war das Änderungsverfahren auf dem Aufstellungsbeschluss vom 11.06.1997 aufzubauen, und zwar zuerst und beschleunigt für den Teilbereich der Baublöcke WA 10 und WA 11 und anschließend für die restlichen Bereiche des Baugebiets „Schilterhäusle“.

Das „Baugebiet Schilterhäusle“ wird nunmehr in zwei Teilbereichen geändert. Der erste Teilbereich umfasst die Baublöcke WA 1 – WA 19, der zweite Teilbereich die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen B-Plans „Schilterhäusle“.

Dabei werden in drei Bereichen neue Ziele verfolgt:

- Ein hochverdichtetes Wohnquartiers mit überwiegendem Geschossbauanteil wird zugunsten eines Wohngebiets mit differenziertem Haustypenangebot „entdichtet“.
- Das streng rasterförmige Erschließungsnetz wird durch ein System von Sammelstraße und Wohnstraßen in Schleifen- und Stichform „verkehrsberuhigt“.
- Die Wohnqualität wird durch ein neues Grünflächennetz deutlich erhöht: statt „Wohnen am Park“ nun „Wohnen im Park“.

## 3. Übergeordnete Planung

Die Abstimmung mit der übergeordneten Planung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Schilterhäusle" vorgenommen. Im Flächennutzungsplan 2009 ist der Planbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche darstellt, womit auch diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 4. Städtebauliche Lösung

### Baukonzept

Der städtebauliche Entwurf sieht in 19 Baublöcken überwiegend Grundstücke für individuelle Familienheime vor mit einem Grundstückszuschnitt, der gute Freiraum- wie auch Besonnungsverhältnisse zulässt. Die gewählte Baudichte hatte dabei die besondere Lage, den Grundstückspreis sowie den bereits realisierten Stand der Ausführung (Straßen, Trockenbach, Leitungen) zu berücksichtigen.

Neben Grundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden in einigen

Baublöcken auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen, sei es als bereits realisierter Bestand oder als geplante Bauten.

Inklusive des Bestandes wird das Gebiet zukünftig ca. 50 Einzelhäuser, 25 Doppelhäuser, 130 Reihenhäuser oder Kettenhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, 20 Mehrfamilienhäuser in vier und sechsgeschossiger und 3 Geschossbauanlagen in dreigeschossiger Bauweise aufnehmen. Dabei ist in einigen Baublöcken der Bautyp zwischen Einzel-, Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser frei wählbar.

Dachform und –neigung sind wie bisher innerhalb eines festgesetzten Höhenrahmens frei wählbar.

### **Verkehrskonzept**

Das hierarchisch abgestufte Straßensystem von Sammel- und Wohnstraßen bleibt erhalten. Zur Verkehrsberuhigung werden zusätzlich Fahrbahnverschnenkungen und –verengungen eingeführt. Daneben wird ein vom Fahrverkehr getrenntes Fuß- und Radwegenetz in den Grünzonen angelegt. Durch Änderungen bei den öffentlichen Stellplätze von Senkrechtaufstellung in Parallelaufstellung können Verkehrsflächen reduziert und Wohnbauflächen gewonnen werden. Die Reduzierung der öffentlichen Stellplätze ist angesichts der Entdichtung vertretbar. Für den ÖPNV haben diese Maßnahmen keine negative Auswirkung.

### **Grünkonzept**

Das neue Grünkonzept reduziert die Flächen im sogenannten Südpark zugunsten von zwei Grünzügen in Nord/Süd- Richtung und in Ost/West-Richtung. Dadurch wird die Wohnqualität vieler Grundstücke erheblich erhöht, d.h. die Länge der an öffentlichen Grünflächen anliegenden Grundstücksgrenzen wird fast verdreifacht.

Mit den das Wohngebiet durchziehenden Grünflächen erhöht sich auch der Anteil der Bäume und Sträucher sowie die Zahl der Kinderspielplätze, die auf kurzem Wege und gefahrlos zu erreichen sind.

## **5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Durch die Planänderung ergeben sich geringfügige Änderungen in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Die Grundflächenzahl liegt im bisherigen wie im neuen Plan zwischen 0,25 – 0,40. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen erhöht sich gegenüber der bisherigen Planung um 5000 m<sup>2</sup> auf 47200 m<sup>2</sup>.

## **6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt**

Durch den Umbau einiger Straßen im Zuge der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und den Rückbau durch Anlage von Grünzügen entstehen Mehrkosten. Andererseits werden zukünftig Kosten eingespart, weil durch die verschiedenen Änderungen auf einen Teil der Verkehrsausbaumaßnahmen verzichtet werden kann.

Damit einher geht in einigen Bereichen eine Vergrößerung der Wohnbauflächen (=höhere Einnahme), in anderen Bereichen eine Umwandlung zu öffentlichen Grünflächen (=geringere Einnahme). Die Neukonzeption mit seiner geringeren Baudichte bewirkt ebenso Einnahmeverluste bei den Erschließungs- und Abwasserbeiträgen.

## **7. Begründung der Textlichen Festsetzungen (Änderungen)**

### **zu alt A 1.3, neu A 1.2 Stellplätze und Garagen**

Die Gestaltung wird nunmehr im Teil B 3 (Örtliche Bauvorschriften) geregelt.

**Zu A 2.2 Gebäudehöhe**

Die maximalen Traufhöhen wurden auf ein vertretbares Maß reduziert. Die bisher errichteten Gebäude bewegen sich innerhalb dieses neuen Rahmens.

**Zu neu A 2.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festlegung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude in Familienheimen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) dient dem Ziel der Errichtung eines Wohngebietes in aufgelockerter Bauweise und beschränkt höhere Wohndichten auf die Bereiche der Mehrfamilienhäuser, wo sie erwünscht sind.

**Zu A 4. Bauweise**

Es ist nur noch eine abweichende Bauweise (a) erforderlich.

**Zu alt A 5. Schallschutz**

Schallschutz ist nur entlang der Europaallee erforderlich (Teilbereich 2). Innerhalb des Teilbereichs 1 ist Schallschutz nicht erforderlich.

**Zu alt A 6.1, neu A 5.1 Schutzwürdige Biotope**

Schutzwürdige Biotope sind unter 5.1 als Maßnahmen und Flächen mit Schwerpunkt „Schutz“ geregelt.

**Zu alt A 7, neu A 5.2 Flächen und Maßnahmen mit Schwerpunkt „Entwicklung“**

Flächen und Maßnahmen mit Schwerpunkt „Entwicklung“ werden neu unter A 5.1 geregelt.

**Zu A 7.1 alt, neu A 6.1 Pflanzgebote**

Pflanzgebote werden künftig nur noch für zwei unterschiedliche Bereiche festgesetzt: Gemeinschaftsbereiche (Gemeinschaftsgrün in Wohnanlagen) und im Öffentlichen Raum (Öff. Grün). Damit werden alle Bereiche bis auf private Grünflächen auf Familienheimgrundstücken abgedeckt.

**Zu A 7.2 alt, neu A 6.2 Sonstige Grünmaßnahmen**

Es werden nur noch die Bereiche aufgeführt, die im Teilbereich 1 des Plangebietes einer Regelung bedurften.

**Zu alt A 8, neu A 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Umnummerierung

**Zu B 1.1 Dächer bei Doppelhäuser**

Um bei der Dachlandschaft von Doppelhäusern ein gestalterisches Auseinanderfallen zu vermeiden, sind diese Dächer in gleicher Weise, d.h. in gleicher Form, Neigung und Deckung zu erstellen.

**Zu B 1.2 Firstrichtung**

Um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, darf bei Nord-Südgerichteten Erschließungsstraßen von der Parallelstellung der Firste zur Strasse (Traufständigkeit) abgewichen werden.

**Zu B 1.6 Dachdeckung**

Dachdeckungen, die aufgrund ihrer Farbe oder Reflexionsfähigkeit nach durchschnittlicher Auffassung belästigend wirken, sind nicht zulässig.

**Zu B 4. Einfriedigungen und Gestaltung der Vorbereiche**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorbereiche und zu den Einfriedigungen sind aufgrund der Ziele der Umplanung zu mehr Familienheimen hin den geänderten Bautypen angepasst und vereinfacht worden.

**Zu B 4.2 Höhengestaltung der übrigen Grundstücksfläche**

Zur Vermeidung topografisch und städtebaulich verunstaltender Aufschüttungen und Abgrabungen sind rahmengebende Maße festgesetzt.

Villingen-Schwenningen, den 03. März 2004

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister