



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Zentralklinikum, 2. Änderung“
(Nr. Z - D / 2017)**

im Zentralbereich

vom 06.10.2017

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Amt für Stadtentwicklung**

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	4
2	Planungsanlass und –erfordernis	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	5
5	Planerische Rahmenbedingungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan 2002	5
5.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	5
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Bestehende Bebauungspläne	7
5.5	Schallschutz.....	7
6	Bestand	7
6.1	Gebäude und Nutzungen.....	7
6.2	Verkehr	7
6.2.1	Erschließung	7
6.2.2	Luftverkehr.....	8
6.2.3	Versiegelungsgrad.....	8
7	Städtebauliches Konzept / Rahmenplan	8
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.1.1	Emissionskontingentierung	10
8.1.2	Erweiterter Bestandschutz	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.2.1	Höhe der baulichen Anlage.....	11
8.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
8.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	11
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
8.4	Verkehrsflächen	12
8.5	Führung von Versorgungsanlagen.....	12
8.6	Leitungsrecht.....	12
8.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen	12
8.7.1	Passive Schallschutzmaßnahmen.....	12
8.7.2	Technische Be- und Entlüftung	13
8.8	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	13
8.8.1	Versickerung auf den Baugrundstücken	13
8.8.2	Dachbegrünung.....	13
8.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
8.9.1	Bäume und Sträucher entlang Erschließungsstraßen	13
8.9.2	Bäume auf Stellplatzflächen der Privatgrundstücke	13
9	Nachrichtliche Übernahmen	14
9.1	Anbaubeschränkung	14
9.2	Wasserschutzgebiet.....	14

10	Örtliche Bauvorschriften	14
10.1	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
10.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	14
10.3	Einfriedungen	14
11	Flächenbilanz	14
12	Fachgutachten	15
13	Umweltbelange	15

1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a BauGB für Planverfahren der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zentralklinikum“ und „Zentralklinikum, 1. Änderung“. Die bisherige Nutzungsstruktur und die Festsetzungsinhalte aus diesen beiden Bebauungsplänen bleiben weitestgehend erhalten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben. Die vorgesehene Größe der Grundfläche überschreitet die maßgebliche Fläche von 20.000 Quadratmeter bis 70.000 Quadratmeter nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht. Nachdem die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowie der überwiegende Teil bereits bebaut ist kann davon ausgegangen werden, dass sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet.

Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2 Planungsanlass und –erfordernis

Mit der Ansiedlung und Inbetriebnahme des Zentralklinikums im Mittleren Zentralbereich der Stadt Villingen-Schwenningen setzt eine dynamische Entwicklung im Umfeld und Nahbereich der Groseinrichtung ein.

Ausgelöst durch konkrete Ansiedlungsvorhaben erfolgte aus städtebaulicher Sicht eine Reflektion hinsichtlich der zulässigen wohnaffinen Nutzungen sowie Gebäudehöhen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit den bereits umgesetzten Bauvorhaben wie Personalwohnheim sowie Hotel- und Boardinghouse und den aktuell noch anstehenden Bauvorhaben mit einem weiteren Boardinghouse und Appartements im Zusammenhang mit einem Ausbildungsbetrieb sowie einer Erweiterungsfläche für das Personalwohnheim der Bedarf an solchen Einrichtungen im Kontext des Klinikbetriebs gedeckt ist. Zur Sicherung der noch vorhandenen Flächen für Nutzungen im Bereich medizinischer Dienstleistung und Versorgung, sollen die wohnaffinen Nutzungen für den verbleibenden Teil des Plangebietes ausgeschlossen werden. Im Zuge der Planänderung werden u.a. auch die Gebäudehöhen entsprechend den Empfehlungen des Rahmenplanes "Mittlerer Zentralbereich" des Büro Wick+Partner aus Stuttgart angepasst.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung des Planungsrechtes an die Empfehlungen des Rahmenplanes "Mittlerer Zentralbereich". Im Wesentlichen werden folgende Festsetzungsinhalte geändert:

- Art der baulichen Nutzung: Ausschluss wohnähnlicher Nutzungen und Konzentration der Zulässigkeit dieser Nutzungen für einen Teilbereich,

- Gebäudehöhe,
- Verkehrsflächen: Fuß- und Radweg entlang der Schwenninger Straße (L173),

4 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im mittleren Zentralbereich zwischen dem Zentralklinikum im Norden, der Klinikstraße im Osten, der Schwenninger Straße im Süden und dem landwirtschaftlichen Weg, Flurstück 3353.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3338/2 teilweise, 3338/6, 3338/5, 3338/4, 3311/1 teilweise, 3311/2, 3338/1, 3311/5, 3311/6, 3311, 3279/35, 3279/32, 3311/4, 3338 und 3338/7.

Maßgebend für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,6 ha.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) liegt Villingen-Schwenningen in einem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Dieser ist als „Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt(e) zu festigen und so weiter zu entwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert (...) werden. Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (...).“ Des Weiteren ist Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen und soll als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung der Region mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Die besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben für den Raum Villingen-Schwenningen bestehen u. a. in der Stärkung der Leistungskraft des Oberzentrums und seiner zentralörtlichen Funktionen und in der Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft und der Voraussetzungen für den Tourismus. Zudem ist Villingen-Schwenningen Ausgangspunkt von ausgewiesenen Landesentwicklungsachsen.

5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg 2003 stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregion Schwarzwald – Baar – Heuberg dar. Der Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen ist die Region Schwarzwald – Baar – Heuberg zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Hierzu sind u. a. „die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken“ und „die noch vorhandenen infrastrukturellen Defizite zu beseitigen“

Mit der im Landesentwicklungsplan 2002 ausgewiesenen zentralörtlichen Funktion trifft dies für Villingen-Schwenningen zu.

Zudem soll Villingen-Schwenningen als touristisches Zentrum so weiterentwickelt werden, dass das Erholungs- und Freizeitpotential der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann. Der Ausbau des für die Region sehr wichtigen Wirtschaftszweiges Tourismus soll hierbei schwerpunktmäßig gefördert, die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Entwicklungsflächen erleichtert und störende Entwicklungen verhindert werden.

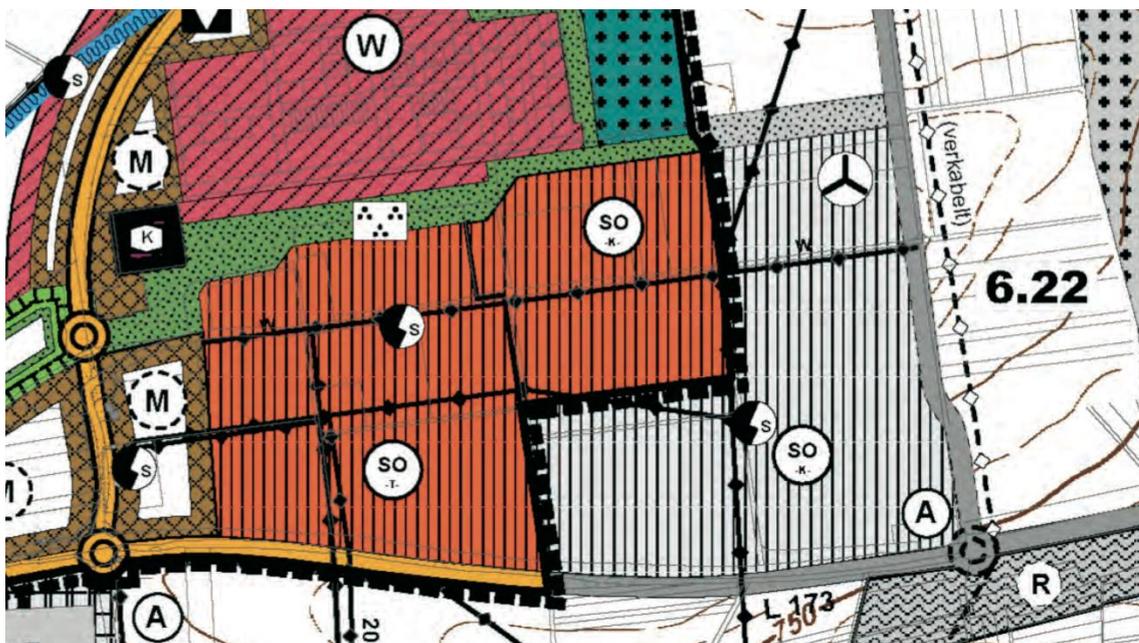
Gemäß der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich vollständig in einer „Vorrangflur für schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“. Als Vorrangflur (Grundsatz) werden hierbei Flächen bezeichnet, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen. Diese sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebietes. Hierin sind die ortsnahen Wasservorkommen vor Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft, Verkehr und Siedlung zu bewahren.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Von der Planung sind keine Ziele der Raumordnung betroffen, somit entsprechen die Planinhalte des Bebauungsplans „Zentralklinikum, 2. Änderung“ dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

5.3 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet des Bebauungsplans „Zentralklinikum“ gilt der seit dem 28.02.1998 wirksame Flächennutzungsplan 2009 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen sowie die rechtskräftige 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2009. Hierin wird zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion Villingen-Schwenningens die Entwicklung des Zentralbereichs zwischen den Siedlungsbereichen von Villingen und Schwenningen als Kernaufgabe für die künftige städtebauliche Entwicklung definiert.



Auszug Flächennutzungsplan 2009, 9. Änderung

Entsprechend ist für den Zentralbereich eine großflächige Neuentwicklung für Wohnbau-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie für Sportanlagen vorgesehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentralklinikum, 2. Änderung“ stellt der FNP 2009 ein Sondergebiet Klinik dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentralklinikum, 2. Änderung“ liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Zentralklinikum, 1. Änderung“ von 2012 und „Zentralklinikum“ von 2007 vor, in denen ein Sondergebiet Klinikgebiet mit den Teilbereichen 1 Zentralklinikum sowie Teilbereich 2.1, 2.2. und 2.3 Medizinische Dienstleistung und Versorgung ausgewiesen ist.

Westlich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Zentralklinikum, 2. Änderung“ befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Spitals Dreißig Jauchert“, in dem ein Sondergebiet für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen, ein Sondergebiet Jugendverkehrsschule und ein Sondergebiet Gartencenter festgesetzt sind.

5.5 Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Zentralklinikum“ wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnis weiterhin zu berücksichtigen ist. Die formulierten Festsetzungen haben im Bebauungsplan „Zentralklinikum, 2. Änderung“ weiterhin Bestand.

6 Bestand

6.1 Gebäude und Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und südlich des Zentralklinikums befinden sich ein Facharztzentrum, eine Augenklinik, ein Betriebskindergarten sowie ein Nephrologisches Zentrum. Südlich der Albert-Schweitzer-Straße wurde ein Ärztehaus und Gesundheitszentrum sowie ein Hotel- und Boardinghaus errichtet. Weiter im Süden, direkt angrenzend an die Schwenninger Straße, befindet sich eine Gaststätte.

6.2 Verkehr

6.2.1 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Schwenninger Straße (L 173), erschlossen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße verbindet Villingen mit Schwenningen. Südöstlich an das Gebiet angrenzend befindet sich ein Kreisverkehr, der die Schwenninger Straße mit der Klinikstraße verbindet. Die Albert-Schweitzer-Straße führt im parallelen Verlauf zur Schwenninger Straße durch das Gebiet durch. Nach 520 m in Richtung Westen endet die Straße gegenwärtig in einer Wendeanlage. Der westliche Teilabschnitt befindet sich noch in Planung.

6.2.2 Luftverkehr

Der Geltungsbereich befindet sich unterhalb der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schwenningen am Neckar sowie unterhalb der Abflugstrecke des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen. Luftfahrzeuge überfliegen das Klinikum in verschiedenen Höhen. Des Weiteren befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz am Klinikum.

6.2.3 Versiegelungsgrad

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weitestgehend unversiegelt. Lediglich die Wege sowie die bebauten Grundstücke sind teilweise versiegelt.

7 **Städtebauliches Konzept / Rahmenplan**

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den Vorgaben des Rahmenplanes. Dieser formuliert rahmensetzende Vorgaben für die weitere städtebauliche Entwicklung des ca. 34 ha großen Rahmenplangebietes und dient als Vorgabenkatalog für anstehende Bebauungsplanverfahren. Durch den Rahmenplan wurde die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten Mittleren Zentralbereich gestellt.



Rahmenplan mittlerer Zentralbereich

Die städtebauliche Grundstruktur orientiert sich an der natürlichen Hanglage des Plangebietes in Nord-Süd Richtung. Die Schwenninger Straße dient als Rückgrat und bildet gemeinsam mit der Wilhelm-Schickard-Straße / Europaallee sowie der Klinikstraße eine, das Plangebiet erschließende Verkehrsspanne. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit soll das Plangebiet nicht unmittelbar an die Schwenninger Straße angebunden werden.

Die beiden bestehenden Fußwegeverbindungen bilden wichtige Freiraumelemente, die das Rahmenplangebiet gliedern und an die Grünfläche im Norden anbinden. Parallel zur Schwenninger Straße wird die bestehende Albert-Schweitzer-Straße verlängert. Die dabei entstehenden Grundstückszuschnitte sind flexibel teilbar. Die Nord-Süd Ausrichtung der Baukörper ermöglicht, durch die Stellung der Gebäude, möglichst vielen Nutzern den Blick in Richtung Süden.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Gliederung der Baufelder südlich der Albert-Schweitzer-Straße (Bestand und Planung). Eine Aufteilung der Baufelder in möglichst viele Parzellen wird in diesem Bereich angestrebt, um möglichst vielen künftigen Nutzern eine Adressbildung an der neu gestalteten Schwenninger Straße zu ermöglichen.

Die Flächen westlich der Klinikstraße und südlich des Zentralklinikums stehen den Nutzungen medizinische Dienstleistung und Versorgung sowie in Teilbereichen der klinikbezogenen Beherbergung, Unterkunft und Wohnen zur Verfügung.

Ziel ist es, möglichst vielfältige Nutzungen anzusiedeln. Durch die angestrebte Durchmischung kann sich ein tragfähiger Standort mit heterogener Nutzungsstruktur entwickeln.

Der Bebauungsplan fixiert als Grundlage der städtebaulichen Form lediglich Eckwerte. Dadurch ist eine hohe Flexibilität für die bauliche Ausformung der Gebäude gegeben.

Dies ist erforderlich, da insbesondere der Sektor „Gesundheitswesen“ zukünftig starken Wandlungen unterworfen sein wird. Diese Veränderungen werden sich in der Bauform der Gebäude, in denen die Nutzungen untergebracht sind, widerspiegeln.

Es ist davon auszugehen, dass sich die unterschiedliche Nutzungsvielfalt in der städtebaulichen Struktur niederschlägt. In den Bereichen die der medizinischen Dienstleistung und Versorgung zur Verfügung stehen, werden sich Bauformen abwechseln. Übergreifendes Merkmal des Standortes stellt der funktionale Zusammenhang mit dem dominierenden Zentralklinikum dar.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Folgender Festsetzungsinhalt wird geändert:

Im Teilbereich 2.1, 2.2. und 2.3 Medizinische Dienstleistung und Versorgung sind wohnaffine Nutzungen, im Sinne von Wohnungen für Bedienstete des Klinikums und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte, die dem Klinikum zugeordnet sind (z.B. Patientenhotel, Boarding-Häuser) nicht zulässig. Dadurch soll eine Schwerpunktmäßige Etablierung von wohnähnlichen Nutzungen, die nur in einem geringen Ansatz den Sondergebietscharakter der klinikaffinen Nutzungen nachvollziehen, verhindert werden. Darüber hinaus ist der Ausschluss von wohnaffinen Nutzungen im Teilbereich 2.3 auch zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen der Schwenninger Straßen erforderlich.

Im Teilbereich 2.4 sind Wohnungen für Bedienstete des Klinikums und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte, die dem Klinikum zugeordnet sind (z.B. Patientenhotel, Boarding-Häuser) zugelassen. Der Teilbereich befindet sich im Süd-Osten des Plangebiets, dort wo bereits ein Hotel- und Boarding-Haus realisiert

wurde. Durch die Zulassung dieser Nutzungen soll Angehörigen von Personen, die einen stationären Aufenthalt im Zentralklinikum bzw. in einer weiteren Fachklinik haben, die Möglichkeit geboten werden, am Standort zu übernachten. Weitere Bereiche für wohnaffine Nutzungen werden als nicht erforderlich angesehen. Mit der Festsetzung und Zulassung von klinikaffinen Wohnnutzungen für den Teilbereich 2.4 ist der Bedarf bereits gesättigt.

Alle weiteren Festsetzungsinhalte zur Art der baulichen Nutzung bleiben bestehen:

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Klinikgebiet festgesetzt. Dieses ist in zwei Teilbereiche aufgegliedert. Teilbereich 1 Zentralklinikum, (außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt im Norden an das Plangebiet an), sowie Teilbereich 2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung. Dieser Teilbereich ist wiederum in Unterbereiche, die durch die Indexziffern 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 gekennzeichnet sind, untergliedert. Die Untergliederung erfolgt aus Gründen der Nutzungsverteilung sowie der räumlichen Zuordnung sensibler Nutzungen.

Im Sondergebiet Klinikgebiet Teilbereich 2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung sind klinikbezogene Nutzungen zulässig. Die Auswahl der zulässigen Nutzungen deckt ein weit reichendes Nutzungsspektrum von Dienstleistung über Handel und sonstige Berufe im Gesundheitswesen, meist in Praxen, ab. Dadurch kann eine vielfältige und vielschichtige Ansiedlung erfolgen. Durch die breite Diversifizierung entstehen positive Nutzungssynergien, die in Konkurrenz zu anderen Standorten im Gesundheitswesen für eine hohe Tragfähigkeit sprechen. Um keine negativen Auswirkungen im Bereich Verkehr entstehen zu lassen, werden Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die den medizinischen Nutzungen zugeordnet sind, auf eine maximale BGF von 20.000 m² begrenzt. Sonstige Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig. d.h. bei einer Zulassung im Einzelfall, muss geprüft werden, ob negative Auswirkungen zu erwarten sind.

8.1.1 Emissionskontingentierung

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets zu immissionsempfindlichen Nutzungen ist es erforderlich, die zulässige Schallabstrahlung aus dem geplanten Sondergebiet zu begrenzen. Aufgrund der unterschiedlichen Abstände vorhandener und planungsrechtlich gesicherter schutzwürdiger Nutzungen und deren unterschiedlichen Schutzniveaus wird es erforderlich, die Geräuschkontingente richtungsabhängig festzusetzen. In der Summe werden für 5 Sektoren die Emissionskontingente, unterschieden nach Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die als zulässig eingestufteten Immissionswerte eingehalten werden.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen. Durch die abstrakte Regelung der zulässigen Schallabstrahlung wird es aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich, auf Ebene des Bebauungsplans konkrete Maßnahmen abschließend festzusetzen. Durch die Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden und gleichzeitig für das Vorhaben eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Maßnahmen zur Einhaltung der Werte bis zum Zeitpunkt der Genehmigung offen gehalten wird.

8.1.2 Erweiterter Bestandschutz

Im Sondergebiet Klinikgebiet Teilbereich 2.3 befindet sich die Gaststätte „Hölzlekönig“. Die bestehende Nutzung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulässig. Um jedoch dem Nutzer keine unzumutbaren gesetzlichen Regeln entgegen zu stellen, wird über den gewöhnlichen Bestandsschutz hinaus der erweiterte Bestandsschutz festgesetzt. Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Gebäude sind ausnahmsweise zulässig soweit Belange Dritter nicht entgegenstehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Vorgaben aus dem Rahmenplan mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m für den südöstlichen Teilbereich und mit maximal 15 m für den übrigen Bereich festgesetzt. Die Betonung des Kreuzungsbereiches an der Schwenninger Straße sowie die Markierung des Auftakts zum Mittleren Zentralbereich sind dabei ein wichtiges städtebauliches Ziel des Rahmenplanes.

Die Höhe der technischen Aufbauten wird begrenzt. Aufgrund der heute noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlage um ein begrenztes Maß von 2 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10 % der Dachfläche beschränkt, um einem Wildwuchs von technischen Aufbauten entgegen zu wirken. Insgesamt dient diese Festsetzung der Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. des Landschaftsbildes.

8.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,8 wird die durch § 17 Abs. 7 BauNVO vorgegebene Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Sondergebiete eingehalten.

8.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird die GFZ mit 1,5 festgesetzt. Die Reduzierung des Wertes spiegelt die Zielsetzung wider, in diesem Bereich dem Klinikum untergeordnete, baulich offene Bereiche zu schaffen.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt unter dem Gesichtspunkt, große Baufelder und damit eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zu erreichen.

8.4 Verkehrsflächen

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Der geplante Fuß- und Radweg entlang der Schwenninger Straße sowie zur Albert-Schweizer-Straße wird über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Entlang der Schwenninger Straße wird eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Sie dient der Anlage einer Baumreihe als gestaltende Maßnahme.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Zentralklinikum dargestellten Zufahrtsverbote an der Klinikstraße wurden nicht übernommen. Im Zuge der Bebauung des hier angrenzenden Grundstücks wurden auf Ebene der Baugenehmigung unter Beteiligung der Verkehrsbehörden ein Erschließungskonzept erarbeitet und umgesetzt, sodass auf Ebene des Bebauungsplanes keine weitergehende Festsetzung mehr zu treffen ist.

8.5 Führung von Versorgungsanlagen

Um keine negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds entstehen zu lassen, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Darüber hinaus soll die erforderliche Hindernisfreiheit für Hubschrauberan- und -abflüge zum Klinikum gesichert werden.

8.6 Leitungsrecht

Die mit L1 gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers (Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung) festgesetzt.

8.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

8.7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

In der vorliegenden Situation wird die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen als nicht geeignet eingestuft. Aus schalltechnischer Sicht ist es als Schutzmaßnahme an den schutzwürdigen Nutzungen für die Bewältigung des Verkehrslärms möglich, einen ausreichenden Schallschutz durch die entsprechende Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung) zu erreichen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass gerade der für Bettenzimmer in Krankenhäusern wichtige zumutbare Innenpegel eingehalten werden kann. Die Bestimmung des maßgeblichen Lärmpegelbereichs erfolgte unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms.

Die abschließende Dimensionierung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf den nachgeordneten Genehmigungsebenen. Die Berechnungen, die zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen geführt haben, gehen vom ungünstigen Fall, der freien Schallausbreitung, aus. Im Fall einer konkreten

Bebauung des Grundstücks können beim Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes in der Baugenehmigung die tatsächlichen Baulichkeiten berücksichtigt werden. Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung des Gebäudes geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8.7.2 Technische Be- und Entlüftung

Um die Rahmenbedingungen für einen erholsamen und störungsfreien Schlaf in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) zu gewährleisten, werden auf Teilflächen der Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, festgesetzt.

8.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

8.8.1 Versickerung auf den Baugrundstücken

Durch die Maßnahmen soll ein Beitrag zur Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet werden.

8.8.2 Dachbegrünung

Durch die Maßnahme soll ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung, zur Verbesserung des Mikroklimas und der Herstellung von Ersatzbiotopen geleistet werden.

8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.9.1 Bäume und Sträucher entlang Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind aus gestalterischen und aus ökologischen Gründen (Biotopvernetzungselemente, klimatische Ausgleichsfunktion etc.) Bäume und Sträucher zu pflanzen. Straßenbäume im Bereich der freien Landschaft dienen zusätzlich der Unterstützung der Straßenführung. Baumalleen und Baumreihen gliedern den Straßenraum. Pflanzungen am Gebietsrand dienen zudem dem Schutz der freien Landschaft vor Immissionen (z. B. Lichtimmissionen).

8.9.2 Bäume auf Stellplatzflächen der Privatgrundstücke

Die Festsetzung dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung (Biotopvernetzungselemente, klimatische Ausgleichsfunktion etc.) der visuell wenig ansprechenden und große Flächen in Anspruch nehmenden Stellplatzflächen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Anbaubeschränkung

Auf Grundlage des § 22 StrG – BW befindet sich im dargestellten Bereich eine Bauverbotszone. In dieser sind Hochbauten sowie Zufahrten nicht zulässig. Die Zone erstreckt sich in einem 20 m tiefen Steifen entlang der Landesstraße (L 173), gemessen ab Fahrbahnrand.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb eines Abstandes von 40 m (gemessen ab Fahrbahnrand) von der Landesstraße (L 173) der Zustimmung der zuständigen unteren Verwaltungsbehörde bedürfen.

9.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamts vom 15.11.1994 sind zu beachten.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

10.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Bauvorschrift ist aus gestalterischen Gründen getroffen.

10.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Festsetzung zu Einfriedungen getroffen.

11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in qm
Sondergebietsfläche	78.364
Verkehrsfläche	10.962
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.548
Verkehrsgrünfläche	3.997
Versorgungsfläche	23
Gesamt	95.894

12 Fachgutachten

Berg + Jäger - Gutachter und Ingenieurbüro für Luftfahrtangelegenheiten: „Luftfahrttechnische Standortuntersuchung für einen Hubschrauberlandeplatz mit Rettungsstützpunkt am Zentralklinikum in Villingen-Schwenningen“ vom 30.06.2003.

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH: „Verkehrsuntersuchung Klinikum im Zentralbereich Villingen-Schwenningen“ vom 05.10.2005.

Dr. Brenner+Münnich Ingenieurgesellschaft mbH: „Realisierungskonzept zur Verkehrsentwicklungsplanung“ vom 26.06.2001.

faktorgruen: „Verträglichkeitsstudie zum faktischen Vogelschutzgebiet „Baar“ (VSN-03) nach der Vogelschutzrichtlinie“ vom 05.10.2006.

HELIPLAN: „Bebauungsplan „Zentralklinikum“ der Stadt Villingen-Schwenningen, Abschlussbericht“ vom 04.09.2006.

IBK Ingenieur- und Beratungsbüro - Dipl.-Ing. Guido Kohnen: „Stadt Villingen-Schwenningen, Bebauungsplan „Zentralklinikum“ Stadt Villingen-Schwenningen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, Bericht-Nr.: 05-127-1“ vom 05.10.2006 und „Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten, Bericht-Nr. 05-127-2“ vom 15.12.2006.

Ingenieurbüro für Akustik und Lärmschutz Dr.-Ing. Riedel: „Zentralklinikum Villingen-Schwenningen Entwurf Schallimmissionen Hubschrauber-Sonderflugplatz“ vom 20.07.2006.

Ingenieurbüro für Akustik und Lärmschutz Dr.-Ing. Riedel: „Schallimmissionsgutachten für die Standortuntersuchung für die RTH-Station am Zentralklinikum in Villingen-Schwenningen“ vom 11.07.2003 und 15.09.2005.

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: „Fachgutachten Ver- und Entsorgung, Hydrogeologie im Rahmen der Bauleitplanung für das Zentralklinikum Villingen-Schwenningen“ vom 05.10.2006.

Albert Speer & Partner GmbH: „Verschattungsstudie“ vom 25.04.2007.

13 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (siehe Anlage "Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB").

Durch die geplanten Änderungen (reduzieren der Gebäudehöhe, Ausschluss der Wohnnutzungen) entstehen keine neuen Eingriffe mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Daraus ergibt sich gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen (Zentralklinikum und Zentralklinikum, 1. Änderung) kein weitergehender Kompensationsbedarf. Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten planinternen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan Zentralklinikum 2. Änderung übernommen. Somit ergibt sich auch gegenüber diesen Bebauungsplänen kein weitergehender Kompensationsbedarf.

Aufgestellt:
Amt für Stadtentwicklung