



**Stadt  
Villingen-Schwenningen**

**Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Gnadenkirche“**

**(Nr. Z – D / 2019)**

im Zentralbereich

vom 04.02.2019

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

## Inhalt

1	Verfahren .....	1
2	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
3	Ziele und Zwecke der Planung .....	1
4	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs .....	2
5	Planerische Rahmenbedingungen .....	2
5.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	2
5.2	Flächennutzungsplan.....	2
5.3	Bestehende Bebauungspläne.....	3
5.4	Rahmenplan Mittlerer Zentralbereich .....	3
5.5	Artenschutz.....	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.4	Verkehrsflächen .....	5
6.5	Öffentliche Grünflächen .....	5
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
6.7	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	5
6.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
6.9	Pflanzbindung von Einzelgehölzen.....	6
6.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	6
7	Örtliche Bauvorschriften .....	6
7.1	Dachgestaltung .....	6
7.2	Werbeanlagen .....	7
8	Flächenbilanz .....	7
9	Fachgutachten .....	7

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**

## **1 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a BauGB für Planverfahren der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schilterhäusle“ und "Spitals dreißig Jauchert, 2. Änderung". Durch die Änderung dieser Bebauungspläne soll der Bereich neu geordnet werden, um die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ansiedlung des freikirchlichen Gemeindezentrums zu ermöglichen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vorgesehene Größe der Grundfläche überschreitet die maßgebliche Fläche von 20.000 Quadratmeter nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht.

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**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines freikirchlichen Gemeindezentrums geschaffen werden. Das Vorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Rahmenplanes Mittlerer Zentralbereich, an der Ecke der Wilhelm-Schickhart-Straße und der Europaallee eine räumliche Betonung des Geländehochpunktes durch ein Gebäude umzusetzen. Ausgelöst durch das Vorhaben stellt sich auch das Erfordernis, die sich nördlich befindliche Flächen neu zu ordnen. Diese werden entsprechend der Empfehlung des Rahmenplanes Mittlerer Zentralbereich in eine Grünfläche geändert, im Übrigen wird die Mischgebietsfläche erhalten.

## **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des freikirchlichen Gemeindezentrums der Gnadenkirche geschaffen werden. Durch das Vorhaben werden die nördlichen Flächen angeschnitten, so dass sich auch für diese das Erfordernis einer Neuord-

nung ergibt. Diese Flächen werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen und entsprechend den Empfehlungen des Rahmenplanes mittlerer Zentralbereich als Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion gewidmet.

## 4 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im mittleren Zentralbereich zwischen den beiden großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen. Im Osten befindet sich das Winkler Bildungszentrum, im Westen die Europaallee, im Süden die Jugendverkehrsschule und im Norden das Kinder- und Familienzentrum. Das Plangebiet selbst stellt sich als Grünfläche mit Wiese und einigen Bäumen dar. Im Geltungsbereich liegen die Flächen mit den Flurstücksnummern 3703 teilweise, 3703/4 teilweise, 3770/1 teilweise, 3374 teilweise, 3749 teilweise, 3748/9 teilweise, 3748 teilweise, 3730 teilweise, 7298, 7333, 7330, 7330/1 und 7331. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha.

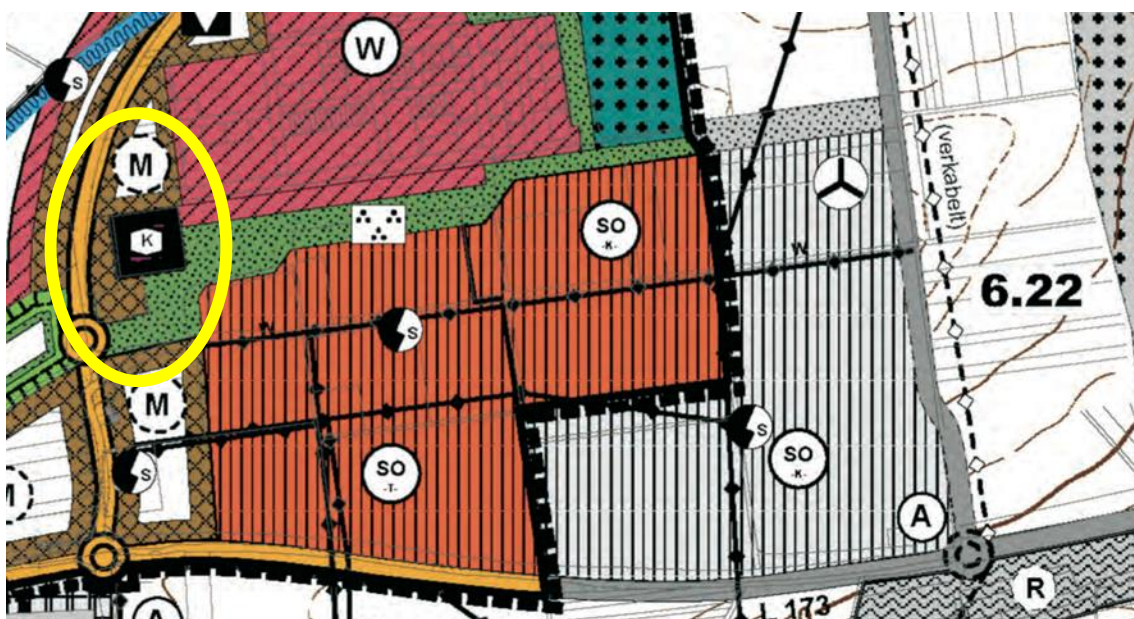
## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 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 der Raumnutzungskarte befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der dargestellten Siedlungsfläche sowie innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, 9. Änderung, rechtskräftig seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) und öffentliche Grünfläche, Parkanlage dar.



Mittlerer Zentralbereich, Ausschnitt FNP 2009, 9. Änderung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Keckquellen (Weitere Schutzzone III). Die Planung weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 5.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des Bebauungsplanes "Spitals dreißig Jau-chert, 2. Änderung" (rechtskräftig Januar 2002). Die betreffende Fläche ist als Ausgleichsfläche definiert. Die Fläche mit ca. 550 qm befindet sich im Anschluss an die Wilhelm-Schickard-Straße und soll das hier anfallende Oberflächenwasser ableiten, um es einer zentralen Versickerungsfläche zuzuführen. Da eine Ableitung des Niederschlagswassers in diesem Bereich nicht erforderlich war, wurde die Fläche jedoch nicht angelegt. Im Zuge der Neugestaltung des Grundstückes wird die Fläche nach Norden in die neu zu planende Grünfläche verlegt, sodass die Funktion vollumfänglich wiederhergestellt wird.

Des Weiteren befinden sich Teilflächen des Bebauungsplanes "Schilterhäusle" im Plangebiet (rechtskräftig September 1994). Diese weisen ein Mischgebiet sowie eine öffentliche Grünfläche aus. Die Grünfläche ist durch Pflanzgebote gestaltet und zum Teil mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Zum damaligen Zeitpunkt bestand aus rechtlicher Sicht kein Ausgleichserfordernis, die Flächen bzw. Maßnahmen sind nicht als Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgesetzt, sodass hierfür keine Ersatzmaßnahmen zu treffen sind.

### 5.4 Rahmenplan Mittlerer Zentralbereich

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.



Auszug Rahmenplan mittlerer Zentralbereich

Entsprechend der Darstellung des Rahmenplanes wird der bestehende Grünzug bis zur Europaallee hin verlängert. Das Vorhaben der Gnadenkirche liegt südlich von diesem auf einem Geländehochpunkt. Die architektonische Gestalt des Gemeindezentrums auf dieser exponierten Lage bildet hierbei einen gelungenen städtebaulichen Akzent und Auftakt in das Gebiet Schilterhäusle hinein. Nördlich des Grünzuges wird die bestehende gemischte Baufläche neu konzipiert und als solche gesichert.

## 5.5 Artenschutz

Im Zuge der Prüfung von betroffenen Belangen wurde auch der Artenschutz untersucht. Der Gutachter (Faktorgrün, 14.01.2019) kommt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der Maßnahme V1 (Rodungszeitbeschränkung) Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Folgenden ist die Zusammenfassung aus dem Gutachten dargestellt:

*Das Plangebiet wurde am 29.03.2018 und am 30.04.2018 von der Verfasserin begangen und auf seine Habitateignung überprüft. Die vorgefundenen Habitatstrukturen ergeben keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter planungsrelevanter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (vgl. Kap. 2.2.2). Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten sind nur in der Feldhecke denkbar (z.B. Goldammer). In diese wird aber durch das Vorhaben nicht eingegriffen, sodass (potenziell) in der Hecke vorkommende Arten nicht beeinträchtigt werden.*

*Zur Vermeidung eines Tötungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist die Maßnahme V1 (Rodungszeitenbeschränkung) zu beachten. Weiterführende Kartierungen spezieller Arten(gruppen) sind nicht erforderlich. Unter Beachtung der Maßnahme V1 sind Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.*

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächenwidmung des Bezugsplan "Schilterhäusle" aufgreifend, wird ein Mischgebiet festgesetzt. Zur Vermeidung einer Störwirkung auf die angrenze Nutzung des Kinder- und Familienzentrums sowie des kirchlichen Gemeindezentrums werden hier einzelne Anlagen ausgeschlossen. In diesem Kontext sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen. Die Fläche des Vorhabens wird gemäß seiner Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für ein kirchliches Gemeindezentrum festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe im Mischgebiet greift die Festsetzung des Bezugsplanes "Schilterhäusle" auf, der an dieser Stelle eine Gebäudehöhe bis max. 16 m vorsieht.

Die Gebäudehöhe im Bereich des Vorhabens beträgt ca. 10 m, so dass die Empfehlung des Rahmenplanes, hier Gebäude mit max. 15 m Höhe umzusetzen, eingehalten ist. Gemäß der Empfehlung des Rahmenplanes wird für das Grundstück des Vorhabens eine max. Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, um somit eine in Zukunft ggf. erforderliche Erweiterung zu ermöglichen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen Anlagen zu erreichen. Um die funktional und gestalterisch schlüssige Planung des Vorhabens zu ermöglichen, wird des Weiteren im Bereich des Vorhabens Grenzbau zugelassen. Die Abstandsflächen sind hier auf der angrenzenden Grundstücksfläche zu übernehmen.

Die Baufenster sind großräumig angelegt um eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zu erreichen. Für den Bereich des Vorhabens ermöglicht sich dadurch, eine in Zukunft ggf. erforderliche Erweiterung umzusetzen.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Verkehrsflächen wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der im Bebauungsplan "Schilterhäusle" dargestellte Erschließungsstich beim KiFaZ wird aufgrund der Neustrukturierung der Mischgebietsfläche nicht mehr benötigt und ebenfalls in Baufläche umgewidmet. Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zur privaten Baufläche.

### **6.5 Öffentliche Grünflächen**

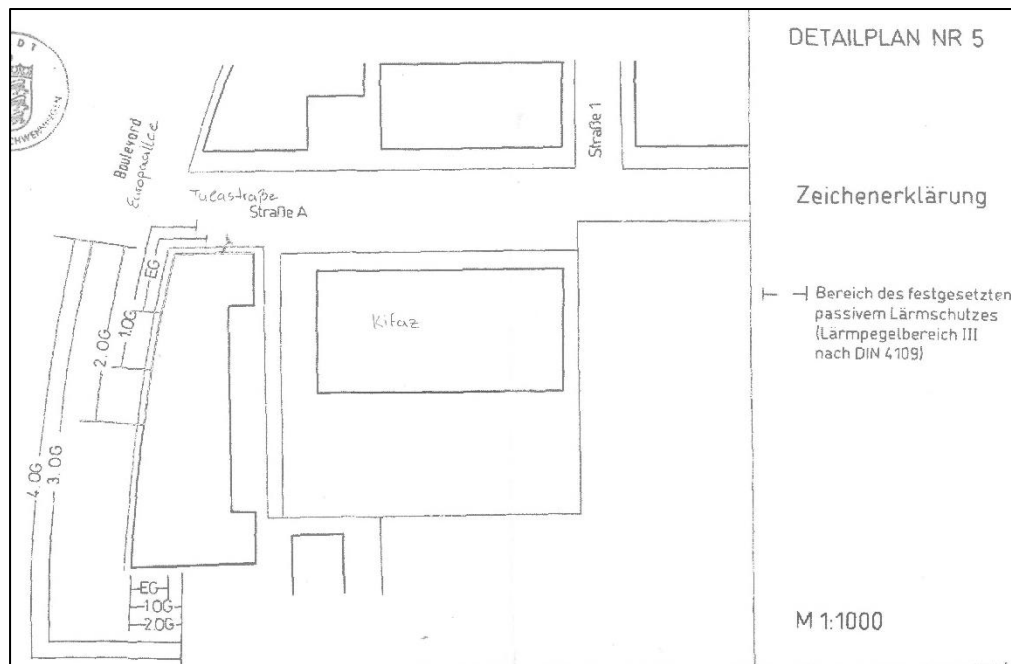
Die öffentliche Grünfläche dient der Fortführung des bestehenden naturnah gestalteten Grünzuges.

### **6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Pkw-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf den Baugrundstücken zu versickern. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist dabei zu beachten, dass die Versickerung nur über belebte Bodenschichten erfolgen darf. In diesem Sinne sind zulässig Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben u.ä.

### **6.7 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Bezugsplan "Schilterhäusle" sind die durch Verkehrslärm betroffenen Bereiche dargestellt. Diese wurde in den aktuellen Plan aufgenommen. Die dargestellten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt.



Erläuternder Plan zu den Lärmpegelbereichen aus dem Bebauungsplan "Schilterhäusle"

## 6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie Bäumen auf den Stellplatzflächen soll ein positiver Beitrag für das Kleinklima sowie das Ortsbild geleistet werden.

## 6.9 Pflanzbindung von Einzelgehölzen

Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der bestehenden Bäume entlang der Europaallee.

## 6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der gekennzeichneten Fläche befinden sich unterirdische Stromleitungen. Zur Sicherung dieser wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung festgesetzt. Die Rechte sind in das Grundbuch einzutragen.

# 7 Örtliche Bauvorschriften

## 7.1 Dachgestaltung

An der Europaallee entsteht derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach, des Weiteren ist das angrenzende Kinder- und Familienzentrum ebenfalls mit Flachdach gebaut. In Fortführung dieser Entwicklung wird für das Mischgebiet ein Flachdach mit 0-10° Neigung festgesetzt. Das Dach ist aus ökologischen Gründen vollumfänglich zu begrünen.

Das Vorhaben der Gnadenkirche wird ebenfalls mit einem Flachdach versehen. Aufgrund der Spannweiten bei den Hallen kann dies aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nur partiell begrünt werden.



Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung, etc. wird eine Überschreitung der in den planungsrechtlichen Festsetzungen fixierten maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten um ein begrenztes Maß von 2 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10% der Dachfläche beschränkt. Anlagen zur Solaren Energie- oder Wärmegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt.

## 7.2 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Entsprechend sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben unzulässig. Darüber hinaus wird aus den aufgeführten Gründen die Größe der Werbeanlagen, die Lage der Werbeanlagen (unterhalb der Attika der Gebäude) sowie Anzahl der selbstständigen Werbeanlagen geregelt.

## 8 Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe
Verkehrsfläche	2.901 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.615 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	3.164 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	8.215 m <sup>2</sup>
Gesamt	16.895 m <sup>2</sup>

## 9 Fachgutachten

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Bebauungsplanänderung im Bereich 2. Änderung B-Plan "Spitals 30 Jauchert", Faktorgrün, Rottweil 14.01.2019