



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Lämmligrund“
(Nr. Z – D / 2026)**

im Mittleren Zentralbereich

vom 17.11.2025

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Stadtplanungsamt**

Inhalt

1	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	1
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
4.1	Landesentwicklungsplan 2002	2
4.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	2
4.3	Flächennutzungsplan.....	3
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	3
4.5	Informelle Planungen	3
4.5.1	Städtebaulicher Entwurf.....	3
4.5.2	Verkehrsuntersuchung	5
4.5.3	Schalltechnische Untersuchung	6
4.5.4	Untersuchung zur Wärmeversorgung.....	6
5	Verfahren	8
6	Bestand	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Zahl der Vollgeschoße	10
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
7.5	Flächen für den geförderten Wohnungsbau	10
7.6	Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen.....	11
7.7	Versorgungsflächen.....	11
7.8	Öffentliche Grünflächen	11
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
7.10	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	11
7.11	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	12
7.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
7.13	Pflanzbindung von Einzelgehölzen.....	13
7.14	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	13
8	Örtliche Bauvorschriften	13
8.1	Dachgestaltung	13
8.2	Werbeanlagen	13
8.3	Höhenlage der Grundstücke.....	14
8.4	Einfriedungen	14
8.5	Erfordernis der Kenntnissgabe	14

8.6	Stellplatzverpflichtung	14
9	Bodenordnungsmaßnahmen.....	15
10	Flächenbilanz	15
11	Fachgutachten	15
12	Umweltbericht	15

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Bereits kurz nach dem Zusammenschluss der beiden Städte Villingen und Schwenningen (1972) wurde ein Entwicklungskonzept (1973) für einen städtebaulichen Brückenschlag zwischen den beiden Stadtbezirken vorgestellt. Durch diesen neuen Stadtbezirk sollten Villingen und Schwenningen räumlich verbunden werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Rezession in den 70er Jahren, einer zu optimistischen Annahme bei der Bevölkerungsentwicklung sowie konkurrierenden Wohngebietsausweisungen mussten diese Pläne jedoch zurückgestellt werden. Erst in den 90er Jahren wurde aufgrund der Siedlungswelle im Zuge der Wende eine erneute Nachfrage nach Wohnraum ausgelöst. In dieser Zeit wurde das Wohngebiet Schilterhäusle und Lämmligrund geplant. Bereits während der Umsetzung des Wohngebietes Schilterhäusle ließ die Nachfrage nach, sodass die Pläne für die Umsetzung des Lämmligrundes zurückgestellt wurden.

Durch die Eröffnung des Zentralklinikums 2013 im Mittleren Zentralbereich setzte eine dynamische Entwicklung im Umfeld der Großeinrichtung ein. Im Zuge dieser Entwicklung ist auch eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauplätzen zu verzeichnen, die durch die vorhandenen Bauplätze nicht gedeckt werden kann. Mit der Entwicklung des Plangebietes Lämmligrund soll die Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Umgriff des Klinikums gedeckt und der Grundstein für die Vollendung der begonnenen Entwicklung im Mittleren Zentralbereich gelegt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Ziel ist die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen, vom Einfamilienhaus bis hin zum Geschloßwohnungsbau.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Mittleren Zentralbereich zwischen den beiden großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen. Im Osten grenzt die Europaallee und das Wohngebiet Schilterhäusle an, im Westen der Weg "Am Lämmligrund" im Übrigen landwirtschaftliche Fläche. Im Geltungsbereich liegen die Flächen mit folgenden Flurstücksnummern:

3572 teilweise, 3594 teilweise, 3643 ganz, 3644 ganz, 3645 teilweise, 3646 teilweise, 3659 teilweise, 3680 teilweise, 3681 teilweise, 3689 ganz, 3703/4 teilweise, 3730 teilweise, 3743 ganz.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11,34 ha.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 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.

4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

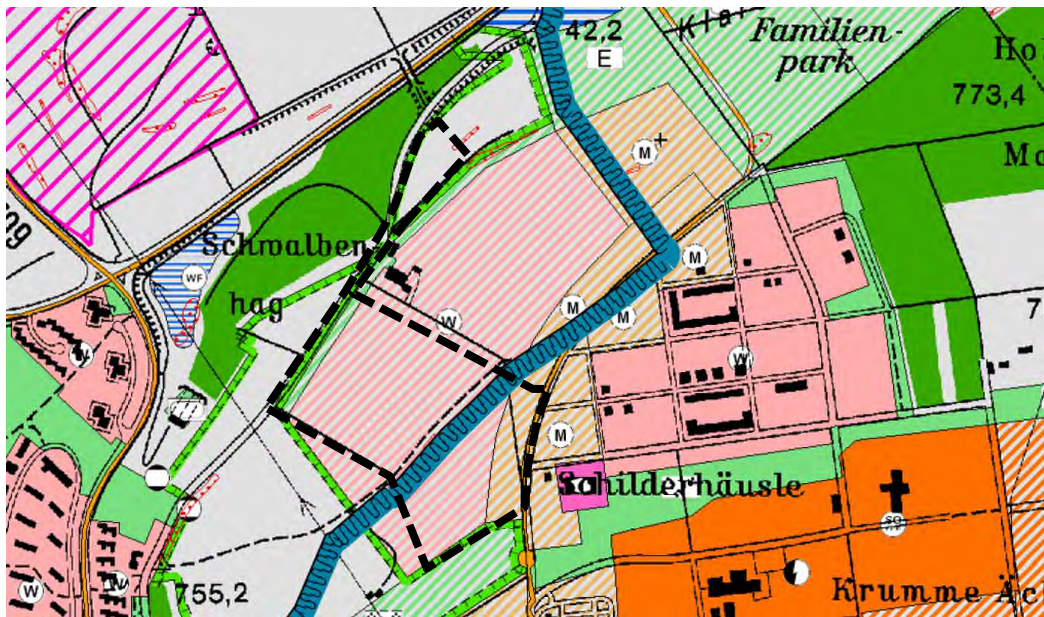
Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg dar. Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen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

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 teilweise innerhalb eines nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebietes. Hierin sind die ortsnahe Wasservorkommen vor Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft, Verkehr und Siedlung zu bewahren.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden die Ziele der Raumordnung berücksichtigt und die betroffenen Belange in die Abwägung eingestellt. Auf dieser Ebene wurden die Belange des Bodenschutzes, des Grundwasserschutzes und der Landwirtschaft gegen die Belange der Schaffung eines differenzierten Wohnraumbereiches für eine breite Bevölkerungsschicht sowie die Fortentwicklung einer begonnenen Siedlungsentwicklung mit Installation einer zentralen Versorgungsstruktur abgewogen. Aufgrund des Umstandes, dass die Siedlungsentwicklung am Standort bereits in den 90er Jahren eingeleitet wurde und diese nun endlich zu ihrer Vollendung gebracht werden soll, hat sich die Stadt Villingen-Schwenningen als Plangeberin im Rahmen der Abwägung zugunsten der Bauflächenausweisung entschieden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2009, 9. Änderung, wirksam seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als geplante Flächen für Wohnbau (W), für ein Mischgebiet (M) sowie eine Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche, dar. Des Weiteren sind zwei Biotop und eine Fläche zur Pflege der Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan zeichnet die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächenausweisung nach, sodass dieser als entwickelt angesehen werden kann.



Mittlerer Zentralbereich, Ausschnitt FNP 2009, 9. Änderung

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes Keckquellen (Weitere Schutzzone III).

4.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen östlich die Bebauungspläne "Schilterhäusle", "Schilterhäusle - Teilbereich 1" und "Gnadenkirche" an, die hier ein Mischgebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kirche ausweisen.

4.5 Informelle Planungen

4.5.1 Städtebaulicher Entwurf

Zur Entwicklung des Plangebietes Lämmligrund wurde von der Stadt Villingen-Schwenningen eine Mehrfachbeauftragung mit drei teilnehmenden Büros angestrengt. Im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens konnte die Arbeit des Büros Fahle Stadtplaner Freiburg punkten und wurde als Grundlage für die weitere Entwicklung auserwählt. Im Nachfolgenden sind die wesentlichen Elemente des Entwurfes dargestellt.



Städtebaulicher Entwurf des Büros Fahle Stadtplaner Freiburg

Städtebauliche Struktur

Der Entwurf zeigt eine Abstufung der Gebäudehöhen und städtebaulichen Dichte ausgehend vom neuen Quartierszentrum zu den Ortsrändern hin. Die räumliche Betonung des neuen Zentrums erfolgt durch eine 5 - geschossige Blockrandbebauung mit integrierten 8 - geschossigen Turm (Bürgerzentrum, Hotel, Gastronomie). Die Platzsituation wird weiter durch 5 - geschossige Gebäude mit gewerblich genutztem Sockelgeschoß (Nahversorger, Läden, Café, Backshop) definiert. Von hier aus erfolgt eine Einfassung der Europaallee mit 4 - geschossigen Gebäuden (L-Formen, Zeilen). In der Gebietsmitte zeigen sich 3 und 4-geschossige Zeilen, die zum Ortsrand hin in eine lockere Bebauung mit 2 - geschossigen Gebäuden (individuelles Wohnen) übergehen. Insgesamt erfolgt eine Ausrichtung des Siedlungskörpers hin zum neuen Quartierszentrum.

Erschließung

Eine neue Verkehrsführung im Sinne eines Ringsystems mit der Option von Varianten ist dargestellt.

In einer Variante werden die Verkehre der Europaallee gesplittet und über bestehende Wohnstraßen des Schilterhäusles sowie über eine neue Hauptachse im Plangebiet geleitet, die im Norden wieder auf der Verlängerung der Europaallee zusammengeführt werden. Innerhalb dieses Ringsystems entsteht so ein zentraler Platz (neue Quartiersmitte), der als Fußgängerzone angelegt ist. Eine Durchfahrt mit dem ÖPNV ist vorgesehen.

Die zweite Variante sieht ein Befahren des zentralen Platzes mit Tempo 30 oder auch Tempo 7 vor, sodass neben dem ÖPNV auch für den Individualverkehr eine Durchfahrt der Europaallee ermöglicht wird.

Platzsituation

Der geplante Platz in dreiecksform befindet sich in der Mitte zwischen dem bestehenden Gebiet Schilterhäusle und dem Plangebiet Lämmli Grund. Durch seine zentrale Lage erfolgt die räumliche Verbindung zwischen bestehendem und neuem Quartier, die Trennwirkung der Europaallee ist hier aufgehoben bzw. abgemildert. In den Gebäuden rund um den Platz sind Angebote zur täglichen Versorgung dargestellt (Läden, Café, Gastronomie usw.). Durch dieses Angebot wird neben der Sicherstellung der Grundversorgung vor Ort auch eine gewünschte Belebung der neuen Ortsmitte ermöglicht.

Freiraum/Grün

Das Gebiet wird durch "Grüne Fugen" gegliedert, wobei die bestehende Grünachse aus dem Schilterhäusle kommend zum neuen Platz führt und von hier aus als grünes Band zum Ortsrand weitergeleitet wird. Diese Achse ist am deutlichsten ausgeprägt und unterstützt die verbindende Wirkung des zentralen Platzes. Der Ortsrand wird durch die Grünzüge und kleinteilige Grünstrukturen am Siedlungsrand aufgelockert und in den Landschaftsraum eingebunden. Eine kleinteilige Struktur aus Nachbarschaftshöfen und Quartiersplätzen, die eine ungezwungene Begegnung der Einwohner ermöglicht, ergänzt das Freiraumkonzept.

4.5.2 Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Planungen zum Gesamtgebiet Lämmli Grund (ca. 25 Hektar) wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet "Lämmli Grund", Bernard Gruppe, Oktober 2021). Im Rahmen dieser wurde die Auswirkung des Verkehrszuwachses resultierend aus der Gebietsaufsiedlung an das bestehende Verkehrsnetz untersucht. Da das Gutachten von der Aufsiedlung des Gesamtgebietes ausgeht, sind auch Nutzungen berücksichtigt, welche im aktuellen Bauabschnitt nicht realisiert werden, z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Hotel, Gastronomie, Ganztagsgrundschule, Sporthalle, Bürgerzentrum. Im aktuellen Bauabschnitt werden aufgerundet etwa 40 Prozent der geschätzten Wohneinheiten umgesetzt werden. Somit ergeben sich für den aktuellen Bauabschnitt 40 Prozent der im Gutachten errechneten Fahrten des Gesamtgebietes: Gesamtgebiet 2.925 Kfz/Tag → 40% ergeben 1.170 Kfz/Tag. Zusätzlich ergeben sich noch Fahrten zur Kita mit 100 Kfz/Tag. Somit sind für den aktuellen Bauabschnitt 1.270 Kfz/Tag anzusetzen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch die Verkehre resultierend aus der Aufsiedlung des südlich gelegenen Sondergebietes "Spitals-dreißig-Jauchert" mit gewerblichem Schwerpunkt sowie die Aufsiedlung des nördlich gelegenen Industriegebietes Salzgrube berücksichtigt. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass die Verlängerung der B523 nicht vorhanden ist. Es wurden zwei Varianten berechnet:

1. Anschluss an die Schwenninger Straße
2. Anschluss an die Schwenninger Straße und zusätzlich Anschluss an den Nordring Villingen

Der nun aktuelle Bauabschnitt soll nur an die Schwenninger Straße angeschlossen werden (Variante 1).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass in beiden Varianten die Knotenpunkte noch leistungsfähig sind. In der Variante 1 würde sich die Situation zu Klasse D hin verschlechtern. Dies wäre aus Sicht der Verkehrsplanung noch tragbar. Da der aktuelle Bauabschnitt des Lämmli Grundes jedoch nur ca. 40 % der in der Verkehrsuntersuchung angenommenen Verkehrsmenge vom Gesamtgebiete Lämmli Grund erzeugt ist anzunehmen, dass am Knotenpunkt Schwenninger Straße die Verkehrsbelastung deutlich geringer ausfallen wird. Somit können Bedenken bezüglich des Anschlusses des aktuellen Bauabschnittes ausschließlich an die Schwenninger Straße ausgeräumt werden.

4.5.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Überprüfung von möglichen Schalleinwirkungen resultierend aus dem Verkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bebauungsplan "Lämmli Grund", schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 19. Februar 2025) erstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Verkehrsprognose 2035 der Stadt Villingen-Schwenningen zugrunde gelegt. In dieser sind alle geplanten Entwicklungen (Gesamtgebiet Lämmli Grund, Salzgrube, Spitals-dreißig-Jauchert) berücksichtigt. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass die Europaallee verlängert und an den Nordring Villingen angeschlossen wird und die Verlängerung der B523 nicht vorhanden ist.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden Lärmemissionen resultierend aus den Verkehren der Europaallee sowie ausgehend vom Nordring Villingen ermittelt. Die im Gutachten empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Umsetzung der Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung zu erwarten. Etwaige Bedenken bezüglich der Lärmemissionen können somit ausgeräumt werden.

4.5.4 Untersuchung zur Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über den Einsatz eines intelligenten Wärmenetzes mit einer weitgehend brennstofffreien Energienutzung versorgt werden. Hierzu wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der IBS Ingenieurgesellschaft (Bietigheim-Bissingen, 08. September 2022) verschiedene Modelle der Wärmeversorgung für das Plangebiet untersucht. Mit der Studie sollte unter Annahme von verschiedenen Kriterien erprobt werden, wie Quartiere durch eine weitgehend brennstofffreie Energienutzung, als Pendant zu der üblichen brennstoffgebundenen Energienutzung (Erdgas/Erdöl) versorgt werden können. Es war zu untersuchen, welche brennstofffreien Technologien

im Wärmenetzsystem eingesetzt werden können. Ziel ist es, neue Erzeugertechnologien in ein Wärmenetz einzubinden.

Für den Lämmli Grund boten sich als brennstoff-, bzw. fossilfreie Wärmeversorgung folgende Varianten an: Biomasse, Solarthermie, Geothermie, Umwelt- und Abwärme. Untersucht wurde auch die Einbindung neuer fortschrittlicher Energie- und Wärmeerzeugungstechniken auf ihre technische, ökologische und wirtschaftliche Tragfähigkeit, wie die Abwasserwärmenutzung und die Wasserstoffproduktion. Nach Auswertung der Daten zeigte sich folgendes Ergebnis:

Holzwärme:

Ein Anschluss an das bestehende Holzheizkraftwerk des Klinikums Schwarzwald-Baar scheidet aus, da das Klinikum aktuell zwar noch Kapazitäten hätte, diese aber als Puffer für künftig weitere Wärmebedarfe vorhalten möchte.

Nutzung BHKW-Abwärme:

Eine Nutzung der Abwärme des bestehenden Blockheizkraftwerkes (BHKW) im Schiltherhäusle mittels Wärmetauscher und einer Wärmepumpe ist möglich und in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht sinnvoll.

Abwasserwärmenutzung:

Die Abwärme aus dem Abwasser stellt grundsätzlich ein immenses Potential dar, welches derzeit noch sehr wenig genutzt wird. Das Abwasser kann durch die Einbringung von Abwasserkanalwärmetauschern ausgekoppelt werden. Voraussetzung für die Anwendung dieser Technik ist jedoch eine ausreichende Abflussmenge sowie ein entsprechend großer Durchmesser des Abwasserkanals. Bei der tiefergehenden Untersuchung im Rahmen der Machbarkeitsstudie für das Plangebiet Lämmli Grund wurde ein Trockenwetterabfluss von rund 9 l/s ermittelt. Da dieser Wert zu gering ist, kommt die Abwasserwärmenutzung aus technischen Gründen nicht in Frage.

Freiflächen Solarthermie:

Über die Solarthermie mit angeschlossenem Speicher kann zwar der Wärmebedarf im Sommer gedeckt werden, jedoch nicht im Winter. Daher müsste diese mit anderen Techniken ergänzt werden.

Geothermie:

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Wasserschutzgebiet. In diesem sind Bohrungen für Erdwärmesonden unzulässig. Daher scheidet diese Option aus.

Saisonaler Wasserstoffspeicher:

Als Ergänzung oder als zukünftige Alternative zu den beschriebenen Konzepten wurde eine saisonale Speicherung in Form von Wasserstoff qualitativ untersucht. Das Konzept beinhaltet einen Elektrolyseur, der über eine Freiflächen-PV-Anlage mit Strom versorgt wird. Der produzierte Wasserstoff wird in mehreren Hochdruckgasbehältern gespeichert. Die entstehende Abwärme wird ins Wärmenetz gespeist und bei Bedarf als Energiequelle genutzt.

Aufgrund des vorhandenen Potenzials in der bestehenden Heizzentrale wird das Konzept vorerst nicht weiterverfolgt, auch aufgrund des immensen Speichervolumens und Freiflächenbedarfs. Die Technik könnte aber künftig das bestehenden BHKW ergänzen.

Empfehlung:

Die Machbarkeitsstudie stellt letztlich auf die bereits bestehende Infrastruktur der Wärmeversorgung des Bestandsgebietes ab. Aus dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Villingen-Schwenningen wird bereits das Gebiet Schilterhäusle versorgt. Es zeigt sich, dass die installierten Biomethan-BHKWs Kapazität haben, um auch Teile des Plangebietes Lämmli Grund wirtschaftlich mit zu versorgen. Das BHKW wird durch eine Technik zur Nutzung der Abwärme kombiniert mit einer Wärmepumpe ergänzt. Durch diese Maßnahme ist die Anlage in der Gesamtbetrachtung bestehend aus Wirtschaftlichkeit und CO₂ – Bilanz für das Plangebiet Lämmli Grund die beste Lösung. Auch für die Zukunft ist die Anlage dann durch Hinzunahme der Elektrolyse noch weiter optimierbar.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Normalverfahren als zweitstufiges Planungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich hauptsächlich um einen Bereich, der derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof ohne Viehhaltung. Des Weiteren führt eine Niederspannungsleitung durch das Plangebiet und es besteht eine Umspannstation.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes. Zur Umsetzung dieses Zieles ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Aufgrund der angenommenen Verkehrserzeugung entlang der Europaallee und der damit einhergehenden Schallemission, ist in diesem Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen.

Aufgrund ihrer Verkehrserzeugung sowie des Flächenbedarfes sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Gebiet ausgeschlossen. Des Weiteren sind Vergnügungsstätten wegen ihrer Störwirkung auf das Wohnen sowie nachteiliger Auswirkung auf das Stadtbild ausgeschlossen. In Anlehnung an die Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Villingen-Schwenningen sind solche Anlagen in den Kernstadtbezirken Villingen und Schwenningen zulässig, des Weiteren im Gewerbegebiet Neuer Markt, sodass der gänzliche Ausschluss in diesem Quartier gerechtfertigt werden kann.

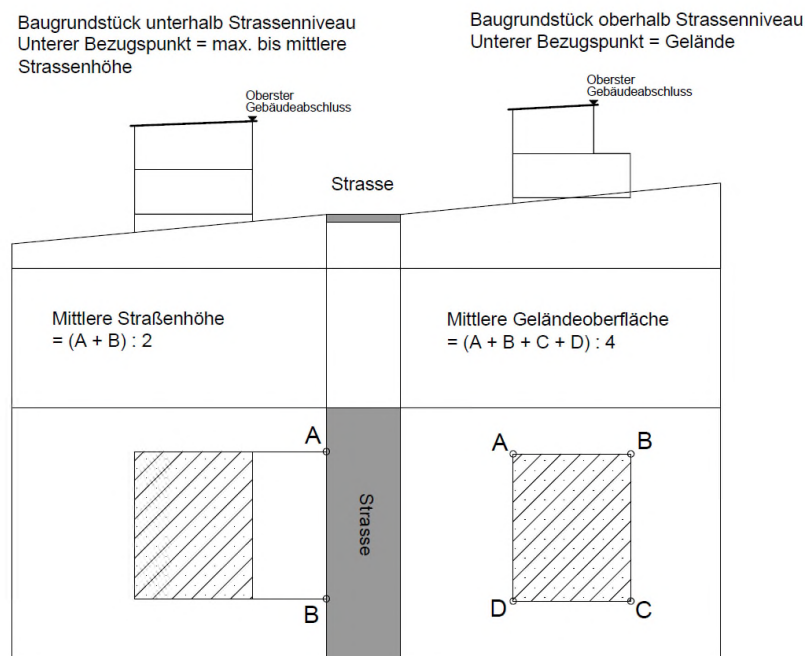
7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Bereiche mit Geschößwohnungsbau ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen. Da sich erfahrungsgemäß hieraus ein erhöhter Flächenbedarf ergibt, müssen Tiefgaragen bei einer entsprechenden Ausgestaltung auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. Um diese Privilegierung zu erreichen, sind die Tiefgaragen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzuordnen. Des Weiteren sind diese mindestens mit 40 Zentimeter Erde zu überdecken sowie einem Anteil von 30 Prozent intensiv zu begrünen. Die Anlage von Wegen und Plätzen ist zulässig. Bei der Berechnung des intensiv zu begrünenden Anteils ist nur die Fläche der Tiefgarage zu berücksichtigen, welche sich außerhalb der Hauptanlagen (Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser) befindet. Hintergrund ist, dass für Hauptanlagen bereits eine Dachbegrünung festgesetzt ist und die Fläche der Tiefgarage unter den Hochbauten somit bereits begrünt wurde. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur ansprechenden Begrünung der Freiflächen, zum Wasserrückhalt sowie einem verbesserten Kleinklima geleistet.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Anlehnung an das Bebauungskonzept des städtebaulichen Entwurfes. Dieses sieht eine Abstufung der Gebäudehöhen ausgehend von der Europaallee mit den höchsten Gebäuden hin zum Ortsrand mit den kleinteiligen, individuellen Wohnformen vor.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Bestimmung des unteren Bezugspunkts erforderlich. Dieser wird bei Baugrundstücken, welche sich im Niveau unterhalb der erschließenden Straße befinden, anhand der gemittelten Straßenhöhe entlang der Längsseite eines Gebäudes errechnet. Bei Baugrundstücken, welche sich im Niveau oberhalb der erschließenden Straße befinden, erfolgt eine Berechnung der mittleren Geländehöhe. In der nachfolgenden Skizze sind die Punkte zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes veranschaulicht. Der Oberste Bezugspunkt entspricht dem Obersten Gebäudeabschluss (Oberkante Attika).



7.3 Zahl der Vollgeschoße

Die Festsetzung der Vollgeschoße erfolgt in Anlehnung an das Bebauungskonzept des städtebaulichen Entwurfes. Dieses sieht eine Abstufung der Gebäudehöhen ausgehend von der Europaallee mit den höchsten Gebäuden hin zum Ortsrand mit den kleinteiligen, individuellen Wohnformen vor. Zur Umsetzung des städtebaulichen Bebauungskonzeptes sowie hinsichtlich eines sparsamen Umganges mit Boden wird die Zahl der Vollgeschoße als zwingend festgesetzt.

Eine Ausnahme hiervon stellen Anlagen für soziale Zwecke wie z.B. Kindertageseinrichtungen dar. Diese sind generell im gesamten Plangebiet zulässig und folgen als Sonderbauten eigenen Regeln. Um die Umsetzung dieser nicht zu erschweren, kann hier eine Ausnahme von der zwingenden Festsetzung zur Zahl der Vollgeschoße vertreten werden. Es ist jedoch auch möglich, die Zahl der Vollgeschoße vollumfänglich umzusetzen und so auch hier einen Beitrag zum Flächensparen durch kombinierte Nutzungen zu leisten.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen definieren die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf und sichern in den nicht überbauten Bereichen die Ausbildung von Gärten und Höfen.

Garagen und Carports sind daher nur in den ausgewiesenen Baufenstern zulässig. Zusätzlich sind diese mit einem Anstand von 5 Metern von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche umzusetzen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Fahrzeuge, welche vor den Garagen bzw. Carports abgestellt werden, nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen und so zur Störungen des Verkehrs führen.

Um einen möglichen Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen im Quartier unterzubringen, ist auf dem Baugrundstück mit dem Eintrag "Quartiersgarage" anstatt Wohnungsbau optional die Herstellung einer Sammelparkierung als Parkplatz, Tiefgarage oder Hochgarage zulässig. Dabei ist die Hochgarage nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Abgestimmt auf ein diversifiziertes Baukonzept vom Geschoßwohnungsbau im Kernbereich bis hin zu einer lockeren Einfamilienhausbebauung am Gebietsrand, wird unterschieden zwischen einer offenen Bauweise mit Längenbeschränkung für die Randlagen, einer offenen Bauweise für die mittleren Lagen mit einem etwas dichteren Bebauungskonzept und schließlich dem städtebaulich dominanten Geschoßwohnungsbau in der Kernlage entlang der Europaallee.

Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes werden Nebenanlagen in der Vorgartenzone auf die hier benötigten Fahrradabstellplätze bzw. Fahrradgaragen sowie Müllboxen beschränkt. Alle weiteren Nebenanlagen sind zwischen oder hinter den Gebäuden unterzubringen.

7.5 Flächen für den geförderten Wohnungsbau

Zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum ist in Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten ein Anteil von mindestens 30% der Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau über eine Laufzeit von 25 Jahren nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz BW (LWoFG) umzusetzen.

7.6 Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über ein hierarchisch abgestuftes System mit Hauptsammelstraßen, Sammelstraßen, Anliegerstraßen, Anliegerwegen, Fuß- und Radwegen. Die Europaallee wurde in das Erschließungskonzept integriert. Von hieraus zweigt die Erschließung in das Gebiet ab. Der überörtliche Anschluss erfolgt über den bestehenden Anschluss an der Schwenninger Straße.

Die rechtliche Sicherung der Erschließung erfolgt über die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag. Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zur privaten Baufläche.

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die direkte Zufahrt von der Europaallee wird zur Schonung der Baumallee sowie zur Vermeidung von Störungen des Verkehrsflusses nicht gestattet. Des Weiteren ist die Zufahrt über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig. Dies schließt auch den Weg "Am Lämmli Grund" (VBZ1) mit ein. Einzige Ausnahme bildet der Nachbarschaftshof mit Eintrag VBZ3. Von diesem aus ist die Zufahrt zum anliegenden Baugrundstück gestattet.

7.7 Versorgungsflächen

Die ausgewiesenen Standorte dienen der Errichtung von Trafostationen.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen wurden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Büros Fahle Stadtplaner Freiburg sowie der hierauf basierenden vertiefenden Planung des Büros Faktorgrün ausgewiesen. Diese sind hinsichtlich ihrer Funktion differenziert in Flächen als Parkanlage mit Möglichkeit für Spiel, Ruhe und sportliche Betätigung bis hin zu Flächen, die der Umsetzung von naturnah gestalteten Grünflächen zur ökologischen Aufwertung ohne weitere Aufenthaltsfunktion dienen. Im Rahmen der vertiefenden Freiflächenplanung wurde auch ein Regenwasserkonzept erstellt. Die hieraus resultierenden Maßnahmen wurden in Form von offenen Regenmulden und einem Regenrückhaltebecken in die Freiraumplanung integriert.

7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf den Baugrundstücken zu versickern.

7.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

LR1: Das Leitungsrecht dient der Darstellung der im Plangebiet liegenden Gashochdruckleitung sowie einer Leitung für Medienkabel der Terranets BW GmbH, welche sich im gleichen Schutzstreifen befindet.

LR2: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung des hinter liegenden Baugrundstückes.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass eine dingliche Sicherung erst durch den

Eintrag in das Grundbuch erfolgt. Der Bebauungsplan hat diesbezüglich eine rein deklaratorische Funktion.

7.11 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (siehe auch Punkt 4.5.3) wurden die empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das grünordnerische Konzept sieht eine Gliederung und Gestaltung des Plangebietes wie nachfolgend dargestellt vor:

PFG1 und 2: Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen und die Anpflanzung auf dem Quartiersplatz dienen der gestalterischen Akzentuierung des Straßen- und Stadtraumes.

PFG3 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die öffentliche Grünfläche soll als naturnah gestaltete Parkanlage mit Möglichkeit für einen Spielplatz sowie Ruhezonen gestaltet werden. In die Grünfläche ist eine Regenrückhalteeinrichtung zu integrieren.

PFG4, 5 und 6 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die öffentlichen Grünflächen stellen im städtebaulichen Entwurf zentrale Grünachsen dar. Diese sollen als naturnah gestaltete Parkanlagen mit Möglichkeit für Spielplätze, Bereiche für die sportliche Betätigung sowie Ruhezonen gestaltet werden. In die Grünflächen sind offene Regenmulden zu integrieren.

PFG7 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die öffentlichen Grünflächen soll als naturnah gestaltete Grünfläche mit einer Regenrückhalteeinrichtung umgesetzt werden.

PFG8 und 9: Die öffentliche Grünfläche dient der räumlichen Einfassung des Baugebietes zur Europaallee hin und soll mit Bäumen bepflanzt werden. In die Grünfläche ist eine Regenrückhalteeinrichtung zu integrieren.

PFG10: Die öffentliche Grünfläche dient der Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens sowie einer Regenmulde.

PFG11: Das Pflanzgebot für Hecken auf den privaten Baugrundstücken dient der Anlage einer Maßnahme des Artenschutzes für die Fledermaus.

PFG12: Das Pflanzgebot für Bäume auf den privaten Baugrundstücken dient der angemessenen Durchgrünung des Baugebietes.

PFG13: Hinsichtlich eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser sowie einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche festgesetzt.

7.13 Pflanzbindung von Einzelgehölzen

Die Ökologisch hochwertigen Gehölze entlang des Weges "Am Lämmligrund" sind aus Gründen des Artenschutzes sowie Landschaftsbildes zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bäume entlang der Europaallee sind aus Gründen des Stadtbildes und Artenschutzes zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

7.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch die festgesetzten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in städtischem Besitz. Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Festsetzung sowie Darstellung im Umweltbericht umzusetzen.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen können, sind den Verursachern zuzuordnen. Im Plangebiet ergeben sich hieraus Kosten beim Eingriff für den Bau der Erschließungsanlage sowie Kosten durch den Eingriff bei der Bebauung der Baugrundstücke. Zunächst wurden die planinternen Maßnahmen dem Eingriff in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegenübergestellt. Im Ergebnis verbleibt dennoch ein Defizit, das ausgeglichen werden muss. Dies erfolgt durch die dargestellten planexternen Maßnahmen. Diese wurden den Verursachern zugeordnet und entsprechend festgesetzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Entsprechend dem Ziel, ökologische Standards wie eine Dachbegrünung mit Regenrückhaltefunktion umzusetzen, wird für das gesamte Gebiet ein Flachdach mit Dachbegrünung festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Landschaftsbildes durch einen weithin sichtbaren Wildwuchs von technischen Aufbauten, erfolgt eine Regelung dieser.

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.

8.2 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.

8.3 Höhenlage der Grundstücke

Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage. Zum Ausgleich dieser sind Aufschüttungen- und Abgrabungen zulässig. Zur Herstellung eines fließenden Überganges zum öffentlichen Verkehrsraum ist das Gelände zur Straße hin so auszuführen, dass keine oder nur sanften Böschungen ohne Geländesprünge umgesetzt werden.

8.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen aus totem Material zu öffentlichen Verkehrsflächen hin wird begrenzt, um eine negative Wirkung auf das Straßenbild zu vermeiden.

8.5 Erfordernis der Kenntnissgabe

Aus stadtgestalterischen Gründen beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen, die auch verfahrensfreie bauliche Anlagen betreffen. Zur Überwachung und Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen wird das Erfordernis der Kenntnissgabe für verfahrensfreie Vorhaben festgesetzt.

8.6 Stellplatzverpflichtung

Hinsichtlich der Frage, welcher Stellplatzschlüssel für den Lämmligrund anzusetzen ist, wurde im Zuge der Planaufstellung eine Betrachtung der tatsächlich vorhandenen Stellplätze im benachbarten Quartier Schilterhäusle durchgeführt. Die Auswertung der Daten ergab, dass pro Wohnung 1,16 PKW gemeldet sind. Allerdings besteht im Schilterhäusle auch ein großzügiges Angebot an öffentlichen Parkplätzen, die sehr stark nachgefragt werden. Es ist davon auszugehen, dass es im Quartier neben den Besuchern noch weitere PKW gibt, welche an der Adresse nicht gemeldet sind, jedoch einen Stellplatz benötigen. Das Freiraumkonzept im Lämmligrund legt den Schwerpunkt auf die Grünanlagen, dem Straßenverkehrsraum nebst öffentlichen Parkplätzen wird entsprechend weniger Fläche eingeräumt. Daher empfiehlt es sich, den Stellplatzschlüssel für die erforderlichen Parkplätze auf 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit anzusetzen, um auch einen Mehrbedarf abzudecken.

Eine Ausnahme hiervon bildet der geförderte Wohnungsbau. Um eine Bautätigkeit in diesem Bereich zu unterstützen und um die Kosten zu reduzieren, wird für diesen der normale Stellplatzschlüssel gemäß Landesbauordnung mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

Für Besucher werden mindestens 53 öffentliche Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Dies entspricht 10 % der geschätzten Wohneinheiten.

Ergänzend wird im Bebauungsplan ein Standort für eine Quartiersgarage ausgewiesen. Hier ist das Umsetzen einer Sammelparkierung als Parkplatz, Tiefgarage oder Hochgarage möglich. Im Falle die Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau nicht ausreichen sollten, könnten an diesem Standort noch weitere Stellplätze untergebracht werden.

9 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Zur Erschließung des Plangebietes und zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

10 Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe
Allgemeines Wohngebiet	5,47 ha
Mischgebiet	0,79 ha
Verkehrsfläche	1,52 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1,39 ha
Öffentliche Grünfläche	2,17 ha
Gesamt	11,34 ha

11 Fachgutachten

Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet "Lämmli Grund", Bernard Gruppe, München, Oktober 2021

Bebauungsplan "Lämmli Grund", schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner, Tübingen, 19. Februar 2025

Machbarkeitsstudie "Wärmenetze 4.0" Wärmeversorgung Neubaugebiet Lämmli Grund, IBS Ingenieurgesellschaft, Bietigheim-Bissingen, 08. September 2022

Freiraum- und Regenwasserkonzept Lämmli Grund, Faktorgrün, Freiburg 2020

Ökokontomaßnahme "Binsenacker", Ing.-Büro Arcus, Bräunlingen, 15.04.2019

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Wohngebiet Lämmli Grund, Faktorgrün, Freiburg, 20.06.2025, Deckblatt vom 10.11.2025

Zwischenbericht der Fledermauserfassung zum Bebauungsplan Lämmli Grund, Biologische Gutachten Diez, Haigerloch, 01.02.2024

Entwässerungskonzept Lämmli Grund, BIT Ingenieure AG, Freiburg 2020

12 Umweltbericht

siehe Anhang