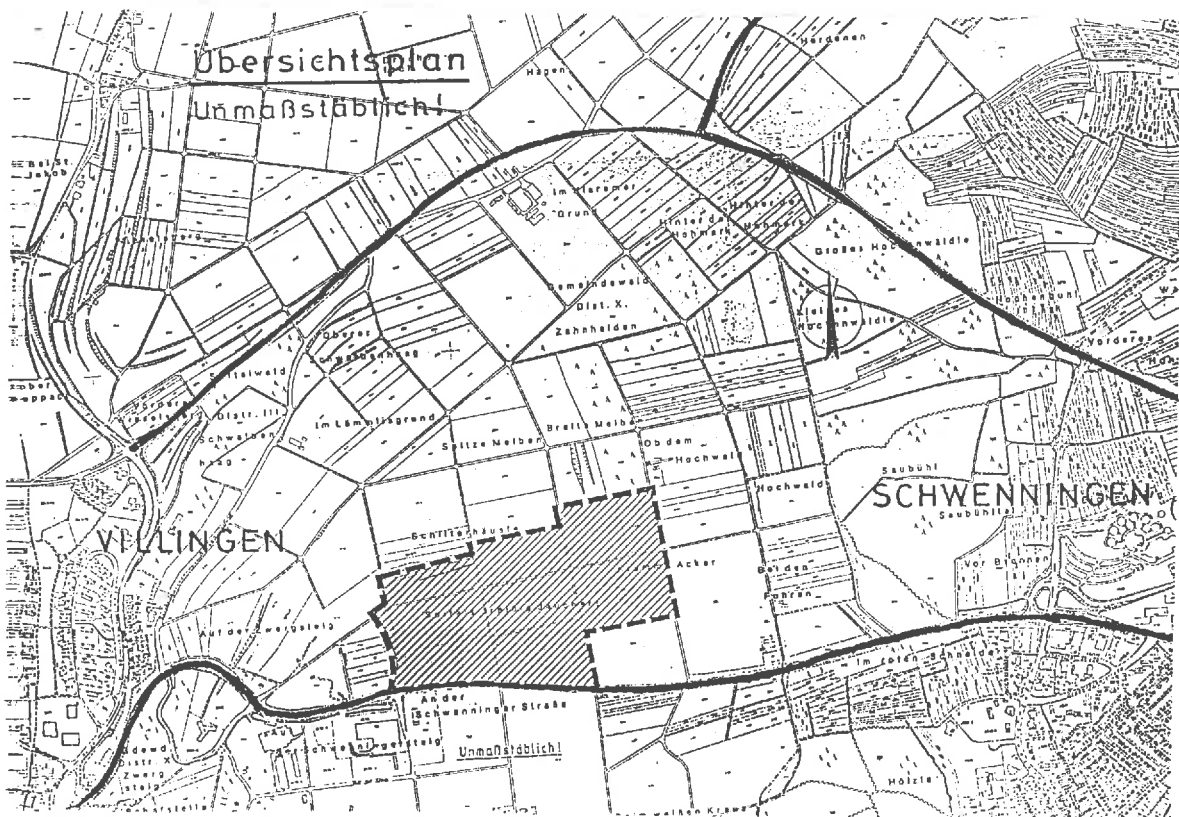


B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U U N G S P L A N
" S P I T A L S D R E I S S I G J A U C H E R T "
V O M 2 7 . 0 6 . 1 9 9 0

1. G E L T U N G S B E R E I C H

Der Geltungsbereich umfaßt Flächen nordöstlich der Kreuzung Schwenninger Straße/Auf der Steig im Zentralbereich zwischen den beiden großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen. Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.



2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Ministerrat Baden-Württemberg hat Villingen-Schwenningen als Standort für ein neu zu errichtendes Institut für Mikrotechnik vorgeschlagen, um das Oberzentrum mit dieser Infrastruktureinrichtung gezielt zu stärken. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11. Mai 1989 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Mikro-Institut im Zentralbereich zwischen Villingen und Schwenningen aufzustellen und die dritte Änderung des Flächennutzungsplans 1980 - 1990 bei der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen zu beantragen. Dieser Beschluß wurde durch die Aufgabe des ursprünglich vorgesehenen Standorts im Warenbachtal erforderlich.

Ein weiterer Anlaß, den Bebauungsplan aufzustellen, ergab sich durch eine Vereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg. Diese Vereinbarung beinhaltete, daß die Außenstelle Villingen-Schwenningen der Fachhochschule Furtwangen nur so lange im sog. Kienzle-Areal untergebracht werden sollte, bis ein endgültiger Standort für diese Nutzung zwischen den großen Stadtbezirken ausgewiesen ist und Neubauten erstellt sind. Der Bebauungsplan "Spitals dreißig Jauchert" sollte hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Diese Zusage wurde zwischenzeitlich durch einen Beschluß des Ministerrates am 14.05.1990 modifiziert: 3 Fachbereiche der Fachhochschule sollen dauerhaft in den ehemaligen Räumlichkeiten der Firma Kienzle in der Friedrich-Ebert-Straße ungerbracht werden. Mit diesen 3 Fachbereichen ist die Kapazität zur Unterbringung wissenschaftlicher Einrichtungen der Fachhochschule im Kienzlegebäude erschöpft. Erweiterungen sollen dann entsprechend der formulierten Zielsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Spitals dreißig Jauchert' vorgenommen werden.

Daneben sollen die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gärtnerei und die Jugendverkehrsschule planungsrechtlich gesichert werden.

3. BAULICHER BESTAND

Die Flächen, die als "Sondergebiet für Forschung, Lehre- und Technologie-Einrichtungen" genutzt werden sollen, sind - von einem Holzschuppen östlich der Gärtnerei Späth abgesehen - unbebaut. Sie werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen, die als "Sondergebiet - Gartencenter" bzw. als "Sondergebiet - Jugendverkehrsschule" ausgewiesen werden sollen, sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung bebaut.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Aufgrund der Aktualität der Vorhaben konnte der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert/aufgestellt.

- 4.1 Der Landesentwicklungsplan 1983 sieht vor, die Stadt Villingen-Schwenningen zu einem Oberzentrum auszubauen. Es wird ausdrücklich erwähnt, daß "Einrichtungen für die überörtliche Versorgung eines Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen (zentrale Einrichtungen) ... bevorzugt im zentralörtlichen Verflechtungsbereich errichtet oder ausgebaut werden sollen." Dieser Forderung wird im Bebauungsplan "Spitals dreißig Jauchert" mit dem Standort zwischen den beiden großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen entsprochen.
- 4.2 Der Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 09.12.1977 stellt den Planungsbereich in der Raumnutzungskarte - entsprechend dem Bestand - als "Landwirtschaftliche Fläche" dar. In der Strukturkarte wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Oberzentrum - geplant" im Zentrum des Verdichtungsbereichs gemäß Landesentwicklungsplan 1971 gekennzeichnet. Im Textteil zum Regionalplan wird ausgeführt, daß die Stadt Villingen-Schwenningen zu einem Oberzentrum in der Weise ausgebaut werden soll, daß ein leistungsfähiges Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum als Mittelpunkt der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg entsteht. "Dieses Ziel muß durch Ansiedlung neuer, attraktiver Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Hochschulen) planmäßig unterstützt werden." Die Ausweisung des Mittelbereiches Villingen-Schwenningen als Landesförderungsgebiet (inzwischen obsolet) bietet gute Voraussetzungen für die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungskraft, insbesondere auch um den Dienstleistungsbesatz zu stärken. "Villingen-Schwenningen ist das einzige Oberzentrum im Lande, das hinsichtlich des Dienstleistungsbesatzes nicht nur an letzter Stelle unter den Oberzentren, sondern sogar unter dem Durchschnitt aller Gemeinden des Landes liegt."
- Der Bebauungsplan "Spitals dreißig Jauchert" entspricht den Zielen des Regionalplans und setzt sie in verbindliches Recht um.
- 4.3 Der Landschaftsrahmenplan-Entwurf 1983 des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg stellt den Planungsbereich entsprechend dem Bestand als "Agrarische Vorrangflur" dar.
- 4.4 Der Flächennutzungsplan wird gemäß Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft vom 15.06.1989 im Bereich "Spitals dreißig Jauchert" geändert. Im Rahmen der Änderung sollen für die angestrebte Entwicklung (s. Punkt 2.) ca. 17,5 ha Sonderbauflächen bereitgestellt werden, zusätzlich ca. 6 ha für städtebaulich erforderliche Strukturgrünflächen. In diesem Zusammenhang sollen die bestehenden Nutzungen (Gärtnerei ca. 3 ha und Jugendverkehrsschule ca. 1,5 ha) als entsprechende Sonderbauflächen miteinbezogen werden.
- 4.5 Der Landschaftsplanentwurf (aktueller Stand 27.11.1989) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Baugebiet in landschaftlich empfindlichem Bereich störend - Bebauung behutsam in die Landschaft einbinden" dar und kennzeichnet einen Aussichtspunkt inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

5. STANDORTENTSCHEIDUNG

Wie erwähnt, konnte der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, er entspricht aber den Zielen des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans 1983. Der gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft von den im zentralen Bereich vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen (Gartencenter, Jugendverkehrsschule). Der Gemeinderat hat sich in einem langen Abwägungsprozeß für diesen Standort ausgesprochen. Maßgebliche Gründe waren:

- Verfügbare Flächen,
- relativ leichte Erschließbarkeit,
- Erschütterungsfreiheit,
- Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu diesem Standort,
- Zustimmung von Landesdienststellen zu diesem Standort,
- Akzeptanz der Bevölkerung für einen zentralen Standort und
- die zügige Realisierbarkeit.

Darüber hinaus haben sich im Rahmen der Untersuchungen zum Landschaftsplan keine Anhaltspunkte ergeben, die grundsätzlich gegen die Ausweisung von Bauflächen im zentralen Bereich sprechen. Neben den bereits erwähnten Standortqualitäten ist dieser Standort ausbau- und entwicklungsfähig. Die angesprochene Entwicklungsfähigkeit ist an keinem anderen Ort in der Stadt dermaßen gewährleistet.

6. ZWECK UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Zweck

Der Bebauungsplan "Spitals dreißig Jauchert" soll Planungsrecht für ein

- Gartencenter (Bestand), eine
- Jugendverkehrsschule (Bestand) und für
- Hochschulen einschließlich Forschungs- und Technologieeinrichtungen

begründen.

Das Gartencenter dient der Erzeugung und dem Verkauf von Blumen und Pflanzen aller Art sowie dem Verkauf von Artikeln zur Garten- und Freiraumgestaltung.

Die Jugendverkehrsschule dient der praktischen und theoretischen Verkehrsausbildung, insbesondere von Kindern und Jugendlichen.

Im Bereich für Forschung, Lehre- und Technologie-Einrichtungen sollen Forschungs- und Hochschuleinrichtungen von überörtlicher Bedeutung sowie Technologieeinrichtungen in öffentlicher und privater Trägerschaft untergebracht werden.

6.2 Ziele

- 6.2.1 Die zukünftige Bebauung soll sich in die Landschaft einfügen. Die Architektur soll in ansprechender Weise auf die zukunftsbezogene Nutzung aufmerksam machen. Die Einzelgebäude sollen sich in der äußeren Gestaltung so entsprechen, daß ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes in dem für die Stadt so wichtigen, zukünftigen Zentralbereich gewährleistet sein wird.
- 6.2.2 Der Bebauungsplan soll das vom Büro Böhler + Böhler, Architekten + Landschaftspfleger, erarbeitete Grünstrukturkonzept, das den Zentralbereich zwischen Villingen und Schwenningen räumlich wirkungsvoll gliedert und die naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigt, für seinen Geltungsbereich planungsrechtlich sichern. Das Grünstrukturkonzept baut auf den Untersuchungen zum Landschaftsplan auf und zielt unter Berücksichtigung des Grünbestands darauf ab, die notwendigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu sichern.
- 6.2.3 Zur Anreicherung des Grundwassers und zur Vermeidung von Hochwassergefahren (Entlastung der Ortskanalisation, des Klärwerks und der Vorfluter) soll das anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht durch Schadstoffe belastet ist, dezentral versickert werden. Aus diesem Grund sollen Versiegelungen möglichst vermieden werden.
- 6.2.4 Zur Verbesserung des Mikroklimas und aus stadtgestalterischen Gründen sollen Parkplätze mit Bäumen bepflanzt werden.

7. STÄDTEBAULICHE LÖSUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zweckbestimmung werden 3 Sondergebietstypen ausgewiesen. Hierbei entsprechen 2 Sondergebiete dem Bestand (Sondergebiet - Gartencenter und Sondergebiet - Jugendverkehrsschule). In diesen Bereichen werden die vorhandenen Nutzungen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Wahl der Lage für das Sondergebiet - Gebiet für Forschung, Lehre und Technologieeinrichtungen wurde unter Punkt 5. eingehend begründet. An dieser Stelle soll nur noch einmal wiederholt werden, daß die zentrale Lage zwischen den beiden großen Stadtbezirken, die Anbindung an vorhandene Einrichtungen, die dadurch relativ leichte Erschließung und die Ausbau- und Entwicklungsfähigkeit an diesem Standort maßgebliche Gründe für die Entscheidung darstellen.

Zur näheren Definition, welche Nutzungen und Teilnutzungen in dem jeweiligen Sondergebiet zulässig sind, erfolgte im Bebauungsplan eine Gebietscharakterisierung. Hierzu im einzelnen:

7.1.1 Sondergebiet - Gartencenter

Die im Textteil genannten Teilnutzungen entsprechen dem Bestand. Eine weitere Verfestigung der Verkaufseinrichtungen, z. B. durch Sortimentserweiterungen, die nicht auf Pflanzen und Pflanzenzubehör bezogen sind, soll im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (s. auch Punkt 6.2.1 und 7.1.3) nicht erfolgen.

7.1.2 Sondergebiet - Jugendverkehrsschule

Die genannten Nutzungen entsprechen mit Ausnahme der Hausmeisterwohnung dem Bestand. Aufgrund der erforderlichen Pflege der Einrichtungen und im Hinblick auf den Sicherheitsaspekt könnte sich der Bedarf nach einer Hausmeisterwohnung ergeben. In diesem Fall muß sichergestellt sein, daß die Hausmeisterwohnung einen untergeordneten Stellenwert erhält.

7.1.3 Sondergebiet - Gebiete für Forschung, Lehre- und Technologie-Einrichtungen

Dieses Gebiet soll den zentralen Bereich zwischen Villingen und Schwenningen nördlich der L 173 nach Nutzung und Gestaltung prägen. Hier sind Einrichtungen vorgesehen, die oberzentrale Funktion besitzen und die überörtliche Versorgung des Verflechtungsbereichs mit Hochschul- und Forschungseinrichtungen sicherstellen sollen.

Gegenwärtig befinden sich die Planungen für ein Institut für Mikro-technik in einem sehr fortgeschrittenen Stadium. Die Planungen für ein Institut für Informationstechnik sind in der Vorbereitungsphase. Neben diesen beiden Institutionen sind weitere Forschungseinrichtungen (auch in privater Trägerschaft) denkbar. Durch die künftige Existenz der beiden Institute und den vorgesehenen Forschungseinrichtungen der Fachhochschulaußenstelle Furtwangen (s. unten) wird der Standort für Forschungseinrichtungen attraktiv, da hier die Möglichkeit besteht, Synergieeffekte zu erzielen (Verfügbarkeit von Laboratorien und Spezialisten).

Wie erwähnt, gab es mit dem Land Baden-Württemberg Absprachen, die Außenstelle der Fachhochschule Furtwangen in Villingen-Schwenningen an dem gegenwärtigen Standort im ehemaligen Kienzle-Werk an der Friedrich-Ebert-Straße nur interimweise unterzubringen (siehe Punkt 2.). Das Land hatte gegenüber der Stadt die Absicht erklärt, die Fachhochschulaußenstelle mittelfristig im zentralen Entwicklungsbereich in Neubauten unterzubringen. Auf die aktuelle Absichtsänderung des Landes wurde unter Punkt 2 hingewiesen. Der Standort der Fachhochschule an der Friedrich-Ebert-Straße soll zeitlich unbestimmt beibehalten werden. Da dort Erweiterungen über 3 Fachbereiche hinaus aus räumlichen Gründen nicht möglich sind, sollen Ergänzungsflächen im Zentralbereich vorgehalten werden. Die Stadt hat erklärt, alles zu unternehmen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der entsprechenden Gebäude im Zentralbereich zu schaffen.

Für die Berufsakademie Villingen-Schwenningen ist ein Neubau an der Schramberger Straße im Stadtbezirk Schwenningen vorgesehen. Im Hinblick auf die sich jetzt abzeichnende Entwicklung im Zentralbereich möchte die Stadt erreichen, daß auch die Berufsakademie Villingen-Schwenningen im Zentralbereich untergebracht wird. Neben dem zentralörtlichen Aspekt soll der Standort für die Fachhochschulaußenstelle und die Forschungs- und Technologieeinrichtungen durch die Berufsakademie Villingen-Schwenningen zusätzlich gestärkt werden und an Attraktivität gewinnen. Bei Realisation dieser Planung wird der vorgesehene Standort an der Schramberger Straße aufgegeben werden.

Mit Ausnahme der Berufsakademie hat jede der genannten Einrichtungen ein gesteigertes Sicherheitsbedürfnis. Aus diesem Grunde sind Hausmeisterwohnungen zulässig. Bestimmte Forschungsversuche erfordern die ständige Anwesenheit von Personal. Aus diesem Grunde wurde die Regelung aufgenommen, daß ausnahmsweise auch Wohnungen für Bereitschaftspersonal zulässig sind. Diese Wohnungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, damit die Wohnnutzung nur untergeordneten Stellenwert erhält. Eine Verfestigung der Wohnnutzung in diesem Bereich muß ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der verschiedenartigen Nutzungen (Laboratorien, Lehrräume, Büros, Gewächshäuser und vieles mehr) wurde keine max. Geschossigkeit angegeben. Die erforderliche max. Höhenbegrenzung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung einer max. Traufhöhe. Die gewählte maximale Traufhöhe entspricht einem 3 - 4geschossigen Gebäude. Diese Höhe soll einerseits die vorhandenen Bedürfnisse befriedigen können, andererseits soll dem unter Punkt 6.2.1 genannten Ziel, daß sich die zukünftige Bebauung in die Landschaft einfügen soll, entsprochen werden. Höhere Bauten würden das Kriterium des Einfügens in die Landschaft nicht mehr erfüllen; 12 m Höhe ist hier die äußerste, gerade noch vertretbare Höhenausbildung.

In Verknüpfung dieses Sachverhalts mit dem unter 6.2.3 benannten und begründeten Ziel (geringer Versiegelungsgrad) wurde die max. Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der bewegten Topographie war es notwendig zu bestimmen, nach welchen Kriterien die Traufhöhe ermittelt wird. Um dem Kriterium des Einfügens in die Landschaft zu entsprechen, werden die Gebäudelängenabschnitte, für die ein Bezugspunkt gilt, im Hinblick auf die relativ bewegte Topographie auf 10,00 m begrenzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl war nicht notwendig, da die Baumassen mit Angabe der Grundflächenzahl und der max. Höhenausbildung ausreichend bestimmt sind.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die unterschiedlichen geplanten Nutzungen haben jeweils spezifische Anforderungen. Aus diesem Grunde wurden die überbaubaren Flächen großzügig bemessen.

7.4 Fläche für Stellplätze und Garagen

Wie unter Punkt 7.3 erwähnt, wurden die überbaubaren Flächen großzügig bemessen. Die nicht überbaubaren Flächen sollen begrünt werden. Aus diesem Grunde sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb von überbaubaren Flächen zulässig.

7.5 Bauweise

Für das Sondergebiet - Jugendverkehrsschule wurde die offene Bauweise festgesetzt, da hier notwendige Gebäude nur eine geringe Längenausprägung haben.

Für die übrigen Baugebiete wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Nutzungen in diesen Bereichen unterschiedliche Gebäudekörperlängen erfordern und ggf. einzelne Gebäude auch separat (außerhalb einer geschlossenen Bauweise) angeordnet werden müssen.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an Gebäudehöhen und -längen sowie der Form ihrer räumlichen Zueinanderordnung mußte ein großer Spielraum bei den entsprechenden Festsetzungen belassen werden. Um dem unter Punkt 6.2.1 formulierten Ziel "... Die Einzelgebäude sollen sich in der äußeren Gestaltung so entsprechen, daß ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes ... gewährleistet sein wird" entsprechen zu können, waren detaillierte gestalterische Festsetzungen notwendig. Diese Festsetzungen beziehen sich auf alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, da auch Nebenanlagen und Garagen prägenden Charakter haben. Im einzelnen beziehen sich die gestalterischen Festsetzungen auf Fassaden, Dächer, Einfriedigungen und Werbeanlagen, also auf die Teile baulicher Anlagen, die von außen wahrgenommen werden.

7.6.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wird maßgeblich durch ihre Gliederung, das verwendete Material und deren Farben geprägt. Aus stadtgestalterischen Gründen sind lange, ungegliederte Fassaden ohne Fenster oder Türen unerwünscht, weil diese sehr monoton und abweisend wirken. Zur Vermeidung dieser Monotonie muß eine Gliederung erfolgen, wenn die Länge einer Fassade mehr als 15,00 m beträgt. Wo aus funktionalen oder anderen Gründen eine Gliederung durch Fenster, Türen, Vor- oder Rücksprünge nicht vertretbar ist, kann die Gliederung auch in Form einer Fassadenbegrünung erfolgen. In diesem Fall sind Rankgerüste als Kletterhilfe zwingend erforderlich.

Das Spektrum der zu verwendenden Materialien wurde auf glatte Putze, Metall, Glas, Holz und Beton beschränkt. Diese Materialien ermöglichen es, auf die zukunftsbezogenen Nutzungen hinzuweisen, sie eignen sich aber auch für die Bedürfnisse der anderen im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Gartencenter, Jugendverkehrsschule). Da die Anzahl der zulässigen Materialien relativ umfangreich ist, sollen Holz (z. B. für Türen, Tore) und Beton (z. B. als sichtbare Träger oder Stützen bei Skelettbauten) nur in nachgeordnetem Maß Anwendung finden.

Es sollen helle Farbtöne gewählt werden, da hell gestaltete Gebäude weniger massiv wirken und sich somit besser in die Landschaft einfügen. Hiermit soll dem unter Punkt 6.2.1 Satz 1 formulierten Ziel entsprochen werden.

7.6.2 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind sehr eng gefaßt, da die Dachgestaltung im vorliegenden Fall eines der wesentlichsten Elemente darstellt, einen homogenen Gebietscharakter zu sichern. Von Flachdächern wurde aus geographischen Gründen (Schneelasten) Abstand genommen. Bei Dächern, deren Neigungswinkel größer als der im Bebauungsplan festgesetzte ist, würden bei größeren Tiefen zu hohe Dächer entstehen. Die zulässigen Materialien wurden im Hinblick auf das unter Punkt 6.2.1 Satz 2 formulierte Ziel gewählt. Grelle Farbtöne sind unzulässig, um die angestrebte Homogenität nicht zu gefährden. Dabei muß reflexfreies Material verwendet werden, damit (entsprechend des Sonnenstandes) keine Blendwirkungen z. B. für Verkehrsteilnehmer auftreten.

7.6.3 Einfriedigungen

Aus Sicherheitsgründen sind sehr hohe Einfriedigungen erforderlich. Der sich hieraus ergebende optische Störungsgrad soll durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen möglichst weitgehend abgeschwächt werden. Durch Kletter- sowie gemischte Strauchpflanzungen, die durch Großsträuchergruppen aufgelockert werden, kann die Einfriedigung landschaftlich eingebunden und die Strenge des Zauns gemildert bzw. abgeschwächt werden. Hieraus ergeben sich auch die geforderten Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien.

7.6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für das Erscheinungsbild eines Baugebietes mitbestimmend. Aus werbetechnischen Gründen wird meist eine großflächige, grelle und kontrastreiche Gestaltung von Werbeanlagen bevorzugt, damit sich die Werbeanlagen vom Hintergrund abheben, auffällig in Erscheinung treten und die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit wecken. Dieses führt leicht zu verunstaltenden Wirkungen für die Umgebung und steht im Gegensatz zu den städtebaulichen Zielen des Einfügens und der Homogenität.

Um die formulierten Ziele zu erreichen, wurden die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen. Dieses war insbesondere erforderlich, weil sich ein Handelsbetrieb (Gartencenter) im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets befindet. Das berechtigte wirtschaftliche Interesse, Werbung zu betreiben, bleibt gewährleistet, die Vielfalt der möglichen Erscheinungsformen von Werbeanlagen soll jedoch gemäß den Bestimmungen begrenzt werden.

Mit dem Hinweis auf das Ziel nach größerer Homogenität und Einfügung in die Landschaft wird die Beschränkung der zulässigen Werbeanlagenarten, ihrer Größen und die Beschränkung ihrer Anbringungsmöglichkeiten begründet.

7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der sog. "zentrale Entwicklungsbereich" zwischen den großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen soll entsprechend der formulierten Ziele einer Bebauung zugeführt werden. Die Inanspruchnahme der z. Z. noch freien Landschaft muß durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu wurde ein Grünstrukturkonzept beim Büro Böhler & Böhler, Konstanz, in Auftrag gegeben (s. o.). Das von diesem Büro vorgeschlagene Ausgleichskonzept zur landschaftsverträglichen Einbindung der Bauflächen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Die vorgeschlagenen ca. 30 - 50 m breiten Grün-Verbindungsstreifen werden vom Garten- und Friedhofamt als Wiesen mit Gehölz- und Baumgruppen gestaltet. Die Wiesen sollen zweimal jährlich gemäht werden. Innerhalb der Grünstreifen werden Spazier- und Radwege angelegt. Einzelne Sukzessionsflächen sind vorgesehen.

Unter Verweis auf das unter Punkt 6.2.3 formulierte und begründete Ziel (Grundwasseranreicherung) sollen die Strukturgrünflächen auch dazu dienen, auf den Nachbargrundstücken anfallendes - dort nicht versickerbares Niederschlagswasser - aufzunehmen. Innerhalb der Strukturgrünflächen wird dieses Wasser dann zu zentralen Versickerungsflächen geführt.

Im einzelnen wird auf die Begründung zum Grünstrukturkonzept des Büros Böhler & Böhler verwiesen.

7.8 Grundstücksfreiflächen

Daß die nicht bebauten Flächen als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind, begründet sich aus den unter Punkt 6.2.1 Satz 1 und 6.2.3 formulierten und erläuterten Zielen. Gleiches gilt für die Festsetzung, daß

- die nichtbebauten Flächen bis auf notwendige Wege von Versiegelungen freizuhalten sind und
- das nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern ist.

Erst im Laufe des Verfahrens hat sich durch Erforschung der Grundverhältnisse ergeben, daß das Bebauungsplangebiet im Einzugsbereich der Keckquellen liegt. Aus diesem Grunde muß sichergestellt werden, daß das Grundwasser nicht durch Schadstoffe belastet wird. Zur Wahrung der Ziele, "Anreicherung des Grundwassers" und "Entlastung der Kanalisation, der Kläranlage und der Vorfluter", soll nach Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, welche Teile des Niederschlagswassers gefahrlos versickert werden können und welche der Kanalisation zugeführt werden müssen.

Die Festsetzungen über vorzunehmende Baum- und Strauchpflanzungen sowie deren Erhalt ergibt sich aus dem unter Punkt 6.2.1 formulierten Ziel (Einfügung der Bebauung in die Landschaft). Diese Begrü- nungsmaßnahmen sind besonders wichtig, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Nachbarschaft zur freien Landschaft befin- det und von der L 173 direkt eingesehen werden kann. Als Baum- und Straucharten werden einheimische Arten empfohlen, da diese

- dem regionalen Erscheinungsbild entsprechen,
- den Bodenverhältnissen und dem Klima angepaßt sind und
- hierdurch einen geringen Pflegeaufwand erfordern.

Zusätzlich bieten diese Pflanzen idealen Lebensraum für die einhei- mische Fauna. Pflanzen, die hierfür empfohlen werden können, sind im Anhang aufgeführt.

7.9 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die bestehende Kreuzung im Bereich der L 173/Auf der Steig gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt so- weit bestehen, wie es nicht durch die geplante Stichtstraße ersetzt wird. Das Straßen- und Wegenetz soll durch Fuß- und Radwege auch innerhalb der geplanten Grünstrukturflächen ergänzt werden.

7.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser wird durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen erfolgen; die hierfür notwendigen Flächen für Leitungstrassen und Trafostationen sind im Bebauungs- planentwurf enthalten. Die Wasserversorgung ist vom Hochbehälter "Wanne", Villingen, aus vorgesehen; eine Druckverstärkungsanlage ist erforderlich. Die leitungsgebundene Entsorgung erfolgt im Trennsy- stem. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß Pkt. 6.2.3 versickert werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bis zur Fer- tigstellung eines Kanals in Richtung Schwenningen über Hebeanlagen mit Anschluß an den Schmutzwasserkanal im Bereich Jugendverkehrs- schule.

7.11 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der beste- henden Organisation schadlos beseitigt, von der Stadt Villingen- Schwenningen eingesammelt und der Kreisdeponie des Schwarzwald- Baar-Kreises zugeführt.

8. BODENORDNUNG

Zur Realisation der Inhalte des Bebauungsplans ist ein Umlegungsver- fahren erforderlich. Ein Umlegungsbeschluß ist noch nicht gefaßt worden.

9. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DIE STADT

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

SVS	Baufreimachung	DM 400.000,--
SVS	Beleuchtung	DM 110.000,--
Garten- und Friedhofamt	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Baumpflanzungen entlang der Straße	DM 400.000,--
Tiefbauamt	Entwässerung	DM 5.130.000,--
Tiefbauamt	Straßenausbaukosten	DM 1.400.000,--
		DM 7.440.000,--
		=====
	Einnahmen über Erschließungsbeiträge ca.	DM 1.200.000,--
		=====
	Gesamterschließungskosten	ca. DM 6.240.000,--
		=====

In diesen Kosten ist eine Schmutzwasserdruckleitung enthalten, die zur Entsorgung des Instituts für Mikrotechnik aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlich ist.

10. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen über den städtischen Haushalt 1990 und der Mittelfristigen Finanzplanung 1990 - 1994 im Detail festgelegt.

11. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die Auswirkungen der Planungen in Teilbereichen umwelterheblich sind, diese Auswirkungen aber in anderen Teilbereichen durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Den Ausgleich bewirken vor allem die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Beschränkung der Grundflächenzahl und die Maßnahmen zur Versickerung der anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagsmengen.

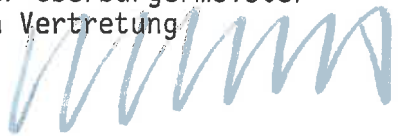
An dieser Stelle soll betont werden, daß das von den Landschaftsplanern vorgeschlagene Grünstrukturkonzept den gesamten sog. Zentralbereich umfaßt. Die vorgesehenen "Ausgleichsgrünflächen und -züge" umschließen die zukünftigen Bauflächen, deren Nutzungen weitgehend noch bestimmt werden müssen.

Der Bebauungsplan "Spitals dreißig Jauchert" beinhaltet fast alle die in diesem Bereich vorgesehenen Ausgleichsgrünflächen. Diese haben aber nicht nur eine Ausgleichsfunktion für die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen, sondern auch für die im Norden und

Osten anschließenden künftigen Baubereiche. Alternativ wäre es möglich gewesen, entlang der Bebauungsplangrenzen nur jeweils die Hälfte der erforderlichen Breite der Ausgleichsgrünzüge auszuweisen. Die Ausweisung der fehlenden Hälfte wäre dann Ziel der später aufzustellenden Nachbarbebauungspläne gewesen. Hiervon wurde jedoch in weiten Bereichen Abstand genommen, damit die Grünbereiche zusammenhängend angelegt und gestaltet werden können. Die Einteilung in zwei Hälften, die zeitlich unabhängig voneinander zu beplanen und zu gestalten gewesen wären, hätte insbesondere die beabsichtigte Wegeführung und die Führung der Bachläufe erheblich erschwert und hätte letztendlich zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt. Insofern muß bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit zukünftiger, benachbarter Bauvorhaben berücksichtigt werden, daß Flächen für hierfür notwendige Ausgleichsmaßnahmen bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Spitals dreißig Jauchert" berücksichtigt sind.

Villingen-Schwenningen, den 11.07.1990

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Kühn
Erster Bürgermeister



Anlage zum Bebauungsplan

"Spitals dreißig Jauchert"

PFLANZLISTE

Die angegebenen Bäume und Sträucher sind heimisch und standortgerecht:

Bäume I. Ordnung - über 25 m hoch

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung - bis 25 m hoch

Feldahorn	-	Acer campestre
Sandbirke	-	Betula verrucosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Sal-Weide	-	Salix caprea
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus