



BEGRÜNDUNG

zur zweiten Änderung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

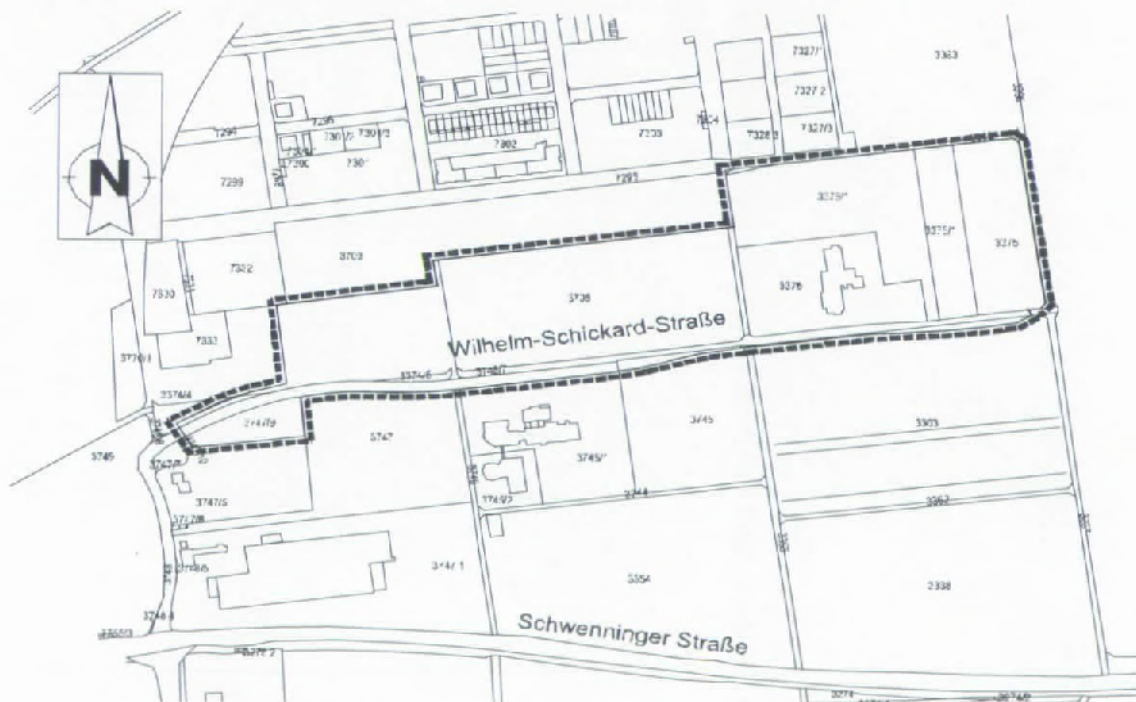
"Spitals Dreißig Jauchert"

im Zentralbereich Villingen-Schwenningen

vom 22.11.2001

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt den Teilbereich des Baugebiets „Spitals Dreißig Jauchert“ nördlich der Wilhelm-Schickard-Str. mit den Grundstücken Flst.Nrn. 3374/4 (Teilfl.), 3374/5 (Weg), 3374/6 (Weg), 3375, 3375/1, 3376, 3376/1, 3703 (Teilfl.), 3705, 3748/7 (Straßenfl.), 7329 (Teilfl.) sowie Flst.Nr. 3747/9 südlich der Wilhelm-Schickard-Straße. Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich:



2. Anlass und Ziel der Änderung

Der seit dem 04.12.1990 rechtskräftige B-Plan "Spitals Dreißig Jauchert" wurde 1995 erstmalig im Bereich der Flst.Nr. 3376 für den Neubau der Geriatrischen Reha-Klinik geändert.

Am 27.04.98 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung einer weiteren Änderung für den Bereich zwischen dem Gartencenter Späth und der Wilhelm-Schickard-Straße, die die Erweiterung des Gartencenters und den Neubau eines Gemeindezentrums der Christengemeinschaft Schwenningen zum Ziel hatte. Zwischenzeitlich liegen neue Bauabsichten verschiedener Bauherren vor sowie eine Änderungsabsicht der Verwaltung, die eine Überarbeitung des Bebauungsplans erfordert. Gleichzeitig ist mit dem neuen Aufstellungsbeschluss der Aufstellungsbeschluss der letzten Bebauungsplanänderung aufzuheben.

Bei den geplanten Bauabsichten handelt es sich um Einrichtungen aus dem Spektrum klinische, kirchliche, soziale und Bildungs-Einrichtungen, die als Sondergebiet gem. § 11 BauN-VO festzusetzen sind. Für vier der fünf Bauabsichten ist die bisher festgesetzte Nutzungsart "Sondergebiet für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen" zu ändern und neu festzusetzen:

- a) für ein kirchliches Gemeindezentrum ein "Sondergebiet für kirchliche und soziale Zwecke",
- b) für einen Sonderschulkindergarten ein "Sondergebiet für kirchliche und soziale Zwecke",
- c) für eine Psychiatrische Tagesklinik ein "Sondergebiet für Klinik-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen" und
- d) für die Erweiterungsabsichten der Geriatrischen Reha-Klinik ebenfalls ein "Sondergebiet für Klinik-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen".

Für ein geplantes Bildungszentrum ist keine Änderung erforderlich, da diese Nutzungsart der bisherigen festgesetzten Nutzungsart entspricht.

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den ca. 30 m breiten Grünstreifen im Norden der Bauflächen auf 15 – 20 m zu verschmälern. Dies ist durch den Anschluss des Baugebiets "Schilterhäusle" an das Baugebiet „Spitals Dreißig Jauchert“ möglich geworden. Der Grünstreifen dient als Grünzäsur zwischen Sondergebiet und Wohngebiet und ergänzt eine Grünzone des Baugebiets „Schilterhäusle“, die das Baugebiet nach Süden hin begrenzt. Die Grünzone dient ebenfalls der Ableitung des überschüssigen Regenwassers aus den angeschlossenen Baugrundstücken nördlich der Wilhelm-Schickard-Straße durch das Baugebiet "Schilterhäusle" nach Villingen. Die Festsetzung ist ebenfalls Grundlage der privatrechtlichen Regelung zur Duldung der Überleitung von Regenwasser von den Nachbargrundstücken her.

3. Übergeordnete Planung

Die Abstimmung mit der übergeordneten Planung wurde bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung vorgenommen. Im Flächennutzungsplan 2009 sind die geplanten o.g. Einrichtungen überwiegend bereits in ihrer richtigen Nutzungsart dargestellt. Die Psychiatrische Tagesklinik (4000 m² auf derzeit SO-Gebiet Technologie) schließt westlich an die Geriatrische Klinik (SO-Gebiet Klinik) an und wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

4. Städtebauliche Lösung

Mit der Ansiedlung der o.g. Einrichtungen wird das Ziel der Stadt Villingen-Schwenningen, im Bereich des Baugebiets „Spitals Dreißig Jauchert“ regional bedeutsame Einrichtungen aus dem Dienstleistungssektor anzusiedeln, weiter verfolgt. Dabei wird versucht, die Ansiedlungen so zu steuern, dass sie thematisch zusammen passen. So zeichnet sich bereits am Ende der Wilhelm-Schickard-Str. (Nordseite) deutlich ein Bereich für Klinische Einrichtungen ab, im vorderen Bereich hingegen Bildungs- und Sozialeinrichtungen. Im mittleren Bereich südlich der Wilhelm-Schickard-Str. wird versucht, das Thema Technologie und Forschung um das Institut für Mikro- und Informationstechnik weiter auszubauen.

Gleichzeitig wird mit dieser Planänderung die Absicht einer von Villingen über das Schilterhäusle nach Schwenningen verlaufenden Grünzone auf die städtebauliche Konzeptionen der Baugebiete „Schilterhäusle“ und „Spitals Dreißig Jauchert“ abgestimmt. Die neue Grünkonzeption im Wohngebiet „Schilterhäusle“ (Dezentralisierung der öff. Grünflächen) ermöglicht eine Umplanung vom kompakten Park südlich der Tulastraße zur stadtbezirksverbindenden Grünzäsur zwischen zwei Baugebieten mit Fußwegen und einem Trockenbach zur Ableitung überschüssigen Regenwassers.

Flächenbilanz:	Gesamtfläche	10,0 ha
	SO – Klinik	4,0 ha
	SO – Forschung	2,9 ha
	SO – Kirche	0,6 ha
	Verkehrsfläche	1,0 ha
	Grünfläche öffentlich	0,8 ha
	Grünfläche privat	0,7 ha

5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der seit dem 04.12.90 rechtsgültige B-Plan „Spitals Dreißig Jauchert“ sah noch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor. Deshalb wird der mögliche Eingriff durch die 2. B-Plan-Änderung mit der Planungskonzeption des rechtsgültigen B-Plans verglichen, wobei allerdings auch die ursprüngliche Situation berücksichtigt wird.

Bei der **ursprünglichen Nutzung** (vor 1991) sind wir von 9,68 ha ackerbaulicher Nutzung und 0,32 ha Feldwegen ausgegangen. Das ergibt nach der im Schwarzwald-Baar-Kreis anerkannten Eingriffs- und Ausgleichsberechnung **290,4** Wertpunkte. Die Bilanzierung des **heute rechtskräftigen Bebauungsplanes** legt eine bebaubare Fläche von 7 ha, eine Grünfläche sowohl privat als auch öffentlich von 2 ha und eine Verkehrsfläche von 1 ha zugrunde. Darüber hinaus wurde die geplante Pflanzung von 49 Einzelbäumen und bestimmte Bonuspunkte für Versickerung und Trennentwässerung eingerechnet. Danach ergibt sich nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung **290,6** Wertpunkte (WE).

Durch die jetzt **geplante Bebauungsplanänderung** verschiebt sich das Bild dadurch geringfügig, dass der Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung 5 000 qm weniger Grünfläche vorsieht, die zukünftig als zusätzliche SO-Fläche vorgesehen ist. Bei dieser Bilanzierung sind die im Planbild dargestellten 57 Einzelbäume und Bonuspunkte für Versickerung und Trennentwässerung ebenfalls eingerechnet. Bei dieser Bilanzierung ergibt sich ein Gesamtwert von **290,3** WE, also nur 0,3 WE niedriger als beim jetzigen Bebauungsstand. Dies ist auf die geringe GRZ mit 0,4, die höhere Durchgrünung mit Einzelbäumen und die Auflagen im Rahmen der Entwässerung zurückzuführen. Somit kann bei diesen geringen Unterschieden festgestellt werden, dass der durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufene Eingriff durch die vorgesehenen Grünflächen sowohl im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan als auch zum ursprünglichen Zustand als rechnerisch ausgeglichen angesehen werden kann.

6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen auf der **Ausgabenseite** Kosten für die Verlängerung der Wilhelm-Schickard-Straße (zur Erschließung der letzten Grundstücke am Ende der Straße in Höhe von **89.000 DM**. Dem stehen auf der **Einnahmenseite** Erträge in Höhe von $5000\text{m}^2 \times 150 \text{ DM}$ (incl. Erschließungsbeiträge) = **750.000 DM** durch die Erhöhung des Anteils der Bauflächen gegenüber.

7. Begründung der Textlichen Festsetzungen (Änderungen)

zu A 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ergänzend zu Garagen werden auch Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche als zulässig festgesetzt. Als Ausgleich dafür wurde die überbaubare Fläche vergrößert. Aus ökologischen Gründen soll die nicht überbaubare Fläche frei von Bauten und Versiegelungen bleiben.

Villingen-Schwenningen, den 09. Januar 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung



Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister

