



**Stadt  
Villingen-Schwenningen**

**Begründung  
zum Bebauungsplan**

**„Spitals Dreißig Jauchert,  
3. Änderung“**

**(Nr. Z -D II / 2019)**

im Zentralbereich

vom 12.04.2019

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Planungsanlass und –erfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5.1 Landesentwicklungsplan 2002</b> .....	<b>5</b>
<b>5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003</b> .....	<b>5</b>
<b>5.3 Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.4 Bestehende Bebauungspläne</b> .....	<b>7</b>
<b>5.5 Informelle Planungen</b> .....	<b>7</b>
5.5.1 Rahmenplanung: Städtebauliches Leitbild .....	7
<b>6 Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>8</b>
<b>6.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen</b> .....	<b>8</b>
<b>6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</b> .....	<b>8</b>
<b>6.3 Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>7 Bestand</b> .....	<b>10</b>
<b>7.1 Gebäude und Nutzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>7.2 Erschließung</b> .....	<b>10</b>
7.2.1 Versiegelungsgrad.....	10
<b>8 Innere Erschließung</b> .....	<b>10</b>
<b>9 Verkehrliche Auswirkungen</b> .....	<b>10</b>
<b>10 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>11 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>11.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>12</b>
11.1.1 Sondergebiet SO1 für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen sowie für Medizinische Dienstleistung und Versorgung.....	12
11.1.2 Sondergebiet SO2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung .....	13
11.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE.....	13
<b>11.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
11.2.1 Höhe der baulichen Anlage.....	14
11.2.2 GRZ Grundflächenzahl.....	14
<b>11.3 Bauweise</b> .....	<b>14</b>
<b>11.4 Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>14</b>
<b>11.5 Nebenanlagen</b> .....	<b>15</b>
<b>11.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</b> .....	<b>15</b>
<b>11.7 Verkehrsflächen</b> .....	<b>15</b>
<b>11.8 Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	<b>15</b>
<b>11.9 Führung von Versorgungsleitungen</b> .....	<b>15</b>
<b>11.10 Öffentliche Grünfläche</b> .....	<b>15</b>
<b>11.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>15</b>

11.11.1	Versickerung auf den Baugrundstücken, Ableitung .....	15
11.11.2	Dachbegrünung .....	16
11.11.3	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – CEF1 Teilerhalt/Ergänzung des Lebensraums für Zauneidechse und Bluthänfling und CEF2 Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten .....	16
<b>11.12</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>16</b>
11.12.1	Bäume entlang Verkehrsflächen und Grünzäsuren.....	16
11.12.2	Anpflanzen Bäume – Stellplatzflächen der Privatgrundstücke .....	16
<b>11.13</b>	<b>Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>17</b>
11.13.1	Pflanzbindung Einzelbäume .....	17
<b>11.14</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....</b>	<b>17</b>
11.14.1	Planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen .....	17
11.14.2	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	17
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>12.1</b>	<b>Anbaubeschränkungen .....</b>	<b>18</b>
<b>12.2</b>	<b>Wasserschutzgebiet.....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>18</b>
<b>13.1</b>	<b>Dachform, Dachneigung .....</b>	<b>18</b>
<b>13.2</b>	<b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>	<b>18</b>
<b>13.3</b>	<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....</b>	<b>18</b>
<b>13.4</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>13.5</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>

## **1 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im normalen Verfahren nach §§ 2 – 4a und 10 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **2 Planungsanlass und –erfordernis**

Mit der Ansiedlung und Inbetriebnahme des Zentralklinikums im Mittleren Zentralbereich der Stadt Villingen-Schwenningen setzt eine dynamische Entwicklung im Umfeld und Nahbereich der Großeinrichtung ein. Im Zuge dieser Entwicklung sollten auch für die umliegenden Flächen neue Nutzungskonzepte gefunden werden. Diese Fragestellungen wurden im "Rahmenplan mittlerer Zentralbereich" des Büro Wick+Partner, Stuttgart aufgegriffen und Zielvorstellungen zu den Themen Erschließung, städtebaulichen Struktur, Nutzung sowie Durchgrünung formuliert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Spitals dreißig Jauchert, 3. Änderung" sollen die Ergebnisse des Rahmenplanes in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um die Umsetzung dieser planungsrechtlich zu sichern.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im Rahmenplan dargestellte städtebauliche Neukonzeption planungsrechtlich gesichert werden. Insbesondere soll:

- die Erschließung des Quartiers und eine angemessene Durchgrünung gesichert,
- die Gebäudekubatur gesteuert,
- die Nutzung dem Umfeld angepasst,
- und die Gestaltung der Schwenninger Straße als wichtiger Verbindungsstraße zwischen Villingen und Schwenningen definiert werden.

## **4 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im mittleren Zentralbereich zwischen der Wilhelm-Schickard-Straße im Norden, der Europaallee im Westen, der Schwenninger Straße im Süden und dem landwirtschaftlichen Weg, Flurstück 3353, im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3747/7, 3747/10, 3747/9, 3747/5, 3747, 3746, 3745/2, 3745/1, 3745, 3744, 3354, 3353, 3747/11, 3747/1, 3747/8, 3353, 3279.

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

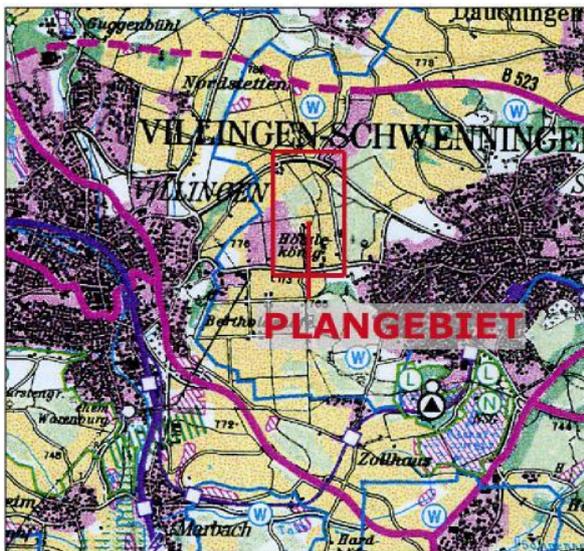
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 14 ha.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan 2002

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

### 5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003



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

Zudem soll Villingen-Schwenningen als touristisches Zentrum so weiterentwickelt werden, dass das Erholungs- und Freizeitpotential der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt

werden kann. Der Ausbau des für die Region sehr wichtigen Wirtschaftszweiges Tourismus soll hierbei schwerpunktmäßig gefördert, die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Entwicklungsflächen erleichtert und störende Entwicklungen verhindert werden.

Gemäß der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich im südöstlichen Teilbereich 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. Der übrige Bereich des Plangebiets ist als Siedlungsfläche ausgewiesen.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden die Ziele der Raumordnung berücksichtigt und die betroffenen Belange in die Abwägung eingestellt. Auf dieser Ebene wurden auch die Belange des Bodenschutzes, des Grundwasserschutzes und der Landwirtschaft gegen die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen abgewogen. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung, der aktuellen Entwicklung mit dem Zentralklinikum sowie der guten verkehrlichen Anbindung wurde im Rahmen der Abwägung zugunsten der Bauflächenausweisung entschieden. Durch diese Entscheidung gehen zwar einerseits landwirtschaftlich wertvolle Flächen verloren, andererseits wird durch die Anbindung an vorhandene Ortslagen die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden. Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt und abgewogen, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5.3 Flächennutzungsplanung**

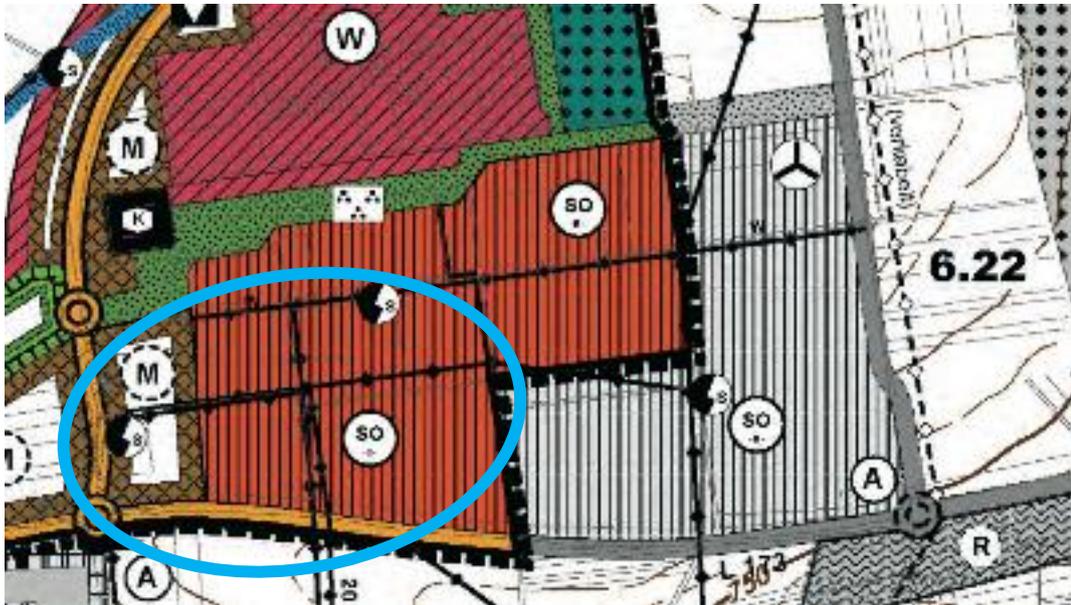
Für das Gebiet des Bebauungsplans „Zentralklinikum“ gilt der seit dem 28.02.1998 wirksame Flächennutzungsplan 2009 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen sowie die rechtskräftige 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2009.

Hierin wird zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion Villingen-Schwenningens die Entwicklung des Zentralbereichs zwischen den Siedlungsbereichen von Villingen und Schwenningen als Kernaufgabe für die künftige sttdebauliche Entwicklung definiert. Entsprechend ist für den Zentralbereich eine großflächige Neuentwicklung für Wohnbau-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie für Sportanlagen vorgesehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitals Dreißig Jauchert, 3. Änderung“ stellt der FNP 2009 ein Sondergebiet Technologie/Dienste und gemischte Bauflächen dar.

Im Bereich der Sondergebietsfläche entspricht der Bebauungsplan der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Bereich der gemischten Baufläche stellt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar, dass hinsichtlich seiner

Nutzung zumindest in Teilen der eines Mischgebietes entspricht. In Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen für die Flächennutzungsplanung, kann dies noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die einzuhaltenden Lärmimmissionswerte des eingeschränkten Gewerbegebietes denen einer Mischbaufläche im Wesentlichen entsprechen und auch keine wohnbauliche Vorprägung zugrunde liegt.



Flächennutzungsplan 2009, 9. Änderung

## 5.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitals Dreißig Jauchert, 3. Änderung“ liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Spitals Dreißig Jauchert“ von 1990 und „Spitals Dreißig Jauchert, 2. Änderung“ von 2001 vor, in denen ein Sondergebiet für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen, ein Sondergebiet Jugendverkehrsschule und ein Sondergebiet Gartencenter, sowie ein Sondergebiet für kirchliche und soziale Einrichtungen festgesetzt sind.

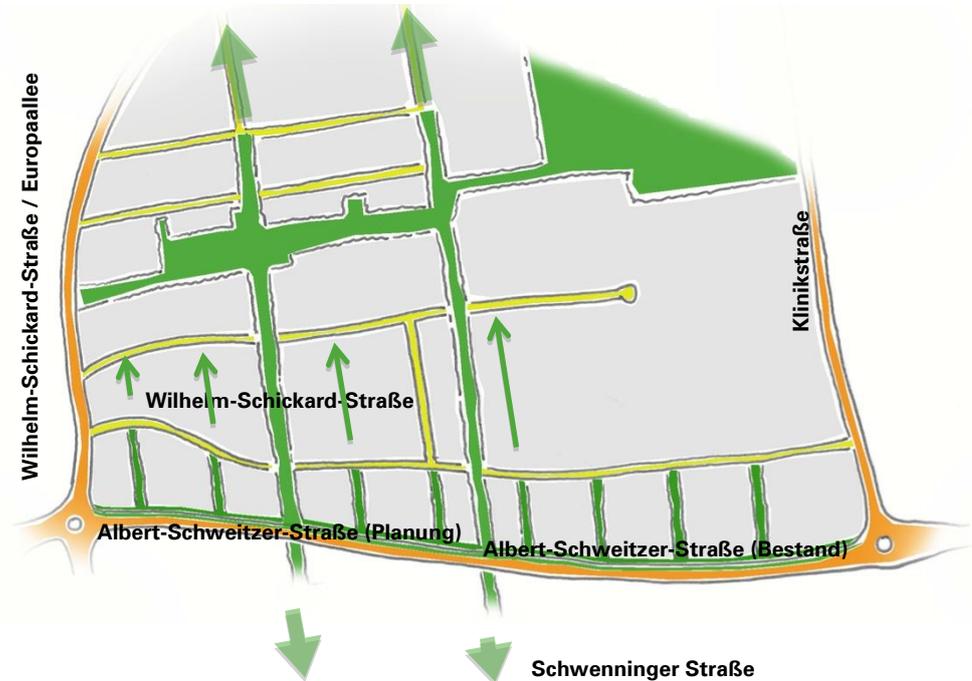
Östlich davon befinden sich die Bebauungspläne „Zentralklinikum, 1. Änderung“, „Zentralklinikum, 2. Änderung“, und „Zentralklinikum“. In den beiden Bebauungsplänen ist ein Sondergebiet Klinikgebiet mit den Teilbereichen 1 Zentralklinikum sowie Teilbereich 2.1, 2.2. und 2.3 Medizinische Dienstleistung und Versorgung ausgewiesen.

## 5.5 Informelle Planungen

### 5.5.1 Rahmenplanung: Städtebauliches Leitbild

Ziel der Planung ist es, rahmensetzende Vorgaben für die weitere städtebauliche Entwicklung des ca. 34 ha großen Rahmenplangebietes zu definieren. Sowohl für die Erschließung von potenziellen Bauflächen, als auch für das Maß und die Art der baulichen Nutzung trifft der Rahmenplan Aussagen. Dabei wurden bereits bestehende Bauvorhaben für einzelne Flächen in die Planungen integriert. Der Rahmenplan dient als Vorgabenkatalog für anstehende Bebauungsplanänderungen.

Durch den Rahmenplan wird die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten Mittleren Zentralbereich gestellt.



Konzeptskizze zur städtebaulichen Struktur

## 6 Belange des Umweltschutzes

### 6.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Mit der Darstellung der Umweltbelange soll eine wirksame Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange erfolgen, die von dem Bebauungsplan ausgehen können. Sie dient auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

### 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß § 14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfangs.

### 6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelung zu den europäisch geschützten Arten (FFH- Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Der Gutachter und ökologischer Berater Felix Zinke, Villingen-Schwenningen, kommt bei den im Jahr 2016 durchgeführten Artenschutzuntersuchungen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Spitals dreißig Jauchert, 3. Änderung“, 22.08.2016):

#### Vögel

Insgesamt wurden 21 Vogelarten nachgewiesen.

Durch Überbauung werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 2-3 Brutpaaren des Bluthänflings beschädigt oder zerstört.

Um die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiter zu gewährleisten, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dadurch kann der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für die im Plangebiet und Kontaktlebensraum übrigen vorkommenden Brutvögel ergeben sich sowohl während der Bauausführung als auch nach Fertigstellung des Planvorhabens Störungen durch Lärm und visuelle Effekte. Diese sind jedoch in ihrer Dimension nicht geeignet, die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der nachgewiesenen Brutvogelarten zu verschlechtern. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausschließen zu können, ist als Vermeidungsmaßnahme die Bauzeitenregelung zu beachten.

#### Reptilien

Insgesamt wurden 31 Individuen der Zauneidechse festgestellt.

Die Verteilung der Geschlechter und der Anteil der Jungtiere dokumentiert, dass es sich hier um eine reproduktive Population in einer Größenordnung von ca. 90-120 Tiere (Korrekturfaktor 6 bzw. 8, da übersichtliches Gelände) handelt. Der Zustand ist mit mittel (> 100 adulte Tiere) bis gut (Vorhandensein von Jungtieren) einzustufen (nach Laufer, 2014). Das Areal mit geeigneten Habitatstrukturen wird auf ca. 1,8 ha abgegrenzt (Arcus, CEF-Maßnahmen Zauneidechse, 12.07.2018).

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

#### Tagfalter, Heuschrecken

Von den Tagfaltern wurden insgesamt 20 Arten, von Heuschrecken insgesamt 9 Arten registriert, ebenso eine Spinnenart. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um keine im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Arten.

## Fledermäuse

Es wurden keine Sommerquartiere oder Wochenstuben im Bereich der zentral befindlichen Feldscheune festgestellt. Im engeren Umfeld des Gebäudes konnten nur einzelne Überflieger (Zwergfledermaus) ohne lokalen Bezug ermittelt werden. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

## 7 Bestand

### 7.1 Gebäude und Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nord-Osten die Hahn-Schickard-Gesellschaft für angewandte Forschung, IMIT und im Westen eine Jugendverkehrsschule, sowie südlich davon ein Betriebswohngebäude eines ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Die restlichen Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

### 7.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Schwenninger Straße, die Landesstraße L 173, erschlossen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße verbindet Villingen mit Schwenningen. Südwestlich an das Gebiet angrenzend befindet sich ein Kreisverkehr, der die Schwenninger Straße mit der Europaallee verbindet.

#### 7.2.1 Versiegelungsgrad

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

## 8 Innere Erschließung

Der geplante Abschnitt der Albert-Schweitzer-Straße führt im parallelen Verlauf zur Schwenninger Straße durch das Gebiet durch und mündet im Bereich des Zentralklinikums in den bereits fertig gestellten Abschnitt.

## 9 Verkehrliche Auswirkungen

Auswirkung der geplanten Straße hinsichtlich Lärmbelastung auf das bestehende Betriebswohnen

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, insbesondere für das bestehende Wohngebäude (Betriebswohnen), Wilhelm-Schickard-Straße 17/1, zu erwarten. Es liegt eine Verkehrsuntersuchung von Dr. Brenner aus dem Jahr 2007 im Zusammenhang mit der Untersuchung zur Verkehrlichen Erschließung eines Ärztehauses und Hotelkomplexes an der Klinikstraße vor, die zur Beurteilung herangezogen wurde. Die Verkehrsuntersuchung mit Verkehrszählung kommt für die Schwenninger Straße zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2007 16.000 Kfz/d, davon

700 Fahrzeuge im Schwerlastverkehr unterwegs waren. In der Prognose für das Jahr 2025 werden für die Schwenninger Straße mit dem erweiterten Straßennetz 17.700 Kfz/d erwartet. Bei einem Abstand von 60 m, gemessen an der Stelle mit dem geringsten Abstand zwischen dem Wohngebäude, Wilhelm-Schickard-Straße 17/1 und der Schwenninger Straße, kann gemäß der Tabelle zum Straßenverkehr in der DIN 18005 Anhang A angenommen werden, dass im Jahr 2007 ein Beurteilungspegel von ca. 64,5 dB(A) erreicht wurde und im Jahr 2025 ein Beurteilungspegel von ca. 65 dB(A) zu erwarten ist. Die Angaben gelten bei ungehinderter Schallausbreitung, d.h. das direkte Umfeld ist noch nicht bebaut.

Im Ergebnis ist eine geringfügige und kaum messbare Zunahme zu erwarten. Am Rande der überbaubaren Flächen der SO1- und südlichen SO2-Gebiete ist in einem Abstand von ca. 20 m vom Straßenrand der Schwenninger Straße nach obiger Tabelle ein Beurteilungspegel von ca. 72,5 dB(A) im Jahr 2007 und von ca. 73 dB(A) im Jahr 2025 anzunehmen.

Für die Wilhelm-Schickard-Straße / Europaallee waren im Jahr 2007 4.000 Kfz/d, davon 200 Fahrzeuge im Schwerlastverkehr unterwegs. Für das Jahr 2025 wurden 4.300 Kfz/d prognostiziert. Bei einem Abstand von 6 m, gemessen an der Stelle mit dem geringsten Abstand zwischen dem Wohngebäude, Wilhelm-Schickard-Straße 17/1 und Wilhelm-Schickard-Straße / Europaallee, kann gemäß der Tabelle zum Straßenverkehr in der DIN 18005 Anhang A angenommen werden, dass im Jahr 2007 ein Beurteilungspegel von ca. 67,5 dB(A) erreicht wurde und im Jahr 2025 ein Beurteilungspegel von ca. 68 dB(A) zu erwarten ist. Die Angaben gelten bei ungehinderter Schallausbreitung, d.h. das direkte Umfeld ist noch nicht bebaut. Im Ergebnis ist ebenfalls eine geringfügige und kaum messbare Zunahme zu erwarten.

## 10 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den Vorgaben aus der Rahmenplanung.

Aufgabe des Rahmenplanes ist es, Entwicklungsziele für das Plangebiet zu formulieren und Rahmenvorgaben als Grundlage für die Bauleitplanung zu definieren. Der Rahmenplan soll hierfür als informelle Planung Leitziele und langfristige Entwicklungsziele formulieren.

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

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

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

Ziel ist es, im Kontext des Klinikbetriebes sowie der Forschungs- und Lehreinrichtungen möglichst vielfältige Nutzungen anzusiedeln. Durch die angestrebte Durchmischung kann sich ein tragfähiger Standort mit heterogener Nutzungsstruktur entwickeln.

Der Bebauungsplan fixiert als Grundlage der städtebaulichen Form lediglich Eckwerte (z.B. Gebäudehöhen, Grundflächenzahl). Dadurch ist eine hohe Flexibilität für die bauliche Ausformung der Gebäude gegeben.

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

## 11 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen werden komplett neu überarbeitet und orientieren sich dabei an den Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zentralklinikum, 2. Änderung“, da das Plangebiet im städtebaulichen Kontext mit dem östlichen Klinikareal zu sehen ist.

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

#### 11.1.1 Sondergebiet SO1 für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen sowie für Medizinische Dienstleistung und Versorgung

Im Sondergebiet SO1 für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen sowie für Medizinische Dienstleistung und Versorgung sollen Forschungs- und Hochschuleinrichtungen von überörtlicher Bedeutung sowie Technologieeinrichtungen untergebracht werden. Zudem werden klinikbezogene Nutzungen zugelassen. Das Gebiet soll den zentralen Bereich zwischen Villingen und Schwenningen nördlich der L 173 nach Nutzung und Gestaltung prägen. Die Auswahl der zulässigen Nutzungen deckt ein weit reichendes Nutzungsspektrum mit Bezug zu den hier bereits ansässigen Betrieben ab.

Dadurch kann eine vielfältige und vielschichtige Ansiedlung erfolgen. Durch die breite Diversifizierung entstehen positive Nutzungssynergien, die in Konkurrenz zu anderen Standorten für eine hohe Tragfähigkeit sprechen. Sonstige Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig. D.h. bei einer Zulassung im Einzelfall, muss geprüft werden ob negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Wohnaffine Nutzungen werden ausgeschlossen, da dieser Bedarf mit der Realisierung des Personalwohnheims sowie Hotel- und Boardinghauses beim Zentralklinikum gedeckt ist. Die vorhandenen Flächen sollen den dargestellten gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden.

### 11.1.2 Sondergebiet SO2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung

Im Sondergebiet Klinikgebiet Teilbereich 2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung sind klinikbezogene Nutzungen zulässig. Die Auswahl der zulässigen Nutzungen deckt ein weit reichendes Nutzungsspektrum von Dienstleistung über Handel und sonstige Berufe im Gesundheitswesen, meist in Praxen, ab.

Dadurch kann eine vielfältige und vielschichtige Ansiedlung erfolgen. Durch die breite Diversifizierung entstehen positive Nutzungssynergien, die in Konkurrenz zu anderen Standorten im Gesundheitswesen für eine hohe Tragfähigkeit sprechen.

Sonstige Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig. D.h. bei einer Zulassung im Einzelfall, muss geprüft werden ob negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Wohnaffine Nutzungen werden ausgeschlossen, da dieser Bedarf mit der Realisierung des Personalwohnheims sowie Hotel- und Boardinghauses beim Zentralklinikum gedeckt ist. Die vorhandenen Flächen sollen den dargestellten gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden.

### 11.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Das Plangebiet wird für hochwertiges Gewerbe im Bereich Forschung, Lehre und Technologie entwickelt. Im westlichen Eingangsbereich, soll dieses Spektrum an gewerblichen Nutzungen erweitert werden, sodass hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Dadurch ergibt sich auch aus städtebaulicher Sicht ein schlüssiger Übergang in das westliche Gewerbe- und Industriegebiet "Auf der Schwenninger Steig". Abgestimmt auf den Katalog der zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes werden einzelne Nutzungen wie folgt ausgeschlossen:

Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sich in diesem Bereich vornehmlich hochwertiges Gewerbe ansiedeln soll. Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da der Bedarf an Beherbergungsbetrieben mit der Realisierung des Hotel- und Boardinghouses beim Zentralklinikum bereits gedeckt ist.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach dem Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. Da es sich beim Standort um keinen zentralen Versorgungsbereich handelt, sind Einzelhandelsbetriebe hier ausgeschlossen

In Anlehnung an die Vergnügungsstätten-Konzeption der Stadt Villingen-Schwenningen sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Betriebswohnen wird ausgeschlossen, um die vorhandenen Flächen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Für das bestehende Wohngebäude (Betriebswohnen), Europaallee 17/1 auf Flurstück 3747/1, ist die bestehende Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans somit nicht mehr zulässig. Um jedoch dem Nutzer keine unzumutbaren gesetzlichen Regeln entgegen zu stellen, wird über den gewöhnlichen Bestandsschutz hinaus der erweiterte Bestandsschutz festgesetzt.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

### 11.2.1 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Vorgaben aus dem Rahmenplan mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m für den südwestlich Teilbereich und mit maximal 15 m für den übrigen Bereich festgesetzt. Die Betonung der beiden Kreuzungsbereiche entlang der Schwenninger Straße sowie die Markierung des Auftakts des Mittleren Zentralbereiches sind dabei wichtiges städtebauliches Ziel des Rahmenplanes.

Aufgrund der topografischen Situation formuliert der Rahmenplan eine Vorgabe zur Höhenstaffelung der Gebäude. Um ein zu hohes Auskragen der Gebäude auf der talseitigen Gebäudeseite zu vermeiden, müssen Gebäude einen Versatz in den obersten Geschossen machen. Die Vorgaben des Rahmenplanes fließen in die Festsetzung zur Höhenstaffelung mit ein.

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

### 11.2.2 GRZ Grundflächenzahl

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,6 wird die durch § 17 Abs. 7 BauNVO vorgegebene Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Sondergebiete und Gewerbegebiete eingehalten, und gleichzeitig wird eine lockere, nicht zu dichte Bebauung, die sich in die umliegende Landschaft integriert, gewährleistet.

## **11.3 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

Die getroffene Festsetzung dient dazu einer möglichst großen Anzahl von Nutzern freie Blickfelder in Richtung Süden zu ermöglichen. Die Querstellung zu langer Gebäude zum Hang würde eine Riegelwirkung erzeugen, eine optimale Präsenz des Mittleren Zentralbereiches zur Schwenninger Straße wäre damit nicht mehr gegeben.

## **11.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zu den Grenzen der Baugebiete werden die Baugrenzen um 5 bzw. 3 m nach innen versetzt. Diese Festsetzung der Baugrenzen erfolgt unter dem Gesichtspunkt, große Baufelder und damit eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zu erreichen.

## **11.5 Nebenanlagen**

Die Festsetzung zur Beschränkung der Nebenanlagen hält die nicht überbaubaren Grundstücksflächen frei von intensiver Bebauung mit Nebenanlagen.

## **11.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Die Festsetzung dient einem geordneten Erscheinungsbild der Parkierung innerhalb des Plangebiets ohne die Parkierungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu sehr einzuschränken.

## **11.7 Verkehrsflächen**

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Der geplante Fuß- und Radweg entlang der Schwenninger Straße, sowie die beiden Fuß- und Radwege entlang der zentralen Grünachsen werden über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

## **11.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Baugebietes sind Standorte für eine Trafostation in der Planzeichnung eingetragen.

## **11.9 Führung von Versorgungsleitungen**

Um keine negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds entstehen zu lassen, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

## **11.10 Öffentliche Grünfläche**

Entlang der Schwenninger Straße wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Sie dient der Eingrünung des Gebiets gegenüber der Schwenninger Straße. Zudem wird eine weitere Grünfläche mit Zweckbestimmung Sonstige Grünfläche entlang der zentralen Grünachsen festgesetzt. Die Grünzäsuren gliedern die Baufelder und nehmen freiraumplanerische Funktionen auf.

## **11.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **11.11.1 Versickerung auf den Baugrundstücken, Ableitung**

Die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf mindert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser und trägt zur Entlastung der Kläranlagen bei.

### 11.11.2 Dachbegrünung

Dachbegrünungen tragen zur Regenwasserrückhaltung, zur Verbesserung des Mikroklimas (Regulation von Temperaturextremen, Luftfeuchte), des Gebäudeklimas und zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbilds der Gebäude bei. Zudem bieten sie für die heimische Flora und Fauna wertvolle Ersatzbiotope (trocken und warm).

Darüber hinaus sind Dachbegrünungen wirtschaftlich sinnvoll, da die Haltbarkeit und Lebensdauer der Dachdichtung durch eine Dachbegrünung wesentlich erhöht wird.

### 11.11.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – CEF1 Teilerhalt/Ergänzung des Lebensraums für Zauneidechse und Bluthänfling und CEF2 Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten

#### Zauneidechsen

Ziel ist, durch Schutz, Erhalt und Entwicklung von bestehenden Lebensräumen die vorhandenen Eidechsenpopulationen vor Ort zu belassen und ihnen entsprechende Habitatflächen zur Verfügung zu stellen. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verfügbare Fläche reicht nicht aus, um den kompletten Bestand aufzunehmen. In Absprache mit der UNB wird daher ein Teil der Population abgefangen und in neu zu schaffende Habitate im Einzugsbereich der lokalen Population umgesiedelt.

#### Bluthänfling

Die planinternen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsenpopulation sind auch weitgehend geeignet, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang für den Bluthänfling weiterhin zu gewährleisten. Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Flächen ausreichen, um das Nahrungsangebot vollständig zu decken. Daher sind weitere Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **11.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### 11.12.1 Bäume entlang Verkehrsflächen und Grünzäsuren

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

### 11.12.2 Anpflanzen Bäume – Stellplatzflächen der Privatgrundstücke

Die Festsetzung dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung (Biotopvernetzungselemente, klimatische Ausgleichsfunktion etc.) der visuell wenig ansprechenden und große Flächen in Anspruch nehmenden Stellplatzflächen. Mit der Festsetzung werden für Bäume im Extremstandort Parkplatz ausreichende Wachstumsbedingungen und eine gute Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet.

## **11.13 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### 11.13.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient ebenfalls zur inneren und äußeren Durchgrünung, dem Schutz und der Förderung von Flora und Fauna sowie dem Erscheinungsbild des Plangebiets. Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen ist zu beachten.

## **11.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch die planexternen und planinternen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die Grundstücke für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in städtischem Besitz. Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Darstellung umzusetzen.

### 11.14.1 Planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht dargestellten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus Pflanzbindungen, Pflanzgeboten sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 11.14.2 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. Die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurden den Verursachern zugeordnet und entsprechend festgesetzt.

## **12 Nachrichtliche Übernahmen**

### **12.1 Anbaubeschränkungen**

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

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

### **12.2 Wasserschutzgebiet**

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

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1 Dachform, Dachneigung**

Durch die Festsetzung der Dachform und Dachneigung soll unter Beachtung eines gewissen homogenen Gebietscharakters ein gewisser Spielraum für unterschiedliche Anforderungen der Nutzer ermöglicht werden

### **13.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Bauvorschrift dient der Minderung der durch Bebauung und Erschließung entstandenen Eingriffe in die Schutzgüter sowie der Sicherung einer ansprechenden Gestaltung der Freiflächen.

### **13.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Bauvorschrift ist aus gestalterischen Gründen getroffen.

### **13.4 Werbeanlagen**

Da von Werbeanlagen sowie Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem (Lichtstärke, Farbe) Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen. Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind diese verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren, ohne die Werbemöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Im Plangebiet sollen Werbeanlagen kein gestalterisch dominierendes Element darstellen. Durch diese Festsetzung werden Werbeanlagen den stadtgestalterisch prägenden Gebäudestrukturen untergeordnet.

### 13.5 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Festsetzung zu Einfriedungen getroffen. Dadurch soll eine negative Auswirkung auf das Ortsbild vermieden werden.

## 14 Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Größe in qm</b>
Sondergebietsfläche SO1	<b>49.260</b>
Sondergebietsfläche SO2	<b>27.055</b>
Eingeschränkte Gewerbeflächen GEE	<b>30.650</b>
Verkehrsfläche	<b>13.015</b>
Mischverkehrsfläche	<b>3.375</b>
öffentliche Grünfläche	<b>17.480</b>
Gesamt	<b>140.835</b>

Aufgestellt:  
Stuttgart, den 12.04.2019  
Wick+Partner