

Villingen-Schwenningen



**Entwurf**  
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

**Stadt  
Villingen-Schwenningen**

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Warenberg 1.Änderung “  
(Nr.....)**

im Stadtbezirk Villingen

vom 24.05.2023

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

# Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## 1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Stadtbezirk Villingen stellt einen beliebten Wohnort dar. Die Baugenossenschaft Villingen eG möchte durch ein Projekt der Nachverdichtung auf dem eigenen Grundstück den dringend benötigten Wohnraum schaffen. Zur Umsetzung dieses Zieles soll der Bebauungsplan "Warenberg" geändert werden. Das Vorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, durch eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich Baufläche zu schaffen.

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen in Villingen gedeckt werden. Hierbei erfolgt eine verträgliche Nachverdichtung in einem bestehenden Wohnquartier.

## 3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Süden Villingens und weist eine Fläche von ca. 0,8 ha auf. Im Osten befindet sich die Rietheimer Straße und im Norden der Feldbergweg. Im Westen grenzen Wohnhäuser an und im Süden ein kirchliches Gemeindehaus.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 1992/31, 1992/32, 1992/33, 1992/34, 1992/57, 1992/29.

Das Plangebiet ist über die Rietheimer Straße erschlossen.

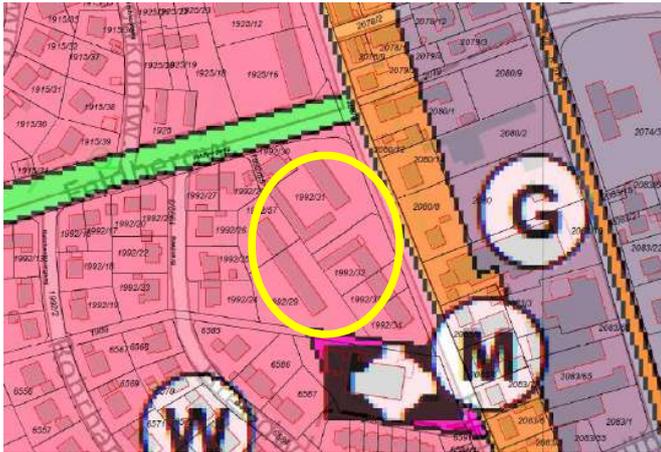
## 4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a BauGB für Planverfahren der Innenentwicklung. Im Rahmen dieses Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, wirksam seit 28.02.1998) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt FNP 2009

## 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Warenberg", rechtskräftig seit dem 8.12.1966.

## 6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich um eine mit Wohngebäuden, Garagen, Stellplätzen und Wegen bebauten Fläche.

## 7 Städtebauliches Konzept

Das Grundstück ist durch eine dreigeschossige Wohnbebauung geprägt. Im Innenhof befindet sich Gärten und eine Anlage mit Stellplätzen und Garagen. Im Zuge der Nachverdichtung sollen die Garagen überbaut werden, sodass eine zu den Hauptanlagen hin untergeordnete Wohnbebauung mit maximal zwei Geschossen und Flachdach entsteht.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzung sowie dem Ziel, weiteren Wohnraum zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Sicherung der Flächen für die Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand vor. Die Umsetzung dieses Zieles wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschoßflächenzahl gesichert.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend dem Bestand wird die offene Bauweise festgesetzt und die bestehende Firstrichtung bei den Gebäuden mit Satteldach gesichert.

Um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten sowie um Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der definierten Baufenster zulässig.

### **8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht dient der Sicherung der Erschließung für die hinter liegenden Grundstücke.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dachgestaltung**

Die bestehenden dreigeschossigen Gebäude zeigen ein geschlossenes Satteldach mit 30° Neigung, dies wird entsprechend gesichert. Für den Bereich der Nachverdichtung wurde ein Flachdach als Dachform gewählt. Dadurch kann eine maßvolle Höhenentwicklung sichergestellt werden. Ergänzend wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die sowohl hinsichtlich Gestaltung als auch Kleinklima einen Vorteil bietet.

### **9.2 Äußere Gestaltung der Gebäude**

Durch diese Regelung soll bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine aus architektonischer Sicht erkennbare Einheit sichergestellt werden.

### **9.3 Werbeanlagen**

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Ausführung beschränkt und sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

### **9.4 Einfriedungen**

Einfriedungen aus totem Material zu öffentlichen Verkehrsflächen hin werden ausgeschlossen, um eine negative Wirkung auf das Straßenbild zu vermeiden.