

Villingen-Schwenningen



Entwurf

**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Betreutes Wohnen
Schertlestraße“
(Nr.....)**

im Stadtbezirk Villingen

vom 21.01.2026

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

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Spitalfonds Villingen besitzt am Standort Schertlestraße 2 in Villingen ein Alten- und Pflegeheim (Heilig-Geist-Spital). Das in die Jahre gekommene Gebäude entspricht hinsichtlich Raumaufteilung und Dämmung nicht mehr heutigen Anforderungen. Nach Überprüfung der baulich-räumlichen Gegebenheiten hat sich der Spitalfonds dazu entschieden, die bestehende Anlage abzubauen und das Grundstück neu zu bebauen.

Geplant ist die Errichtung von 6 Gebäuden mit 140 barrierefreien Wohnungen (2-3 Zimmer) für Menschen mit mobilitäts- und/oder sonstigen Einschränkungen. Die Gebäude werden in einen Park mit Bäumen und Spazierwegen eingebettet. Durch ein Betreuungsangebot vor Ort soll den Einwohnern Unterstützung angeboten werden. Ergänzend kann bei Bedarf in einem der sechs Gebäude eine stationäre Pflegeeinrichtung untergebracht werden.

Planungsrechtlich ist der Bereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Vorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, durch eine verträgliche Neuordnung im Innenbereich neue Bauflächen 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 Neuordnung in einem bestehenden Wohnquartier.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich westlich der Villingen Innenstadt und weist eine Fläche von ca. 1,26 ha auf. Im Osten befindet sich die Wohnbebauung "Erbsenlachen", im Norden die Schleicherstraße, im Westen die Schertlestraße und im Süden die Alban-Dold-Straße. Die hier bestehenden Gebäude werden als Wohnhäuser genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 5694, Gemarkung Villingen.

Das Plangebiet ist über die vorstehend genannten Straßen erschlossen.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen 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 (wirksam seit dem 28.02.1998) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar.



Ausschnitt FNP

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

6 Bestand

Das Grundstück ist mit einem Alten- und Pflegeheim bebaut.

7 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Neuordnung des Baugrundstückes sollen 6 Punkthäuser entstehen. Durch die Aufteilung der Baumasse auf mehrere Gebäude ist eine abschnittsweise Umsetzung des Bauvorhabens möglich. Die Planung sieht vor, diese in eine parkähnliche Grünanlage mit entsprechender Bepflanzung, Spazierwegen sowie Aufenthaltsbereichen einzubetten. Die Gebäude sind mit 6 Geschossen geplant, wobei sich das südwestliche Gebäude zur Schertlestraße hin auf 5 Geschosse, zugunsten einer Dachterrasse, abstaffelt. Der ruhende Verkehr wird aus Kostengründen oberirdisch vorgesehen. Die Stellplatzanlage ist im Norden sowie an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Ein Teil der Parklätze wird als Carport mit PV-Modulen überdacht und bietet dadurch einen Witterungsschutz sowie einen Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung. Die bestehenden großen Bäume auf dem Grundstück werden soweit möglich erhalten und in die Freiraumplanung integriert.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sind Wohnungen für Menschen mit Betreuungsbedarf sowie die Möglichkeit, ein Pflegedienst vor Ort unterzubringen, zulässig. In der Praxis ergibt sich aus dieser Nutzung häufig ein intensiverer Betreuungsbedarf. Daher kann in einem der Gebäude bei Bedarf auch eine Pflegeeinrichtung untergebracht werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine der innerstädtischen Lage entsprechende Ausnutzung des Grundstückes vor. Dabei werden die Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Die Einhaltung dieses Zieles wird planungsrechtlich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Gebäudehöhe gesichert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Ziel, Punkthäusern in einem Park umzusetzen, werden 6 Bauformen sowie die offene Bauweise ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt eine Fixierung der Flächen für die Pkw-Stellplätze.

8.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Vermeidung von Störungen im Verkehrsfluss werden die Bereiche für die Zu- und Abfahrt von den Pkw-Stellplätzen definiert. Eine Ausnahme hiervon stellen die PKW-Stellplätze und Carports entlang der Schleicherstraße dar. Diese dürfen von der öffentlichen Straße aus direkt angefahren werden. Aus verkehrlicher Sicht ist dies an Standort vertretbar und ermöglicht so, eine bessere bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes, da eine weitere Fahrgasse, die nur einseitig mit Stellplätzen belegt ist, entfällt. Auf dem Baugrundstück befinden sich einige große Bäume, welche soweit möglich erhalten werden sollen. Diese wurden in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die geplante Wegeführung auf dem Baugrundstück tangiert aktuell einige dieser Baumstandorte. Daher dürfen die Wege so verlegt werden, dass die Bäume erhalten werden können.

8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Gottfriedsen Landschaftsökologie, September 2024). Da hier betroffene Arten (Vögel und Fledermäuse) angenommen wurden, wurde noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) "Heilig-Geist-Spital, Schertlestraße", Büros ABL und Biologische Gutachten Dietz, 19.12.2025). Die im Gutachten empfohlene Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.6 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Durch die Pflanzbindungen sollen möglichst viele der großen Bäume erhalten und in Ergänzung zu den Pflanzgeboten in die Gartengestaltung integriert werden. Es werden folgende winterharte und trockentolerante Baumarten zum Anpflanzen empfohlen:

Bäume über 10 m	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> L. subsp. <i>campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> L.	Spitz-Ahorn
<i>Alnus incana</i> (L.) Moench	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i> L.	Gewöhnliche Hainbuche
<i>Castanea sativa</i> Mill.	Essbare Kastanie
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Gemeine Esche
<i>Juniperus communis</i> L. subsp. <i>communis</i>	Gewöhnlicher Wacholder
<i>Pinus sylvestris</i> L. var. <i>sylvestri</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i> L.	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i> (L.) L. var. <i>avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i> L.	Kultur-Birne
<i>Pyrus pyraaster</i> Burgsd.	Wild-Birne
<i>Q. robur</i> ssp. <i>sessiliflora</i> (Salisb.) A. DC. (<i>Q. petraea</i> (Matth.) Liebl.)	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i> (L.) Crantz	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus badensis</i> Düll.	Badische Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i> (Ehrh.) Pers.	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i> (Ilse) Fritsch	Thüringer Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Winter-Linde

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Erforderliche Kfz-Stellplätze

Der Spitalfonds betreibt am Standort Warenbach in Villingen eine Anlage mit betreutem Wohnen. Aus der Erfahrung mit diesem Standort kann festgestellt werden, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit den Bedarf vollumfänglich deckt. Daher kann für das betreute Wohnen in der Schertlestraße ebenfalls ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden.

9.2 Dachgestaltung

Die Gebäude werden mit einem Flachdach und einer Dachbegrünung umgesetzt, wodurch ein Beitrag zur Regenrückhaltung sowie einem verbesserten Kleinklima geleistet wird.

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 auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt, um eine negative Wirkung auf das Straßenbild zu vermeiden.