

Bebauungsplan Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtbezirk Marbach

Bebauungsplan "Gehren"

BEGRÜNDUNG

1. **Allgemeines**

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiet "Gehren" ist für den Stadtbezirk Marbach das einzige neue Wohnbaugebiet. Für dieses Gebiet soll, um den Wohnungsbedarf der nächsten Zukunft im Stadtbezirk Marbach abdecken zu können, ein Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufgestellt werden.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem seit dem 08.05.1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist die Grundstücke des Altdorfs, die im Bebauungsplan übernommen worden sind, als gemischte Bauflächen, die Grundstücke der Schule, des Kindergartens und der evangelischen Kirche und die Grundstücksfläche, die der evangelischen Kirchengemeinde als Gemeindezentrum dienen soll, als Gemeinbedarfsfläche, die Grundstücke, die der Wohnbebauung zugeführt werden sollen, als Wohngebietsfläche und die Grundstücke die im Talzug des Talbachs liegen, als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplätzen, Bolzplatz und einer Minigolfanlage aus.

1.3 Rechtsgrundlage des neuen Bebauungsplans

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke bei Nutzungs-
verordnung in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom
20.06.1972 (GBl. S. 351) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)

2. **Bebauung**

2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)

Das Planungsgebiet liegt am Rande des alten Dorfkerns Marbach,
südlich der alten Bundesstraße 33 (Schaffhauser Straße), jetzt
L 178 a, nördlich des Gemeindewalddistrikts IV, Winterhalde,
und östlich der Kirchdorfer Straße bzw. der Straße "Am Talacker".

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Nach dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, die Talzone des vorhandenen
Talbachs zu erhalten und durch ein öffentliches Fußwegnetz zu er-
schließen. Nördlich der Talzone ist an der Nordseite des verlängerten
Forellenwegs ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem 8 Einfamilien-
häuser mit Einliegerwohnung in Fortsetzung der bestehenden Bebauung
vorgesehen sind.

Südlich der Talzone des Talbachs ist nördlich des Hechtwegs ein Reines
Wohngebiet ausgewiesen, in dem 12 eingeschossige Einfamilienhäuser
vorgesehen sind und südlich des Hechtwegs ein Allgemeines Wohngebiet
mit 11 eingeschossigen Wohngebäuden mit talseits freiliegendem Unter-
geschoß für einen Einlieger geplant. Östlich der Wendepalte des Hecht-
wegs ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant, in dem 2 eingeschossige
Einfamilienhäuser beabsichtigt sind. Die Ausweisung als Allgemeines
Wohngebiet erfolgt wegen der unmittelbaren Nähe landwirtschaftlicher
Flächen und im Bereich des Forellenwegs wegen der Nähe der Schaffhauser
Straße.

Die topographische Situation macht es möglich, die parallel zu
den Höhenlinien liegenden Wohngebäude bergseits eingeschossig und
talseits zweigeschossig (Untergeschoß), auszuweisen.

2.3 Gliederung des Baugebiets

Das Baugebiet gliedert sich in Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Gemeinbedarfsflächen für Schule einschließlich Turnhalle, Kindergarten und evangelische Kirche mit Gemeindezentrum.

Mit Rücksicht auf den Familienheimcharakter des Baugebiets sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, die einer Genehmigung gemäß §§ 4 ff. BIMSChG i. V. mit der 4. BIMSChV nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bedürfen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Für die Grundstücke, Arbeits-Nrn. 1 - 5 und Arbeits-Nrn. 7 - 36 sowie für die Grundstücke Flst. Nrn. 119/2 und 135/5, sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, da von ihnen Störungen ausgehen können, die das Baugebiet beeinträchtigen.

Im Interesse des Bestandsschutzes wurde für das Grundstück Arbeits-Nr. 6 eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 für zulässig erklärt, da auf den Grundstücken Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen schon vorhanden sind.

Für das Grundstück Flst. Nr. 126 wurde im Interesse des Bestandsschutzes festgesetzt, daß gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig sind, da hier ein Getränkevertrieb (Auslieferungslager) angesiedelt ist.

2.4 Maße der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Für das Planungsgebiet ist die offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bauweise der umliegenden Straßen ausgewiesen.

3. **Verkehr**

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt durch den Anschluß der Straße Am Talacker an die Kirchdorfer Straße, die wiederum ihren Anschluß an die Schaffhauser Straße erhält.

Die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes von Herrn Eigeldinger (Flst. Nr. 22) durch seine Rechtsanwälte vorgetragene Bedenken und Anregungen veranlaßten die Stadt, den bestehenden Anschluß der Straße "Am Talacker" nördlich des Anwesens Eigeldinger (Flst. Nr. 22) und Zimmermann (Flst. Nr. 21) zu verbreitern. Dies wurde in einem Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG planungsrechtlich aufgenommen und fand die erforderliche Zustimmung. Die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke wurden hierbei beteiligt.

Hierdurch wurde auch die Planung für eine teilweise Verlegung des Talbachs nach Norden erforderlich, die ebenfalls die erforderliche Zustimmung fand.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt zum Teil durch den vorhandenen Forellenweg, der z. Zt. den Kindergarten, die Schule und die Turnhalle im Stadtbezirk Marbach erschließt. Diese wird in östlicher Richtung verlängert und durch eine Wendeplatte abgeschlossen.

Außerdem übernimmt die vorhandene Straße "Am Talacker" und eine neue Erschließungsstraße (Hechtweg), die von der Straße "Am Talacker" in östlicher Richtung in das Baugebiet führt und mit einer Wendeplatte abgeschlossen wird, die Erschließung des Neubaugebietes.

Die Straße "Am Talacker" wird an ihrer Ost- und Nordseite verbreitert.

3.3

Landwirtschaftliche Feldwege

Im Anschluß an die geplanten Wendeplatten des Hechtwegs sowie im Anschluß an den geplanten Hechtweg sind vorhanden bzw. neue landwirtschaftliche Wege zur Erschließung der östlich und südlich des Baugebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen übernommen bzw. vorgesehen.

Diese Feldwege sind aufgrund der im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung des Landwirtschaftsamtes als TÖB vorgetragenen Bedenken und Anregungen verändert worden. Sie wurden im Rahmen der durchgeführten eingeschränkten Beteiligung gem. § 2 a Abs. 7 BBauG mit den Beteiligten abgestimmt. Die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke wurden hierbei beteiligt.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg südlich der Grundstücke Flst. Nr. 26 und 25 ist in den Bebauungsplan übernommen. Dieser Weg, der im städtischen Eigentum ist, soll auch in Zukunft als öffentlicher Gehweg mit einem Nutzungsrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge und für die unmittelbaren Anlieger (Neininger + SVS) genutzt werden dürfen. Er soll auch als Zugang zum Kindergarten und zur Turnhalle und Schule Marbach und für die Fußgänger, die in das Baugebiet "Gehren" wollen, benutzt werden dürfen. Dieser Weg erhält zum Planungsgebiet seinen unmittelbaren Anschluß über eine Fußgängerbrücke, die den Talbach überquert.

Der vorhandene Forstweg, nördlich des Grundstücks Flst. Nr. 136/1, der auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzt werden kann, ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.4

Fußwege

Der vorhandene, straßenbegleitende Fußweg auf der Nordseite des Forellenwegs wird verlängert. Er wird in östlicher und nördlicher Richtung zur Schaffhauser Straße verlängert und mit einer Treppenanlage versehen, um die Fußgänger aus dem nördlich der Schaffhauser Straße liegenden Baugebiet in die Talzone zu führen und dieses Baugebiet mit dem Planungsgebiet "Gehren" zu verbinden. Er darf vom Forellenweg aus zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke

östliche des Planungsgebiets mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden. Zwischen dem Neubaugebiet und der vorhandenen Bebauung südlich der Schaffhauser Straße (B 33) wird zwischen den Grundstücken Arbeits-Nr. 3 und 4 ein neuer öffentlicher Gehweg geführt, der seinen Anschluß nach Süden an das Fußwegsystem im Bereich der Talzone des Talbachs erhält. Innerhalb der Talzone sollen weitere Fußwege das Neubaugebiet mit dem Ortsetter verbinden und gleichzeitig die geplanten Spiel- und Sportflächen innerhalb der Talzone erschließen. Die Weiterführung der Gehwege ist auf den Gemeinbedarfsflächen Schule, Turnhalle und Kindergarten durch ein für die Allgemeinheit ausgewiesenes Gehrecht gesichert. Der Talbach selbst soll Brücken erhalten, um von Fußgängern überquert werden zu können. Die Brücken sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie wurden in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis vom 27.06.1983 genehmigt (siehe Anlage).

3.5 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen. Hierfür sind Garagenstandorte und Stellplatzflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Außerdem können sie innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.

4. **Versorgung/Entsorgung/Abfallbeseitigung**

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Für das Planungsgebiet ist im Bereich der Wendeplatte/Hechtweg eine zusätzliche Trafostation zu der auf dem Grundstück Flst. Nr. 25/1 vorhandenen Trafostation ausgewiesen.

Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt sowohl in der Straße "Am Talacker", als auch in der Kirchdorfer- und Schaffhauser Straße. Für die Löschwasserentnahme werden im Abstand von ca. 100 m Unterflurhydranten eingebaut.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Im überarbeiteten Gesamtkanalisationsplan für den Stadtbezirk Marbach ist dieses Gebiet im Mischsystem ausgewiesen. Der Anschluß der Entsorgungsleitung an die Kläranlage des Stadtbezirks Villingen ist vorgesehen.

5. **Folgeeinrichtung**

Die Planungsausweisungen verursachen mit Ausnahme der Anlage von Kinderspielflächen, einer Minigolfanlage und anderer Sport- und Spielflächen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen.

Diese Auffassung wird durch das staatliche Schulamt Villingen-Schwenningen sowie durch das städtische Jugendamt gestützt.

6. **Grün- und Freiflächen**

Es ist das besondere städtebauliche Anliegen des Bebauungsplans, die sich von Osten über landwirtschaftliche Freiflächen in das Baugebiet hineinziehende Zone des Talbachs als Grün- und Erholungsfläche zu erhalten und darin Spiel- und Sportflächen auszuweisen. Das innerhalb der Talzone ausgewiesene Fußwegsystem unterstützt dieses Ziel.

Entlang der Schaffhauser Straße ^(K 5734) (~~F-178-a~~) sind nördlich der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung am Forellenweg öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün ausgewiesen. Zur Abschirmung gegen Verkehrslärm von der ^{K 5734} ~~F-178-a~~ ist auf diesen sowie auf den Baugrundstücken ein Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume geplant. Für diese Ausweisungen wird eine gesonderte Satzung erlassen. Südlich und östlich des Grundstückes der evangelischen Kirche ist der vorhandene Baumbestand im Bebauungsplan eingetragen. Der vorhandene Ahorn auf dem Grundstück Zimmermann (Flst. Nr. 21) ist an der Einmündung der Straße "Am Talacker/ Kirchdorfer Straße" übernommen und ein Erhaltungsgebot vorgesehen.

7. **Kosten**

Straßenbaukosten einschließlich Gehwege	ca. 900.000 DM
Fußwege	ca. 300.000 DM
Treppenanlage	ca. 20.000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 100.000 DM
Brücken über den Talbach einschließlich Bachregulierung im Brückenbereich	ca. 200.000 DM
Verlegung eines 20 KV-Kabels	ca. 50.000 DM
öffentliche Grünanlagen, Bepflanzungen, Kinder- und sonstige Spielplätze	ca. 270.000 DM
Kanalisation	ca. 270.000 DM

insgesamt:	ca. 2.110.000 DM =====

8. **Finanzierung**

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der Landeskreditbank Baden-Württemberg, Abt. Kommunalfinanz.

9. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplans ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplans oder für Teilflächen des Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

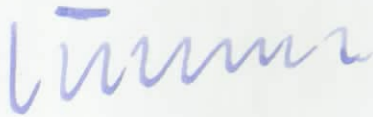
10. **Verbot zur Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen**

Aus gestalterischen Gründen und um das einheitliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes zu wahren, ist in den Bebauungsvorschriften das Verbot zur Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen aufgenommen worden.


Villingen-Schwenningen, den 11. JAN. 1984

Der Oberbürgermeister

In Vertretung



Kühn

Bürgermeister 

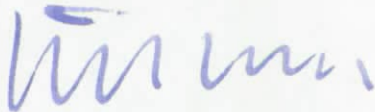
Nachtrag zur Begründung lt. Auflage des Regierungspräsidiums
Freiburg lt. Erlaß 13-24/0225/31 vom 09.07.1984

11. **Schallschutz**

Die Verkehrsbelastung auf der ehemaligen B 33 ist auch nach der Umklassifizierung noch so stark, daß bei den Vorhaben unterhalb dieser Straße mit Lärmbelästigungen zu rechnen ist, die oberhalb der Richt- bzw. Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend der Vornorm DIN 18005 bzw. dem Entwurf 1982 der DIN 18005 liegen. Da ein Gebietsschallschutz aufgrund der topographischen- bzw. landschaftlichen Gegebenheiten schwerlich durchgeführt werden kann, ist ein ausreichender Schallschutz bei den Einzelvorhaben durchzuführen. Im Bebauungsplan wurde deshalb nach erfolgter Berechnung, die eine Überschreitung der Richt- bzw. Orientierungswerte der betroffenen Bereiche ergab, eine Festssetzung nach § 9 Abs. 5 BBauG aufgenommen, die bestimmt, daß bei der Bebauung in diesem Bereich bauliche Vorkehrungen wegen Schallschutz erforderlich werden.

Villingen-Schwenningen, den 4. SEP. 1984

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Kühn
Bürgermeister

