

zum Bebauungsplan "Am Schlossbühl Ost" (03 AVI 3/) Stadtbezirk Mühlhausen der Stadt Villingen-Schwenningen vom 6.12.74

Vorbemerkung:

Das im folgenden beschriebene Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mühlhausen der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen. Die früher selbständige Gemeinde Mühlhausen wurde am 1.1.1970 in die ehemalige Stadt Schwenningen eingemeindet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch eine Neutrassierung der K 5703 verursacht. Die augenblicklich noch vorhandene, gefährliche Abzweigung von der L 430 wird hierdurch beseitigt und Kfz.-Emissionen werden aus der zentralen Ortslage herausgenommen.

Der Beschluß zur Neutrassierung erfolgte in Übereinstimmung mit den Vorstellungen des Straßenbauamts Donaueschingen; der Auftrag zur Aufstellung der Planung wurde von der Stadt dem Ing.-Büro Breinlinger in Tuttlingen erteilt.

Die neue Trasse durchschneidet kurz vor ihrer Einmündung in die vorhandene Trossinger Straße die Parzellen Nr. 36/1, 36/2, 37 u. Parzellen Geb. 21 u. 22 Trossinger Straße des Landwirts und Schmiedes Kaupp, so daß die Schmiede in den vorhandenen Werkstattgebäuden nicht mehr betrieben werden kann und auch die erforderliche Vorfläche des Ökonomiegebäudes größtenteils in die Straßenfläche fällt. Eine Neuorganisation und Neuausweisung ergab sich deshalb folgerichtig und zwingend:

Für Kaupp mußte ein neues Wohn- und Werkstattgebäude ausgewiesen werden.

Um die Trossinger Straße (K 5703) in Zukunft weitgehend von Ein- und Ausfahrten freizuhalten, wurde in diesem Zusammenhang die Straße Am Schlossbühl, die bisher am Schulgebäude endete, weitergeführt und in Höhe des arrondierten Grundstückes Kaupp durch eine Wendeplatte abgeschlossen. Hierdurch wurde erreicht, daß nicht nur das neue Wohngebäude Kaupp, sondern auch die zwischen der vorhandenen Bebauung liegenden Grundstücke zu dieser Straße hin erschlossen werden können.

Das Baugebiet wird in der vorhandenen Bauweise ca. 48 Bewohner aufnehmen können.

Erläuterungen

1. Lage des Planungsgebiets:

Das Planungsgebiet "Am Schlossbühl Ost" liegt unmittelbar nordöstlich anschließend an den Ortskern des Stadtbezirks Mühlhausen.

2. Begrenzung des Planungsgebiets:

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

Im Nordwesten von der Nordwestgrenze des Flurstücks

Nr. 51/1 und in der Flucht in Richtung NO ca. 7 m darüber hinausgehend, dann zurückspringend auf eine Linie 5 m südlich und parallel zur Südostgrenze des Flurstücks "Am Schloßbühl 11"; bis zur Nordostgrenze dieses Flurstücks;

im Nordosten vom obengenannten Punkt aus in südöstlicher Richtung entlang den Nordostgrenzen der Flurstücke: "Am Schloßbühl 11, 13, 15, 17, und 19", Flst. Nr. 46, Flst. Nr. 915/1 und "Am Schloßbühl 29";

im Südosten entlang der Südostgrenzen der Flurstücke Nr. 915/1 und Trossinger Straße 25;

im Südwesten ausgehend von der Südostecke von Flst. Trossinger Str. 25 in gerader Linie bis zu einem Punkt, der sich ca. 13 m von der Südwestgrenze und ca. 4 m von der Nordwestgrenze des Flst. Trossinger Straße 21 befindet. Von hier aus in flachen, in Richtung Nordosten gewölbtem Bogen (zukünftiger Verlauf des Mühlbachs - Bach 2 -) bis zur Südwestecke des Flst. Nr. 47/3. Von hier aus entlang dem Nordostufer des Mühlbachs bis zur Südwestecke des Flurstücks Nr. 51/1.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1 §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341);
- 3.2 §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);
- 3.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21);
- 3.4 §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S.351).

4. Topographie:

Das Planungsgebiet liegt am Nordosthang der Talsenke des Mühlbachs in einer Höhenlage von 680 - 690 m über NN. In Bachrichtung (von SÖ nach NW) hat das Gebiet nur ein sehr leichtes Gefälle von 1,2 ‰; in Richtung quer zum Bach hat der Hang ein durchschnittliches Gefälle von 16 ‰.

5. Städtebauliche Konzeption:

5.1 Flächennutzungsplanung:

Es besteht ein Flächennutzungsplanentwurf für die damals selbständige Gemeinde Mühlhausen aus dem Jahre 1969. Er wurde seinerzeit vom Kreisbauamt des Landratsamts Rottweil bearbeitet, erlangte jedoch keine Rechtskraft mehr, da die Eingemeindung in die ehemalige Stadt Schwenningen kurz bevorstand. Zum Zeitpunkt der Eingemeindung am 1.1.70 stand jedoch bereits der Zusammenschluß der beiden Städte Villingen und Schwenningen in Aussicht, so daß die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs mit Rücksicht auf die anstehende neue Situation für einen Flächennutzungsplan Villingen-Schwenningen ausgesetzt worden ist.

Inzwischen ist am 1.1.1972 die Stadt Villingen-Schwenningen gebildet worden. 7 Umlandgemeinden sind in die Gemeinsame Stadt eingemeindet worden, zu denen ab 1.1.1975 entsprechend der Zielplanung noch 2 weitere Gemeinden kommen sollen. Zum selben Zeitpunkt wird die örtliche Verwaltungseinheit Villingen-Schwenningen gebildet werden, der neben dem Teilverwaltungsraum Villingen-Schwenningen 6 weitere Teilverwaltungsräume mit zusammen 6 selbständigen Gemeinden angehören werden. Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeordnung vom 19.7.1973 ist die Große Kreisstadt Villingen-Schwenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden und hat die Flächennutzungspläne innerhalb der zur Verwaltungsgemeinschaft gehörenden Gemeinden aufzustellen und aufeinander abzustimmen. Die Struktur des Gebiets der Verwaltungsgemeinschaft ist ausserordentlich differenziert und verlangt eine gründliche Bestandsaufnahme und Analyse. Darüberhinaus muß für einen gemeinsamen Flächennutzungsplan zunächst eine gemeinsame Plangrundlage geschaffen werden, da die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft teils dem ehemals badischen Gebiet und teils dem ehemals württembergischen Gebiet angehört haben und somit die amtlichen Vermessungswerke unterschiedlicher Natur in Maßstab und Zeichnung sind.

Mit Vertrag vom 18.12.1972 hat der Gemeinderat der Gemeinsamen Stadt der "Neuen Heimat, Baden-Württemberg" den Auftrag erteilt, für die Gesamtstadt einen städtebaulichen Rahmenplan zu entwickeln. Diese Rahmenplanung, die dem Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt als Grundlage dienen soll, liegt nunmehr vor und soll als Entwicklungsmaßnahme im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes weitergeführt werden. Mit der Anerkennung der Entwicklungsmaßnahme durch Rechtsverordnung der Landesregierung wird nicht vor Frühj. 1975 gerechnet.

Aus dem Vorerwähnten ergibt sich, daß selbst bei zügiger Bearbeitung ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor Ablauf von 3 bis 4 Jahren nicht vorliegen wird. Die laufende Stadtentwicklung kann jedoch bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgestellt werden, da anderenfalls der Stadt erheblicher Schaden entstehen würde. Insofern liegen entsprechend § 8

Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Am Schloßbühl Ost" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten. Da das Bebauungsplangebiet "Am Schloßbühl Ost" innerhalb des bebauten Ortsteils des Stadtbezirks Mühlhausen liegt, zu einem großen Teil bereits bebaut ist und außerdem von der vorliegenden Entwicklungsplanung nicht berührt wird, kann davon ausgegangen werden, daß mit dem Bebauungsplan "Am Schloßbühl Ost" die Ziele des künftigen Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Einordnung des Gebiets:

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an den Ortskern des Stadtbezirks Mühlhausen an. Es liegt im Innenbereich und schließt an der Nordwest- und Südostseite an vorhandene Bebauung an. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 1,57 ha. Seine längste Ausdehnung beträgt in Richtung NW - SO ca. 240 m und in Richtung NO - SW ca. 75 m.

5.3 Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Abgesehen von der Neuausweisung eines Grundstückes für den Landwirt Kaupp fußt der Plan fast ausschließlich auf der vorhandenen Konzeption, nämlich der bereits in wesentlichen Teilen vorhandenen eingeschossigen Bebauung zwischen Mühlbach und Naturschutzgebiet.

6. Erschließung:

6.1 Verkehrerserschließung:

- a) Zur Erschließung des Baugebietes soll die bereits bis zur Schule vorhandene Straße Am Schloßbühl weitergeführt werden. Sie dient lediglich zur Erschließung der vorhandenen und ergänzenden Bebauung und endet in einer Wendeplatte.
- b) Um die besonders an der Nordseite der Straße Am Schloßbühl sich befindenden schmalen Grundstücke nicht noch weiter einzuschränken, wurde die Fahrbreite entsprechend RAST (Teil: RAST-E) Ausgabe 1971, Abb. 4,2, auf 4,50 m festgelegt.
- c) Ausser dem Altgebäude Kaupp werden nur noch drei weitere Gebäude von der Trossinger Straße her erschlossen.

Die Straße "Am Schloßbühl", die dem Planungsgebiet seinen Namen gibt, mündet direkt in die Haupt-Ortsdurchfahrt Mühlbachstraße bzw. Tuninger Straße ein. Die Mühlbachstraße führt in nordwestlicher Richtung direkt zur Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße für den überörtlichen Verkehr B 27 und damit zum Stbz. Schwenningen einerseits und in Richtung Rottweil andererseits. Die Tuninger Straße führt zu den umliegenden Ortschaften Tuningen und Weigheim (letztere ab 1.1.75 neuer Stadtbezirk von Villingen-Schwenningen) und über Weigheim hinaus nach Trossingen. In naher Zukunft wird die Ortsdurchfahrt in Richtung Weigheim - Trossingen über die neu geplante Trossinger Straße geführt, die wie die Tuninger Straße von der Einmündung der Straße "Am Schloßbühl" in die Mühlbachstraße abgeht.

6.2 Ruhender Verkehr:

Da die Bebauung des Gebiets fast ausschließlich aus eingeschossigen Wohnhäusern oder landwirtschaftlichen Anwesen besteht und Garageneinfahrten mit Abstellflächen auf den Grundstücken selbst vorgesehen sind, erübrigt sich ein Parkstreifen an der Straße "Am Schloßbühl". Für die insgesamt 17 Gebäude sind 32 Kfz.-Einstellplätze in Einzel- oder Doppelgaragen festgesetzt.

6.3 Öffentlicher Verkehr:

Die Omnibusverbindung zum Stadtbezirk Schweningen und zu den Nachbargemeinden Tuningen - Talheim - Tuttlingen erfolgt durch die Betriebsgemeinschaft Bahn/Post mit ihrer Linie 7452 Tuttlingen - Schweningen. Die Entfernung von den einzelnen Wohnungen zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt zwischen 300 und 550 m.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfang eingeplant und gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben (EVS), Geschäftsstelle Tuttlingen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Baar-Wasserversorgung, Geschäftsstelle Trossingen.

Gasversorgung besteht keine, da der Stadtbezirk Mühlhausen nicht an das städt. Gasversorgungsnetz angeschlossen ist.

Der Anschluß der Kanalisation in der Straße "Am Schloßbühl" erfolgt über den in der Mühlbachstraße liegenden Hauptsammler. Die Klärung der Abwässer erfolgt bis 1977 in der bestehenden Kläranlage des Stadtbezirks Schweningen, ab diesem Zeitpunkt in einer neuen Sammelkläranlage, deren Planung bereits abgeschlossen ist. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die in ca. 6,5 km Entfernung gelegene Mülldeponie Schweningen abgefahren.

8. Folgeeinrichtungen:

8.1 Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der direkt im Nordwesten angrenzenden Grundschule in einer Entfernung von 10 bis 250 m zu den einzelnen Wohnungen. Hauptschule, Realschule und Gymnasium liegen im "Schulzentrum am Deutenberg" im Stbz. Schweningen und sind durch Omnibus (s. 6.3) zu erreichen.

8.2 Kindergarten:

Ein evangelischer Kindergarten befindet sich in dem unter 8.1 genannten Gebäude der Grundschule.

8.3 Einkauf:

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in einem je nach Wohnung ca. 350 bis 600 m entfernten Lebensmittelgeschäft

in der Richard-Müller-Straße getätigt werden. Für alle darüber hinausgehenden Käufe und Anschaffungen bietet sich der Stadtbezirk Schwenningen mit seinen umfassenden Einkaufsmöglichkeiten an, der per Omnibus zu erreichen ist (S. 6.3).

9. Grün- und Erholungsflächen:

Eine kleinere Grünanlage findet sich in dem bereits bestehenden und am Nordwestende des Bebauungsplangebiets festgesetzten Kinderspielplatz. Gute Naherholungsmöglichkeiten bietet ferner die gesamte landschaftlich sehr reizvolle Umgebung des Stadtbezirks Mühlhausen, die in jeder Richtung unmittelbar zugänglich ist.

10. Städtebauliche Daten:

10.1 Bruttobauland 100 % = 15 726 m²

Abzüge:

10.11 Fahrbahn, Gehwege 9,6 % = 1 516 m²

10.12 Öffentliche Grünflächen 4,9 % = 774 m²

10.13 Summe Abzüge 14,5 % = 2 290 m²

10.2 Nettobauland: MD: 29,3 % = 4 614 m²
WA: 56,2 % = 8 822 m²

insges.: 85,5 % = 13 436 m²

10.3 Wohneinheiten: Dorfgebiet (MD) 4 WE
Allg. Wohngebiet (WA) 12 WE

insgesamt: 16 WE

10.4 Geschoßfläche:

Dorfgebiet (MD): 4 WE x 150 m²/WE = GF = 600 m²

Allg. Wohngeb. (WA): 12 WE x 150 m²/WE = GF = 1800 m²

insgesamt: GF = 2 400 m²

10.5 Durchschnittliche Nutzung

(Geschossfläche/Nettobauland)

Dorfgebiet (MD) 600 m² : 4 614 m² GFZ = 0,14

Allg. Wohngebiet (WA) 1800 m² : 8 822 m² GFZ = 0,20

Insgesamt: 2400 m² : 13 436 m² GFZ = 0,18

10.6 Anzahl der Einwohner:

Dorfgebiet (MD) 4 WE x 3,0 E/WE = 12

Allg. Wohngebiet (WA) 12 WE x 3,0 E/WE = 36

Insgesamt 16 WE x 3,0 E/WE = 48

10.7 Netto-Wohndichte

(Einwohner/Nettobauland)

Dorfgebiet + Allg. Wohngeb. (MD + WA) 48 E : 1,34 ha = 37 E

11. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans bestehen keine früheren rechtskräftigen Bauleitplanungen.

12. Bodenordnende Maßnahmen:

Ein Umlegungsverfahren ist für das Planungsgebiet nicht erforderlich.

13. Erschließungskosten:

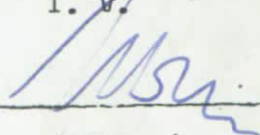
13.1 Grunderwerb einschließlich Vermessung und Entschädigung	37.400,-- DM
13.2 Straßenbau einschließlich Gehwege	104.000,-- DM
13.3 Fußwegverbindung	6.150,-- DM
13.4 Straßenbeleuchtung	21.400,-- DM
13.5 Kanalisation vorhanden	-,-- DM
13.6 Wasserleitung (Teilumbau)	7.500,-- DM
13.7 Aufrundung	3.500,-- DM
	<hr/>
Summe überschlägiger Kosten	180.000,-- DM
	<hr/> <hr/>

Aufgestellt:

Villingen - Schweningen, den 4. 2. 1975
Planungsamt

Villingen - Schweningen, den 27. 11. 1975

Der Oberbürgermeister
I. V.



(Müller)
Bürgermeister

