

Bebauungsplanentwurf
"Kirchberg-Ost"
Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Obereschach
B E G R Ü N D U N G
vom 08.07.1985/28.04.1986

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplanentwurf "Kirchberg-Ost" sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß der im Stadtbezirk Obereschach bestehende Wohnbedarf gedeckt werden kann. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes östlich und nordöstlich im Anschluß an den förmlich festgestellten Bebauungsplan "Kirchberg" beschlossen und folgte damit der Empfehlung des Ortschaftsrates Obereschach vom 03.12.1979.

Die Entwürfe des Bebauungsplans wurden in einer Bürgerbeteiligung am 18.05.1981 vorgestellt. Die von den Bürgern bei der Bürgerbeteiligung und bei den mehrfachen Beratungen der Bebauungsplanentwürfe im Ortschaftsrat des Stadtbezirks Obereschach vorgebrachten Anregungen sind im vorliegenden überarbeiteten Entwurf weitgehend berücksichtigt worden.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem seit dem 08.05.1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen entwickelt. Die dort ausgewiesenen Wohngebiets- und Gemeinbedarfsflächen sind im Bebauungsplanentwurf beachtet.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

Bundesbaugesetz in der Fassung von 1976, geändert 1979,

Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung von 1983,

Planzeichenverordnung in der Fassung von 1981.

2. BEBAUUNG

2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)

Das Plangebiet liegt nördlich/nordwestlich des Ortsetters Obereschach, östlich und nordöstlich des Baugebiets "Kirchberg".

Die Entfernung des Baugebiets vom Ortsetzer des Stadtbezirks Obereschach (Mitte) beträgt ca. 300 m. Das neue Wohnbaugebiet liegt auf einem flachen Südosthang, auf einer Höhenlage zwischen 709,00 m und 719,00 m über NN und geologisch auf einer Buntsandsteinplatte.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Schutzgebiets der Trinkwassergewinnungsanlagen Obereschach. In die Bebauungsvorschriften ist deshalb unter Hinweis aufgenommen worden, daß die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 18.04.1974 im Planungsgebiet zu beachten sind.

2.2 Städtebauliche Ziele und Gestaltung

Die geplante Bebauung berücksichtigt den vorhandenen Höhenverlauf und die topographischen Verhältnisse.

Die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele wurden in mehreren Beratungen des Ortschaftsrates von Obereschach erarbeitet, in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und ergänzen die in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen.

Diese Ziele sind:

- a) für eine eingeschossige Familienheimbebauung in offener Bauweise (möglichst Einzelhäuser), Bauplätze zwischen 600 bis 800 m² Größe auszuweisen,
- b) ein verkehrsberuhigtes Erschließungssystem vorzusehen,
- c) vorhandene landwirtschaftliche Wirtschaftswege nicht zu verändern,
- d) das Plangebiet durch Baum- und Strauchgruppen auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen zu anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abzugrenzen,
- e) öffentliche Grünflächen mit Bolz- und Kinderspielplätzen auszuweisen, die auch dem Baugebiet "Kirchberg" dienen,
- f) die geplante Erweiterung der Grund- und Hauptschule Obereschach zu übernehmen und der Schule einen Schulgarten zuzuordnen,
- g) öffentliche Parkplätze im Bereich des vorhandenen Friedhofs und Stellplätze im Bereich der Grund- und Hauptschule vorzuschlagen,
- h) das im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Kirchberg" als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grundstück Flst. Nr. 1800 als Wohnbaufläche für ein Familienhaus zu ändern.

- i) die für die Grundstücke Flst. Nr. 1873, 1884 und 1841 festgesetzten planungsrechtlichen Ausweisungen der förmlich festgestellten Bebauungsplanänderung "Kirchberg-Auf Höfen" und des Bebauungsplanes "Kirchberg" entsprechend der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung zu ändern.

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene eingeschossige Einzel- und Hausgruppenbebauung mit Satteldach und Dachneigung entspricht der im Baugebiet "Kirchberg" vorherrschenden Bauweise. Diese wird im Plangebiet fortgesetzt.

Das Planungsziel, im Neubaugebiet nur eine einheitliche eingeschossige Bauweise zu verwirklichen, begründet die in den Bebauungsvorschriften festgesetzten Bedingungen für Ausnahmen weiterer Vollgeschosse und die Festsetzung von Wandhöhen. In die örtlichen Bauvorschriften wurden Bedingungen u.a. über die Gestaltung der Außenwandflächen und die Dachdeckung der Gebäude aufgenommen, um das Neubaugebiet in den dörflichen Charakter des Stadtbezirks Obereschach einzufügen.

2.3 Gliederung des Baugebiets

Das Baugebiet gliedert sich in ein Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie in eine Gemeinbedarfsfläche (Schule).

Die im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossenen Ausnahmen sichern ein ruhiges Wohnen. Die bei der Einzel- und Hausgruppenbebauung im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet aufgenommenen Beschränkungen, nicht mehr als 2 Wohneinheiten zuzulassen, ist mit dem Ziel ausgesprochen, eine zu hohe Wohndichte in der offenen Bauweise zu verhindern. Sie ist auf die vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktureinrichtungen im Stadtbezirk Obereschach abgestimmt.

Die am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets liegenden Grundstücke sind aufgrund der Empfehlung des Landwirtschaftsamtes als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, da diese an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen oder die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen dies aus Immissionsgründen erforderlich macht. Für einige dieser Grundstücke wurden aus nachfolgend ausgeführten planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Die Grundstücke Flst. Nr. 1860 und Arb.-Nr. 1 grenzen an das im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Kirchberg" ausgewiesene "Reine Wohngebiet" an. Hier kann das Reine Wohngebiet durch die gem. § 4 Abs 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets beeinträchtigt und belastet werden. Das Grundstück Arb.-Nr. 1 wird zudem nur teilweise, die Grundstücke Arb.-Nr. 2 und 3 werden ganz durch einen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Privatweg erschlossen, so daß auch aus erschließungstechnischen Gründen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für diese Grundstücke ausgeschlossen werden müssen. Für die Grundstücke Arb.-Nr. 45 - 57, die nach den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs nur durch einen befahrbaren Wohnweg erschlossen werden sollen, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird, sind in die Bebauungsvorschriften dieselben Nutzungsbeschränkungen aufgenommen worden, da bei den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit einer stärkeren Verkehrsbelastung der Wohnwege zu rechnen ist.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Die im Plangebiet ausgewiesene offene Bauweise für Einzel- und Hausgruppenbebauung erfüllt den Wunsch der Bürger nach einer aufgelockerten Bebauung.

3. VERKEHR

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluß der im Baugebiet "Kirchberg" vorhandenen "Höfenstraße" an die "Neuhauser Straße" (K 5716) und durch die "Neuhauser Straße".

Ein unmittelbarer Anschluß des Plangebietes an den Ortsetter Obereschach Richtung "Niedereschacher Straße" oder über den "Kirchweg" an die "Neuhauser Straße" ist aufgrund der dort vorhandenen Bebauung bzw. der topographischen Lage ausgeschlossen.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch die Verlängerung der im Baugebiet "Kirchberg" vorhandenen "Höfenstraße" in Form einer Schleife und durch verkehrsberuhigte, befahrbare Wohnwege.

3.3 Verkehrsberuhigter Ausbau

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und durch den Ortschaftsrat des Stadtbezirks Obereschach wurde angeregt, die befahrbaren Wohnwege verkehrsberuhigt auszubauen und auf ihnen die Fahrtgeschwindigkeit durch wirksame Aufpflasterungen - die dem späteren Ausbau vorbehalten sind - und Verschwenkungen möglichst niedrig zu halten.

3.4 Fuß-, Geh- und Radwege, landwirtschaftliche Wege

Die im Plangebiet beabsichtigten neuen Gehwege entlang der Anliegerstraße ergänzen die im Baugebiet "Kirchberg" vorhandenen Gehwege der "Höfenstraße" und "Oskar-Joos-Straße". Die im Plangebiet ausgewiesenen Fuß- und Radwege verbinden die im Baugebiet "Kirchberg" vorhandenen und geplanten Straßen mit der geplanten Anliegerstraße und dem vorhandenen Feldweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 549.

Der vorhandene Feldweg Flst. Nr. 565 ist in das Plangebiet einbezogen und wird zwecks besserer Verkehrsanbindung an die Birkwaldstraße auf dem Grundstück Flst. Nr. 1860 verschwenkt. Die Restfläche dieses Feldweges im Bereich des Grundstücks Arb.-Nr. 1 wird aufgegeben und dem Grundstück Arb.-Nr. 1 zugeschlagen.

Der bestehende Feldweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 34 zwischen der geplanten Wendeplatte der Schloßbergstraße und dem vorhandenen Feldweg Flst. Nr. 549/2 wird als Fuß- und Radweg mit Zufahrt zum nördlich des Grundstückes Flst. Nr. 35/3 geplanten Parkplatz in einen Fuß- und Radweg umgewandelt, der für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar bleiben soll. Ein entsprechender Vermerk ist im Bebauungsplanentwurf für diesen Fuß- und Radweg eingetragen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Fuß- und Radwege ergänzen die im Bebauungsgebiet "Kirchberg" ausgewiesenen Fuß- und Radwege. Sie verbinden das Baugebiet "Kirchberg" und das Plangebiet mit dem Ortsetter des Stadtbezirks Obereschach über die vorhandenen Fuß- und Radwege, Flst. Nr. 33, Flst. Nr. 34 und über den Feldweg Flst. Nr. 549/2.

3.5 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellflächen sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Hierfür sind auf den Grundstücken im Reinen, Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche entsprechende Ausweisungen getroffen.

Nördlich des Grundstückes Flst. Nr. 35/3 ist ein öffentlicher Parkplatz für die Besucher des Friedhofes Obereschach im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen.

3.6 Öffentlicher Nahverkehr

Der Stadtbezirk Obereschach ist am öffentlichen Nahverkehrsnetz angeschlossen und dieser wird über die "Neuhauser Straße" bzw. "Steinat-/Niedereschacher Straße" geführt. Die im Plangebiet und im Baugebiet "Kirchberg" vorhandenen bzw. geplanten Geh- und Fußwege verbinden die in der "Neuhauser Straße" bzw. im Ortsetter des Stadtbezirks Obereschach vorhandenen Bushaltestellen mit den Baugebieten "Kirchberg" und "Kirchberg-Ost".

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Kirchberg" ausgewiesenen Friedhofsflächen werden durch die im Südosten und Süden des Plangebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ergänzt und begrenzt. Die im Osten der Gemeinbedarfsfläche (Schule) beabsichtigten Wohnbauflächen sind durch eine öffentliche Grünfläche vom Schulgrundstück abgeschirmt. Innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen nördlich der "Schloßbergstraße", ist ein Kleinspielfeld (Bolzplatz) und nördlich des Grundstückes Arb.-Nr. 45 sowie östlich der Gemeinbedarfsfläche (Schule) ein Kinderspielplatz mit Tischtennisplatte geplant.

Das Kleinspielfeld (Bolzplatz) und der vorgesehene Kinderspielplatz mit Tischtennisplatte dienen auch dem Baugebiet "Kirchberg". Das Kleinspielfeld steht auch den Schülern der Grund- und Hauptschule Obereschach zur Verfügung.

5. PFLANZGEBOT

Das im Norden und Osten des Plangebiets, auf den Baugrundstücken sowie auf den öffentlichen Grün- und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesene Pflanzgebot soll das Neubaugebiet zu der angrenzenden freien Landschaft und zum Baugebiet "Kirchberg" abgrenzen.

6. VERSORGUNG/ENTSORGUNG/ABFALLBESEITIGUNG

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Die Versorgung wird entsprechend den technischen Regeln des DVGW der W 405 ausgeführt.

Das geplante Versorgungsgebiet wird in das bestehende Versorgungsnetz des Stadtbezirks Obereschach eingebunden. Die Wasserversorgung ist durch eigene Brunnen sowie eine Zubringerleitung vom Hochbehälter Hagen über Weilersbach sichergestellt.

Der im Bebauungsplan auf dem Grundstück Flst. Nr. 571/1 ausgewiesene Hochbehälter ist für die Trink-, Brauch- oder Löschwasserversorgung nicht notwendig. Er ist stillgelegt und wird für eine evtl. Reserve als Löschwasserbehälter im Bebauungsplan übernommen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch das Kraftwerk Laufenburg und ist gesichert. Die für die Stromversorgung notwendige Trafostation ist im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Ihre Erschließung erfolgt durch die im Plangebiet ausgewiesene neue Wohnstraße.

6.2 Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Verbandsplanung des Zweckverbands Abwasserreinigung "Eschachtal" voll abgedeckt. Der Zweckverband sieht für den Stadtbezirk Obereschach folgende Anschlußwerte vor:

Abwasseranfall bei Trockenwetter	21 l/s,
bei Regenwetter Ableitung der kritischen Mischwassermenge von	766 l/s.

Diese Bemessungswassermengen wurden bereits beim Bau des letzten Regenüberlaufs am Ortsende des Stadtbezirks Obereschach mit Anschluß an den Verbandskanal voll berücksichtigt.

Die Bemessungswassermenge beinhaltet eine Gesamtentwässerungsfläche von ca. 102 ha. Hiervon sind zur Zeit etwa 48 ha bebaut. Das Plangebiet "Kirchberg-Ost" umfaßt ca. 8,8 ha und ist im Gesamtentwässerungsplan 1984/85 enthalten.

Die Regenwasserbehandlung hat der Zweckverband Abwasserreinigung "Eschachtal" übernommen. Das Regenüberlaufbecken im Bereich der Gemeinde Niedereschach, Ortsteil Kappel, wird vom Zweckverband im Jahre 1986 gebaut.

Im weiteren Verlauf der Abwasserableitung aus dem Plangebiet sind folgende Sanierungsmaßnahmen auszuführen:

- a) Kanalauswechslung in der Johanniterstraße von Schacht D 4.25 bis D 4.3.

Die Sanierungsmaßnahme - Kosten ca. DM 60.000,00 - ist im Jahre 1986 durchzuführen.

- b) Abhängung des derzeitigen Regenwasserkanals (Durchmesser 400), Schloßbergstraße, von der Eschach und Anschluß an den Schacht D 4.25 in der Johanniterstraße. Dieser Regenwasserkanal soll künftig als Mischwasserkanal unter Anschluß des Baugebiets "Kirchberg-Ost" betrieben werden.

Die Kosten hierfür betragen ca. DM 10.000,00. Die Maßnahme ist ebenfalls 1986 durchzuführen.

Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbands Abwasserreinigung "Eschachtal". Die Kläranlage, ausgebaut für 22.500 E + EGW, wird derzeit auf 45.000 E + EGW erweitert. Die Erweiterung wurde im Jahre 1985 im wesentlichen abgeschlossen.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses für diesen Bebauungsplanentwurf wird der Gemeinderat für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einen entsprechenden Beschluß fassen, so daß die Voraussetzung für seine Genehmigung gegeben ist.

6.3 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation schadlos beseitigt, von der Stadt Villingen-Schwenningen eingesammelt und der Kreisdeponie des Schwarzwald-Baar-Kreises zugeführt.

7. INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

Im Planungsgebiet ist die vorgesehene Erweiterung der Grund- und Hauptschule, die auch als Infrastruktureinrichtung dem Neubaugebiet dienen soll, und innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Kleinspielfeld (Bolzplatz) sowie ein Kinderspielfeld mit einer Tischtennisplatte ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen bedürfen darüber hinaus keiner zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen.

8. BODENORDNUNGSMABNAHMEN

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

9. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf "Kirchberg-Ost" erfaßt im südlichen und westlichen Bereich Teile der nachfolgend aufgeführten förmlich festgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen und trifft hierfür neue planungsrechtliche Festsetzungen.

Es sind dies:

Bebauungsplan "Kirchberg", rechtsverbindlich seit dem 02.07.1975,

Bebauungsplanänderung für die Gewanne "Kirchberg-Auf Höfen",
rechtsverbindlich seit dem 08.09.1978,

Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BBauG für die Gewanne "Kirch-
berg-Auf Höfen", rechtsverbindlich seit dem 08.01.1980.

10. KOSTEN

Straßenbau (Gehwege und Fahrbahn)	ca. DM 1.360.000,00
Fuß-, Radwege und Parkplätze	ca. DM 260.000,00
Beleuchtung	ca. DM 140.000,00
Kanalisation (Mischwasserkanal)	ca. DM 860.000,00
öffentliche Grünflächen u.a. mit Kinderspiel- platz, Tischtennisplatte, Plattenbelag, Bau- werkgerüst im Sandkasten, Sandkasten für Kleinkinder, Kleinspielgeräte und Bänke, Kleinspielfeld (Bolzplatz) einschl. Ballfang- gitter und Randbepflanzung	ca. DM 145.000,00
Randbepflanzung längs der südöstlichen Planungsgrenze in der Länge der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 537	<u>ca. DM 12.000,00</u>
Insgesamt	<u>ca. DM 2.777.000,00</u>

11. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über den Erschlies-
sungsbeitrag und Eigenmittel der Stadt Villingen-Schwenningen (Vermögens-
haushalt).

Auf Ziff. 6 dieser Begründung wird hingewiesen.

12. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche	= <u>8,720 ha</u>
Wohnbaufläche	= 5,180 ha
Gemeinbedarfsfläche	= 1,070 ha
öffentliche Grünfläche (mit Kinderspielplatz und Bolzplatz)	= 1,430 ha
Verkehrsfläche (Fahrbahn + Gehweg)	= 0,850 ha

Fuß- und Radwegfläche	= 0,080 ha
landwirtschaftl. Wegefläche	= 0,020 ha
öffentliche Parkplatzfläche	= 0,060 ha
Versorgungsfläche (Löschwasser + Trafostation)	= 0,030 ha

Das Plangebiet "Kirchberg-Ost" wird **75 eingeschossige Wohngebäude** aufnehmen.

Darin können **ca. 150 WE** untergebracht werden.

Somit werden im Plangebiet in Zukunft **ca. 370 Einwohner** leben.

Villingen-Schwenningen, den 08.07.1985 / 28.4.1986

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Kühn
Bürgermeister

