

B E G R Ü N D U N G

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Mittenbühl-Dobelwiesen (Oberer und Unterer Sonnenbühl) Stadtbezirk Pfaffenweiler, Stadt Villingen-Schwenningen

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan erfaßt eine Teilfläche des durch das Landratsamt Villingen am 18.8.1966 genehmigten Bebauungsplans der ehemals selbständigen Gemeinde Pfaffenweiler, die im Jahre 1965 einen Bebauungsplan für die Gewanne Kohlbrunnen, Rastenäcker, Göhrle, Mittenbühl, Dobelwiesen und Spohnplatzteile aufgestellt hat.

Für den Bereich der Gewanne Mittenbühl und Dobelwiesen, südlich des o.g. Planungsgebietes, ist aufgrund der in der Zwischenzeit durch die Stadt Villingen-Schwenningen vorgenommene Überprüfung eine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes erforderlich.

Erläuterungen:

1. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet Mittenbühl-Dobelwiesen liegt in Pfaffenweiler, südwestlich des Ortsetters südlich der Hauptstraße bzw. der alten L 181 östlich der neuen L 181 und nördlich des Wolfbachtals.

2. Begrenzung des Planungsgebietes:

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

Im Norden

Von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der alten L 181 (Hauptstraße) und der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 402/1 und ihrer Verlängerung nach Westen bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 403/1.

Im Osten

Durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 403 u. 403/1 (teilweise) und durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 402/1.

Im Südosten und Süden

Durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Brestenbergstraße und die nördliche Begrenzung des Wolfbachs und der Südgrenze der Flurstücke 1499 u. 1493.

Im Westen

Durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 1493, 1509, 1514, 1607, 1606, 1605 u. ihrer Verlängerung nach Norden bis zur vorhandenen südlichen Straßenbegrenzungslinie der alten L 181.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1. §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) BBauG;
- 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. Planungsfläche und Topographie

Der Planungsbereich, der ca. 5,90 ha erfaßt, liegt in einer Höhenlage zwischen 762,00 m über NN. Das Gelände fällt in südlicher Richtung zum Wolfbachtal ab.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Ausarbeitung der Änderung des bisherigen Bebauungsplanes für die Gewanne Kohlbrunnen, Rastenäcker, Göhrle, Mittenbühl, Dobelwiesen und Spohnplatzteile für den Bereich der Gewanne Mittenbühl und Dobelwiesen ist erforderlich, da im Rahmen der vorhandenen Erschließung des Baugebietes von den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien geringfügig abgewichen werden mußte, und bei den Baukörpern der genehmigten Bauvorhaben im Rahmen von Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 31 BBauG Änderungen vorgenommen worden sind, die auf die städtebauliche Konzeption des bisherigen Bebauungsplanes Einfluß nehmen. Es ist hierbei von der festgesetzten Doppelhausbebauung bei den Grundstücken, Flurstück Nr. 1588 - 1593 abgewichen und eine Einzelhausbebauung zugelassen worden. Im Rahmen der Umplanung wird für die Flurstücke Nr. 1583 - 1586 aus topographischen Gründen an Stelle der bisher 1 und 2-geschossigen Bebauung, die in nordsüdlicher Richtung vorgesehen war, eine andere Bebauungsform vorgeschlagen. Es ist nunmehr in Anlehnung an die vorhandenen Höhenverhältnisse eine bergseits eingeschossige, talseits zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, parallel der Höhenlinien beabsichtigt. Weiterhin wird die im bisherigen Bebauungsplan auf den Flurstücken Nr. 1509, 1514

und 1608 ausgewiesenen Sondergebietsflächen für ein Freibad wegen ihrer unzumutbaren Lage unmittelbar an der neuen L 181 innerhalb der Talzone des Wolfbachs aufgegeben. Das Flurstück 1509 wird entsprechend seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Flurstücke 1514 und 1608 werden in das allgemeine Wohngebiet übernommen. Dort werden in Anlehnung an die bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes zwei bergseits eingeschossige, talseits zweigeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen.

Aus den vorerwähnten Gründen ist die Änderung des Bebauungsplanes dringend erforderlich, um die bereits im Gang befindliche Bebauung in geordneten städtebaulichen Rahmen zu lenken und die städtebauliche Entwicklung des Stadtbezirks zu sichern.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan ist noch nicht vorhanden. Zwingende Gründe zur vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BBauG ergeben sich aus folgenden Tatsachen:

- a) Die Stadt Villingen-Schwenningen ist erst am 1. Januar 1972 gebildet worden. In sie wurden inzwischen 9 ehemals selbständige Gemeinden eingegliedert. In der Zwischenzeit wurde der Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen gebildet, dem 6 weitere Teilverwaltungsräume aus ehemals 11 selbständigen Gemeinden angehören. Der Verwaltungsraum umfaßt damit das Gebiet von 20 ehemaligen Gemeinden.

Der Planungsstand in diesem Gebiet von erheblicher Größe und vielfältiger Struktur ist außerordentlich unterschiedlich. Die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes ist daher an sich schon sehr zeitraubend. Erschwerend kommen noch hinzu, daß schon von den Grundlagen her mit völlig verschiedenartigen Mitteln gearbeitet werden muß, da der künftige Verwaltungsraum aus Gemeinden des ehemaligen badischen und des ehemaligen württembergischen Rechtsgebietes besteht. Die Unterschiede beginnen schon bei den verschiedenen Maßstäben im amtlichen Vermessungswerk. Schließlich aber wird für die Gestaltung des Flächennutzungsplanes der noch ausstehende Beschluß der Landesregierung über die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches im Raum zwischen den Stadtbezirken Villingen und Schwenningen von wesentlicher Bedeutung sein. Mit einer Entscheidung wird des komplexen Sachverhalts wegen nicht vor Ablauf dieses Jahres gerechnet werden können.

- b) Aus alledem ergibt sich, daß selbst bei zügigster Bearbeitung ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor Ablauf von 4 bis 5 Jahren kaum vorliegen wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für den Stadtbezirk Pfaffenweiler kann nicht zugewartet werden. Dies würde bedeuten, daß für alle Bauvorhaben im Einzelfall eine Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 31 BBauG erforderlich wird. Dies ist verfahrensrechtlich jedoch nicht zulässig, da wesentliche Abweichungen von der bisherigen Ausweisung des Bebauungsplanes beabsichtigt sind. Das ist, wie dargelegt, mit einer

geordneten baulichen Entwicklung und der Wahrung des öffentlichen Interesses nicht vereinbar. Darüber hinaus wird der Gemeinde ein erheblicher Schaden entstehen, wenn die bereits in Gange befindliche Bebauung unterbrochen würde.

- c) Der Bebauungsplan tangiert die Ziele des künftigen Flächennutzungsplanes für den gesamten Verwaltungsraum mit Sicherheit nicht. Er ist ausschließlich auf den Eigenbedarf des Stadtbezirks Pfaffenweiler abgestellt. Darüber hinaus sind die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Wohneinheiten durch die Änderung dieses Bebauungsplanes reduziert.

Die vorgesehene Aufteilung des Planungsgebietes ergibt sich durch den für den Stadtbezirk Pfaffenweiler unmittelbar anfallenden Bedarf.

Das gesamte Planungsgebiet, mit ca. 5,80 ha ist aufgegliedert in:

Allgemeines Wohngebiet	=	4,20 ha
Landwirtschaftl. Grünflächen	=	0,37 ha
Straßen- und Gehwegflächen	=	0,88 ha
Öffentliche Grünflächen	=	0,35 ha.

Im Planungsgebiet sind zusätzlich zu der vorhandenen ^{bzw. genehmigten} Bebauung 6 eingeschossige Einfamilienhäuser mit 6 WE und 17 bergseits eingeschossige, talwärts zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Einlieger mit insgesamt 34 WE ausgewiesen.

Im Planungsgebiet können demnach zusätzlich zu den vorhandenen Einwohnern noch ca. 120 Einwohner untergebracht werden.

6.) Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß der vorhandenen Erschließungsstraßen Oberer- und Unterer Sonnenbühl an die alte L 181 (Hauptstraße). Die Straße Unterer Sonnenbühl ist zusätzlich im Osten an die Brestenbergstraße angeschlossen. Die Erschließungsstraßen sind ausgebaut.

7.) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt durch das Kraftwerk Laufenburg. Die Versorgung mit Wasser wird durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH ausgeübt. Sie ist aus vorhandener Übertragungsleistung bzw. aus örtlichen Wasservorkommen möglich und sichergestellt. Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt durch eine vorhandene Ortskanalisation über bestehende Kleinkläranlagen. Es ist ein Anschluß an die vorhandene Kläranlage des Stadtbezirks Villingen vorgesehen. Der Anschluß soll im Jahre 1978 erfolgen. Die Entwässerung des Stadtbezirks Pfaffenweiler ist wasserrechtlich abgeklärt. Es wird auf das durch die untere Wasserrechtsbehörde mit Verfügung vom 3.6.1975 genehmigte Wasserrechtsverfahren hingewiesen. Die Verbringung des Mülls wird

nach den Anweisungen des Schwarzwald-Baar-Kreises auf die Mülldeponie Klengen erfolgen.

8.) Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

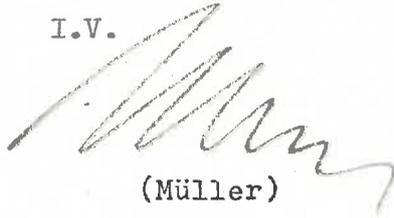
9.) Kostenermittlung

Durch den zwischen der ehemaligen selbständigen Gemeinde Pfaffenweiler und dem Erschließungsträger des Planungsgebietes Mittenbühl-Dobelwiesen, der Plan-Bau GmbH abgeschlossene Erschließungsvertrag entstehen der Stadt Villingen-Schwenningen keine Erschließungskosten für das Planungsgebiet.

Villingen-Schwenningen, den 31. März 1976

Der Oberbürgermeister

I.V.



(Müller)

Bürgermeister

