

Bebauungsplanentwurf
zur Änderung der förmlich festgestellten Bebauungspläne

"Mittenbühl-Dobelwiesen"

Stadtbezirk Pfaffenweiler

B E G R Ü N D U N G

vom 27.02.1986

(geändert und ergänzt nach Gemeinderatsbeschluß vom 26.11.1986
und
Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 26.08.1987)

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.01.1985 die Änderung der seit 1976 bzw. 1981 förmlich festgestellten Bebauungspläne "Mittenbühl-Dobelwiesen" im Stadtbezirk Pfaffenweiler beschlossen.

Schon 1979 mußte der im Jahre 1976 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan geändert werden, um bereits vorgenommene Abweichungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zu legalisieren bzw. geplante zu ermöglichen. Dazu zählte auch die Umwandlung einer kleinen öffentlichen Grünfläche in eine private Grundstücksfläche südlich der Straße "Oberer Sonnenbühl". Damit sollte der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1602/1 eine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Straße "Oberer Sonnenbühl" zu seinem Grundstück erhalten.

Nach dem seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplan war das Grundstück nur über einen öffentlichen Gehweg an diese Straße angebunden.

Nachdem die Fahrerschließung des Grundstücks hergestellt war, beantragte derselbe Eigentümer den Bau einer Garage unmittelbar bei seinem Haus, weil ihm als Schwerbehinderten die Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen an der Südseite seines Grundstücks, an der Straße "Unterer Sonnenbühl", nicht zugemutet werden könne und er nachwies, daß die Errichtung dieser Garagen an der ausgewiesenen Stelle wegen anstehendem Fels unverhältnismäßig teuer würde.

Die Genehmigung der beantragten Garage setzt eine Bebauungsplanänderung voraus. Diese wurde zuerst nicht in Aussicht gestellt, weil der Nachbar wegen des geplanten Baus der Garage energischen Widerspruch ankündigte und Vergleichsverhandlungen ergebnislos verlaufen waren.

Nachdem beim Verwaltungsgericht Freiburg Klage gegen die Stadt mit dem Ziel erhoben wurde, eine Bebauungsplanänderung unter Hinweis auf bereits vorgenommene Bebauungsplanänderungen und erteilte Befreiungen zu erzwingen, soll der Versuch unternommen werden, die Bebauungsplanänderung jetzt durchzuziehen.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat eine Genehmigung der Änderung in Aussicht gestellt.

Durch die jetzt vorgenommene Bebauungsplanänderung sollen auch solche Bauten legalisiert werden, die in der Zwischenzeit abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen errichtet worden sind. Außerdem sollen die Erweiterung bestehender Wohngebäude, der Ausbau von Dachgeschossen und Dachaufbauten (Dachgaupen) durch die Änderung ermöglicht werden.

Weiterhin werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Standorte für zusätzliche Garagen ausgewiesen, um diese planungsrechtlich abzusichern.

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 Wohngebietsflächen 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 südwestlich des Ortsetters Pfaffenweiler, südlich der Hauptstraße (K 5734), östlich der L 181 und nördlich des Wolfbachs. Die Entfernung des Baugebiets vom Ortsetter des Stadtbezirks Pfaffenweiler (Mitte) beträgt ca. 500 m.

Das Plangebiet liegt auf einem nach Süden fallenden Hang in einer Höhenlage zwischen 740 m und 760 m über NN.

2.2 Städtebauliche Ziele und Gestaltung

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut.

Das Planungsziel, das Grundlage der bisher förmlich festgestellten Bebauungspläne war, wurde mit Ausnahme der Möglichkeit, auf den bergseits eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach ein Satteldach zu errichten, übernommen.

Es ist bekannt, daß im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Bewohner der Grundstücke zwischen der Straße "Oberer Sonnenbühl" und der "Hauptstraße" (K 5734) gegen die Planungsabsicht, die Flachdächer in Satteldächer umzuwandeln, Bedenken wegen der dann wegfallenden Aussicht nach Süden aus ihren Wohnhäusern vorgetragen haben.

Während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 23.06. bis 25.07.1986 wurden eine Reihe von Bedenken und Anregungen vorgebracht. Hierbei haben sich Eigentümer der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des "Oberen Sonnenbühls" gegen die geplante Umwandlung der Flachdächer in Satteldächer bei den Gebäuden "Oberer Sonnenbühl Nr. 5, 7, 9, 11, 15 und 17" gewandt. Dem Gemeinderat wurden diese und weitere Bedenken und Anregungen in der Sitzungsdrucksache Nr. 862 vom 13.11.1986 und die Stellungnahme der Stadtverwaltung hierzu vorgetragen. Mit Ausnahme der vorgebrachten Bedenken der Eheleute Gebhard und Gerlinde Kaltenbach hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.11.1986 den eingegangenen Bedenken und Anregungen stattgegeben.

Der Gemeinderat beschloß, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, den Entwurf des Bebauungsplans nach der Auslegung zu ändern und hierfür das Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchzuführen.

Mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 09.04.1987 wurden nach § 2 a Abs. 7 Ziff. 1.2 und 3 verschiedene Träger öffentlicher Belange und die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer hierzu gehört.

Mit Ausnahme der Frau Hildegard Heimann und des Herrn Heinz-W. Heimann wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Dem Gemeinderat wurde das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung in der Sitzungsdrucksache Nr. 1148 vom 07.07.1987 vorgetragen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.08.1987 die Bedenken der Eheleute Heimann vom 22.04.1987 zurückgewiesen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. In den Bebauungsplan sind mit Ausnahme der Bedenken Kaltenbach die bei der Offenlage vorgetragenen Bedenken und Anregungen berücksichtigt und übernommen worden. Hierbei wurde auch die beabsichtigte Umwandlung der Flachdächer bei den Wohngebäuden Oberer Sonnenbühl 5, 7, 9, 11, 15 und 17 aufgegeben und für diese Gebäude als Dachform das Flachdach vorgeschrieben.

2.3 Gliederung des Baugebiets

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend der bisherigen Nutzung ausgewiesen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossenen Ausnahmen sichern ein ruhiges Wohnen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 zulässigen Nutzungen für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zugelassen, da ihre Zulässigkeit vom Bedarf im Plangebiet abhängt und z. Z. dort derartige Nutzungen nicht vorhanden sind.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte.

2.3 Bauweise

Die im größten Teil des Plangebiets vorhandene offene Bauweise ist mit Ausnahme für die Grundstücke Flst. Nr. 1600 und 1601 übernommen.

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 1600 und 1601 ist aufgrund der vorhandenen Bebauung eine gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, die die Grenzbebauung der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Flst. Nr. 1600 und der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 1601 ermöglicht.

3. VERKEHR

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluß der im Baugebiet vorhandenen Straßen "Oberer- und Unterer Sonnenbühl" an die Hauptstraße (K 5734). Diese ist durch eine Auf- und Abfahrt an die L 181 und dadurch an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen "Oberer Sonnenbühl" und "Unterer Sonnenbühl".

3.3 Fuß- und Gehwege

Die im Plangebiet vorhandenen Fuß- und Gehwege sind übernommen.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellflächen sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Hierfür sind auf den Grundstücken entsprechende Ausweisungen getroffen.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze im östlichen Teil der Straße "Oberer Sonnenbühl" sind entsprechend ihrem Ausbau ausgewiesen.

3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Der Stadtbezirk Pfaffenweiler ist am öffentlichen Nahverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Die hierfür vorhandenen Bushaltestellen sind nördlich und südlich der K 5734 (Hauptstraße) angelegt.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen notwendig, da die dort vorhandenen privaten Grünflächen innerhalb der bestehenden großen Grundstücksflächen die Aufgaben einer Durchgrünung des Plangebiets erfüllen.

5. PFLANZGEBOT

Die Grundstücke südlich der Straße "Unterer Sonnenbühl" erhalten zur Begleitung des dort verlaufenden "Wolfbachs" ein Pflanzgebot.

Das ausgewiesene Pflanzgebot soll das Baugebiet zu der südlich angrenzenden freien Landschaft 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 ist durch den vorhandenen Ausbau der nach den Technischen Regeln des DVGW der W 405 ausgeführt wurde, gesichert.

Das Versorgungsgebiet ist an das bestehende Versorgungsnetz des Stadtbezirks Pfaffenweiler angeschlossen. Die Wasserversorgung ist durch eigene Brunnen sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch das Kraftwerk Laufenburg und ist gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die im Plangebiet ausgewiesene und bestehende Trafostation südlich der Straße "Oberer Sonnenbühl".

6.2 Entsorgung

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird derzeit noch in einen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Regenwasserbehandlung erfolgt im Regenüberlaufbecken "Mooswiesen". Im Zuge des Anschlusses des Stadtbezirks Herzogenweiler soll an den Zuleitungssammler das Baugebiet schmutzwassermäßig angeschlossen werden. Das Wasserrechtsverfahren hierfür wurde am 25.02.1986 beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Umweltschutz - eingeleitet. Diese Maßnahme ist mit dem Anschluß Herzogenweiler im Investitionsplan der Stadt für das Jahr 1991 ausgewiesen. Die anteiligen Kosten für den Anschluß des Baugebiets betragen DM 25.000,--.

- Die Abwasserableitung bis in die Kläranlage im Stadtbezirk Villingen ist gesichert.

Gemäß Wasserrechtsentscheidung vom 22.12.1987 des Regierungspräsidiums Freiburg sind bezüglich des Ausbaus der Kläranlage zur Stickstoff- und Phosphorelimination folgende Termine einzuhalten.

- Bis spätestens Mai 1988 sind der Unteren Wasserbehörde die für die Durchführung eines ordnungsgemäßen wasserrechtlichen Verfahrens notwendigen Antragsunterlagen für die wasser- und baurechtliche Genehmigung der Erweiterung der Kläranlage einzureichen.
- Die Arbeiten zur Erweiterung des biologischen Teils der Sammelkläranlage und zur Einrichtung einer Phosphorelimination sind so rechtzeitig abzuschließen, daß diese Betriebsteile am 01.01.1991 in Betrieb gehen können.

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahmen in Höhe von ca. 11.000.000,-- DM sind die Finanzmittel wie folgt bereitzustellen:

1988 DM	300.000,--	bereits bereitgestellt
1989 DM	5.000.000,--	
1990 DM	5.550.000,--	

Bis 1987 wurden DM 150.000,-- für Planungen bereitgestellt.

Der Gemeinderat wird in einer öffentlichen Sitzung den Bebauungsplan "Mittenbühl-Dobelwiesen" mit Bebauungsvorschriften und Begründung als Satzung beschließen.

Die in der Begründung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen erforderlichen Finanzmittel werden somit Teil des Satzungsbeschlusses und deshalb für die Stadt bindend.

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

Die im Plangebiet vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen bedürfen keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen.

Die in diesem Plangebiet angrenzenden Baugebiete und im Ortsetter vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dienen auch diesem Plangebiet.

8. BODENORDNUNGSSMASNAHMEN

Zur Sicherung der Planungsabsicht ist kein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchzuführen.

9. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf erfaßt Teile des im Jahre 1976 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans "Mittenbühl-Dobelwiesen" und ganz den für den östlichen Bereich dieses Plangebiets 1981 förmlich festgestellten Bebauungsplan "Mittenbühl-Dobelwiesen" zwischen der K 5734 (Hauptstraße) und der Straße "Unterer Sonnenbühl" (vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG), da es notwendig ist, hierfür neue planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

10. KOSTEN

Für das Baugebiet selbst treten keine Kosten auf.

11. FINANZIERUNG

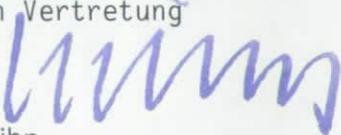
Da keine Kosten auftreten ist eine Finanzierung nicht erforderlich.

12. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche	= <u>5,2430 ha</u>
Wohnbaufläche	= 4,4600 ha
Verkehrsfläche (Fahrbahn + Gehweg)	= 0,7592 ha
Fußwegeflächen	= 0,0072 ha
öffentliche Parkplatzfläche	= 0,0136 ha
Versorgungsfläche (Trafostation)	= 0,0030 ha

Villingen-Schwenningen, den **08/03/88**

Der Oberbürgermeister
In Vertretung


Kühn
Bürgermeister

