

BEBAUUNGSPLANENTWURF

"Auf der Eck 1"

Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtbezirk Pfaffenweiler

B E G R Ü N D U N G

vom 02.09.1985/10.04.1986/29.09.1986/20.11.1987

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplanentwurf "Auf der Eck 1" sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß der im Stadtbezirk Pfaffenweiler bestehende Wohnbedarf gedeckt werden kann.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.1983 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich des Gewanns "Auf der Eck" im Stadtbezirk Pfaffenweiler im Anschluß und nordwestlich des Baugebietes "Tannhörnle" beschlossen und folgte damit der Empfehlung des Ortschaftsrates Pfaffenweiler vom 07.07.1983.

Die Entwürfe des Bebauungsplans wurden in einer Bürgerbeteiligung am 21.03.1985 vorgestellt. Die von den Bürgern bei der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind im vorliegenden überarbeiteten Entwurf weitgehend berücksichtigt worden.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das Gewann "Auf der Eck" nur in einer kleinen Teilfläche im südöstlichen Bereich als Wohn- und Mischbaufläche, im übrigen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um den Anliegen der Ortsverwaltung und des Ortschaftsrates von Pfaffenweiler entsprechen zu können, wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg vereinbart, eine Teilfläche des Gewanns als Ersatz für die vorbeschriebene Misch- und Wohnbaufläche westlich des Vogelsangwegs aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

1.3 Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung von 1976, geändert 1979

Baugesetzbuch in der Fassung von 1986

Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung 1983

Planzeichenverordnung in der Fassung von 1981

2. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND BEBAUUNG

2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsetters Pfaffenweiler, westlich des Baugebiets "Tannhörnle".

Die Entfernung des Baugebiets vom Ortsetter des Stadtbezirks Pfaffenweiler (Mitte) beträgt ca. 700 m. Das neue Wohnbaugebiet liegt auf einem flachen Südosthang und auf einer Höhenlage zwischen 760,00 m und 763,00 m über NN.

2.2 Städtebauliche Gestaltung, Planungsziel

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

Da in der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beabsichtigt ist, den gesamten nördlichen Bereich des Gewanns "Auf der Eck" als Wohnbaufläche auszuweisen, ist die städtebauliche Gestaltung des Bebauungsplanentwurfs für den 1. Teilbereich auf das zukünftige Gesamtbaugebiet "Auf der Eck" ausgerichtet. Außerdem wurde aufgrund verschiedener Anregungen u.a. in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung es für notwendig erachtet, das neue Baugebiet und das vorhandene Wohngebiet "Tannhörnle" durch die Verlängerung der Straße "Im Tannhörnle" an den mittleren Anschluß des Stadtbezirks Pfaffenweiler (Straße Im Oberdorf/L 181) anzuschließen und diesen Anschluß schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet "Auf der Eck 1" planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch wird auch dem Wunsch der Anlieger des "Vogelsangwegs" auf Entlastung dieser Straße entgegengekommen. Gegen diese Absicht wurden von den Trägern öffentlicher Belange bei der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren keine Einwände vorgebracht.

Außerdem wird auf Wunsch der Anlieger des Vogelsangwegs zwecks Verkehrsberuhigung dieser Straße der geplante Umbau der Einmündung des Vogelsangwegs in die Straße Langes Gewann in den Bebauungsplanentwurf einbezogen sowie der geplante Ausbau der nördlichen Teilfläche der Straße "Vogelsangweg" übernommen.

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit Satteldach und Dachneigung von 30° bis 35° entspricht der im Baugebiet "Tannhörnle" 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. Um das Neubaugebiet in den dörflichen Charakter des Stadtbezirks Pfaffenweiler einzufügen, wurden in den örtlichen Bauvorschriften Bestimmungen u.a. über die Gestaltung der Außenwandflächen und die Dachdeckung der Gebäude aufgenommen.

2.3 Gliederung des Baugebiets

Aufgrund der Empfehlung des Regierungspräsidiums Freiburg und des Gewerbeaufsichtsamtes wurde der zur Offenlage beschlossene Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die in einer Entfernung von ca. 600 m nördlich vorhandenen

Schießplätze der Französischen Streitkräfte und des Tontauben-Schützenclubs und der dort auftretenden Lärmimmissionen hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsart vom "Reinen" in ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO geändert.

Diese Umwandlung berücksichtigt auch die Forderung des Landwirtschaftsamtes, das Neubaugebiet wegen seiner Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und den von diesen ausgehenden Immissionen als "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen.

Das während des Bebauungsplanverfahrens von dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Gewerbeaufsichtsamt Freiburg und der Landesanstalt für Umweltschutz, Karlsruhe, für notwendig erachtete, von der Stadt in Auftrag gegebene und von der Ingenieurgesellschaft für Akustik ITA mbH erstellte Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß durch die auftretenden Immissionen im Neubaugebiet der Immissionsrichtwert des "Reinen Wohngebietes" von 50 dB (A) - werktags - tagsüber - eingehalten, bei dem Schießen der französischen Streitkräfte an Sonn- und Feiertagen geringfügig sowie nachts erheblich und bei dem Schießen auf dem Schießstand des Tontaubenschützenclubs an Sonntagen geringfügig überschritten wird.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat gemeinsam mit dem Gewerbeaufsichtsamt Freiburg deshalb empfohlen, für einige geplante Gebäude des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern und auf deren nördlichen Dachflächen grundsätzlich Dachfenster, z. B. Duchgaupen, für Nebenräume vorzuschreiben.

Ferner wurde aus Lärmschutzgründen angeregt, an der Nordseite des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes, einen Erdwall auszuweisen und zu schütten, die Wohngebäude auf den Grundstücken Arb. Nr. 1 und 12 in West-Ostrichtung zu stellen, das Grundstück Arb. Nr. 12 aufzuteilen und seine Bebauung mit einem Doppelhaus vorzuschreiben. (Die östliche Teilfläche des bisherigen Grundstücks Arb. Nr. 12 erhält die Arb. Nr. 13).

Bei einer späteren Ausdehnung des Baugebietes nach Westen sollen die empfohlenen Vorschriften und die Stellung der Baukörper in Form einer Doppelhausbebauung mit zwischengestellten Garagen für die nördliche Randbebauung des zukünftigen Plangebiets übernommen werden.

Die geänderte Baukörperstellung und die geplante Doppelhausbebauung mit zwischengestellten Garagen sollen die südlich dieser Bebauung vorgesehenen Gebäude vor stärkeren Lärmimmissionen schützen. Die vom Regierungspräsidium Freiburg und Gewerbeaufsichtsamt Freiburg empfohlenen zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossenen Ausnahmen und Einschränkungen sichern ein ruhiges Wohnen. Die bei den Einzelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet aufgenommene Beschränkung, nicht mehr als zwei 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 Pfaffenweiler abgestimmt.

Da das Baugebiet nur durch befahrbare Wohnwege erschlossen werden soll, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden, sind in den Bebauungsvorschriften im

Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, da bei diesen Nutzungen 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 Doppelhausbebauung erfüllt den Wunsch der Bürger nach einer aufgelockerten Bebauung.

3. VERKEHR

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch die im Westen des Neubaugebiets verlaufende L 181 und über den mittleren Anschluß des Stadtbezirks Pfaffenweiler (Straße Im Oberdorf/L 181) sowie durch die Verlängerung der Straße "Im Tannhörnle" mit Anschluß an den Auf- und Abfahrtsast des mittleren Anschlusses Straße Im Oberdorf/L 181.

Diese neue Straße dient vornehmlich der Erschließung des Neubaugebiets, der später beabsichtigten Ergänzung des Neubaugebiets nördlich und südlich dieser Straße und zur weiteren Erschließung des Baugebiets "Tannhörnle", das z. Z. nur einen Hauptanschluß an die ehemalige L 181 - Hauptstraße hat.

Das bestehende Baugebiet "Tannhörnle" wird z. Z. ebenfalls über den Anschluß der Straße "Im Oberdorf" und über den sehr schmalen "Vogelsangweg" angefahren. Dies ist unerwünscht. Durch den beabsichtigten Anschluß der Straße "Im Tannhörnle" an den mittleren Anschlußast der L 181 wird die von den Anliegern des "Vogelsangwegs" seit Jahren gewünschte Verkehrsberuhigung erreicht. Die dort bestehende Belästigung, die auch in Zukunft durch die Bewohner des Neubaugebiets verursacht werden könnte, wird hierdurch vermieden. Aus diesem Grunde ist der Anschluß der Straße "Im Tannhörnle" an den mittleren Anschlußast der L 181 (Straße "Im Oberdorf") notwendig.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch befahrbare Wohnwege, deren Ausbau verkehrsberuhigt vorgesehen ist. Die im Plangebiet "Auf der Eck 1" vorgesehene Erschließung ist auf die weitere Erschließung des gesamten Neubaugebietes "Auf der Eck" ausgerichtet. Als Haupterschließung für das Plangebiet dienen ein Teil des Wohnwegs "A" und der Wohnweg "B". Der Wohnweg "B" wird, um eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung für das Plangebiet "Auf der Eck 1" erfüllen zu können, mit einer Wendeplatte abgeschlossen.

3.3 Verkehrsberuhigter Ausbau

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, die zur Erschließung des Baugebiets vorgesehenen Wohnwege verkehrsberuhigt auszubauen und die Fahrtgeschwindigkeit auf der verlängerten Straße "Im Tannhörnle" durch wirksame Aufpflasterungen und Verschwenkungen möglichst niedrig zu halten.

Diese Anregungen sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und zum Teil dem späteren Ausbau der verlängerten Straße "Im Tannhörnle" vorbehalten.

3.4 Fuß- und Radwege, landwirtschaftliche Wege

Die im Plangebiet vorhandenen Fuß-, Rad- und landwirtschaftlichen Wege sind im Bebauungsplan übernommen. Sie erhalten ihren Anschluß an das Neubaugebiet und werden durch das vorhandene Wegenetz Richtung Villingen ergänzt. Im Bebauungsplanentwurf für das Gesamtgebiet ist ihre Weiterführung berücksichtigt. Der landwirtschaftliche Weg auf dem Grundstück Flst. Nr. 1299 erhält einen neuen verkehrsgerechten Anschluß an die Planstraße A, um die Kreuzung der Straße "Im Tannhörnle" und "Vogelsangweg"/Wohnweg "A" zu entlasten.

Der landwirtschaftliche Weg dient und ergänzt als Fuß- und Radweg die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Fuß- und Radwege.

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 Allgemeinen Wohngebiet entsprechende Ausweisungen getroffen.

3.6 Öffentlicher Nahverkehr

Der Stadtbezirk Pfaffenweiler ist am öffentlichen Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird über die Hauptstraße (Alte L 181) geführt.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Kinderspielplatzfläche ausgewiesen, die von vorhandenen bzw. geplanten Rad- und Gehwegen erschlossen wird. Der ausgewiesene Kinderspielplatz dient nicht nur dem gesamten Neubaugebiet "Auf der Eck", sondern auch dem vorhandenen Baugebiet "Tannhörnle". Weitere öffentlichen Grünflächen werden als Verkehrsgrün im Bereich des geplanten Umbaus der Einmündung der Straße "Vogelsangweg" in die Straße "Langes Gewann", entlang der verlängerten Straße "Im Tannhörnle" und durch den notwendigen Umbau des Feldwegs auf dem Grundstück Flst. Nr. 1299, südwestlich des Grundstückes Flst. Nr. 1616/3, erforderlich. Der vorhandene Feldweg auf dem Flst. Nr. 1299 wird westlich und östlich von einem Verkehrsgrünstreifen begleitet.

Durch den erforderlichen Umbau des "Vogelsangwegs" auf dem Grundstück Flst. Nr. 1299 ergibt sich eine Restfläche, die als landwirtschaftliche Fläche rekultiviert und der landwirtschaftlichen Fläche auf dem Restgrundstück Flst. Nr. 1297 zugeschlagen werden soll.

5. PFLANZGEBOT

Das im Norden und Osten des Plangebiets sowie auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen ausgewiesene Pflanzgebot soll das Neubaugebiet zur angrenzenden freien Landschaft und zum Baugebiet "Tannhörnle" abgrenzen.

6. VERSORGUNG / ENTSORGUNG / ABFALLBESEITIGUNG

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH vom bestehenden Wasserrohrnetz Tannhörnle aus, abgehend von der Fangleitung DN 150 "Vogelsangweg"/Ecke "Im Tannhörnle". Die Verrohrung wird entsprechend den technischen Regeln des DVGW der W 405 vorgenommen. Der Versorgungsdruck beträgt in dem ausgewiesenen Plangebiet 2,0 und 2,5 bar.

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 ist durch den geplanten verschwenkten Anschluß des vorhandenen Feldwegs an den Wohnweg "A" gesichert.

6.2 Entsorgung

- Das Bebauungsgebiet ist im Gesamtentwässerungsplan vom 13.01.1984 generell enthalten.
Die Kanal-Detailplanung für das Baugebiet wurde am 18.06.1986 dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

Nördlich des Baugebietes ist ein Abfangegraben für Oberflächenwasser anzulegen und über den Vogelsangweg (Flst. Nr. 1299) an die Regenwasserleitung im Baugebiet anzuschließen.

Die erforderliche Kanalisation und der Abfangegraben werden im Zuge der Erschließung gebaut.

- 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 Pfsphorelimination 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. 11.000.000,00 DM sind die Finanzmittel wie folgt bereitzustellen:

1988 DM	300.000,00	bereits bereitgestellt
1989 DM	5.000.000,00	
1990 DM	5.550.000,00	

Bis 1987 wurden DM 150.000,00 für Planungen bereitgestellt.

Der Gemeinderat wird in einer öffentlichen Sitzung den Bebauungsplan "Auf der Eck 1" 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 Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen bedürfen mit Ausnahme des geplanten Kinderspielplatzes keiner zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen.

Der Kinderspielplatz selbst dient nicht nur dem Plangebiet "Auf der Eck 1", sondern auch dem Gesamtgebiet "Auf der Eck" und dem vorhandenen Baugebiet "Tannhörnle".

8. BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

Zur Sicherung der Planungsabsichten, vor allen Dingen für die Durchführung der verlängerten Straße "Im Tannhörnle" ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplans oder für Teilflächen davon ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzbuches durchzuführen.

9. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "Auf der Eck 1" erfaßt im südlichen, südöstlichen und östlichen Teil Bereiche des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Tannhörnle - Vogelsang - Langes Gewann" und trifft hierfür neue planungsrechtliche Festsetzungen.

10. HINWEISE auf evtl. Schallbelästigungen durch die vorhandenen Schießanlagen in der Nachbarschaft

Durch die Benutzung der vorhandenen Standortschießanlage der französischen Streitkräfte und des Tontaubenschützenclubs, die ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes liegen, können Schallbelästigungen auftreten. Da die Benutzung dieser Schießanlagen uneingeschränkt gewährleistet sein muß, wurden entsprechende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Die Stadt Villingen-Schwenningen wird bei Verkauf der Grundstücke Arb. Nr. 1, 10, 11, 12 und 13 an Bauwillige diese Hinweise in die abzuschließenden Kaufverträge aufnehmen, um sicherzustellen, daß die Schießanlagen nicht unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes reduziert oder aufgegeben werden müssen.

11. KOSTEN

1. Straßen- und Wegebau	ca. DM 680.000,00
2. Kanalisation (Schmutzwasser/Regenwasser)	ca. DM 205.000,00
3. Straßenbeleuchtung	ca. DM 48.450,00
4. Grünflächen	ca. DM 37.000,00
5. Kinderspielplatz	ca. DM 42.750,00
6. Beschilderung	ca. DM 3.800,00
Insgesamt	<u>ca. DM 1.017.000,00</u>

12. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (Abteilung Kommunalfinanz).

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Planungsgebiets "Auf der Eck 1"	ca. 1,547 ha
Wohngebietsfläche	ca. 0,730 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,600 ha
Landwirtschaftliche Wegefläche	ca. 0,080 ha
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 0,130 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,007 ha

Das Plangebiet "Auf der Eck 1" wird
aufnehmen.

9 eingeschossige Einzelhäuser
4 eingeschossige Doppelhäuser
jeweils mit Einlieger

Darin können
untergebracht werden.

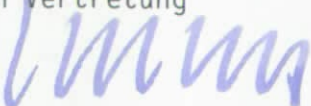
ca. 22 WE

Im Plangebiet "Auf der Eck 1" werden in
Zukunft
leben.

ca. 60 Einwohner

Villingen-Schwenningen, den 25.04.1988

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Kühn
Bürgermeister