

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zum Bebauungsplan**

### **"HINTERHOFEN"**

#### **im Stadtbezirk Rietheim**

**01./06.03.1990**

#### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse in der Landwirtschaft erfordern auch in den ländlichen Stadtbezirken zunehmend die Bereitstellung von Arbeitsplätzen außerhalb der Landwirtschaft. Dies ist um so dringlicher, je mehr ein Stadtbezirk durch neue Siedlungsgebiete an Wohnbevölkerung zugenommen hat. In der Regel sind solche gewerblichen oder handwerklichen Betriebe und Einrichtungen aber nicht in der vorhandenen Bausubstanz oder auf innerörtlichen Baulücken unterzubringen, sondern es bedarf der Neuausweisung von Baugebieten.

Neben diesen allgemein gültigen Rahmenbedingungen besteht im Stadtbezirk Rietheim ein spezieller Handlungsbedarf durch die Erweiterungsabsichten ortsansäßiger Firmen sowie durch die Zielsetzungen der Dorfentwicklung. Sie verfolgt das Ziel, die alte Ortslage zwar funktional aufzuwerten und in ihrer Bausubstanz zu sichern, bauliche Maßnahmen sollen aber keine störenden Eingriffe in die Substanz darstellen. Gerade dieser Gesichtspunkt ist bei großflächigeren Gewerbebauten jedoch nicht zu erfüllen, so daß die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen unabdingbar ist.

#### **2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortskerns von Rietheim. Seine Abgrenzung ist durch die topographische Situation, die Verkehrserschließung sowie durch die vorhandene Siedlungsstruktur bestimmt. Im Norden und Westen grenzt es, unter Einbeziehung des bestehenden Erschließungsweges entlang des Wettgrabens an die vorhandene Siedlung bzw. deren Hausgartenzone an. Im Osten und Süden wird durch das Baugebiet ein neuer Siedlungsrand zur freien Landschaft in den Talauen von Brigach und Wolfbach ausgebildet.

#### **3. BESTANDSSITUATION**

##### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Planungsgebiet ist naturräumlich nur schwach gegliedert. Es liegt auf einer Geschiebeterrasse nördlich der Einmündung des Wolfbachtals in das Brigachtal und ist im Verlauf des dem Wolfbach von Norden her zufließenden Wettgrabens leicht eingetieft. Das Gelände läuft zum Wolfbachtal hin ohne Bewegung in die Talau aus, während im Westen der nur noch teilweise offene und als Regenrückhaltebecken ausgebildete Wettgraben sowie ein leichter Höhenrücken im Osten landschaftsgliedernde Elemente darstellen.

## **Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt weitgehend landwirtschaftliche Nutzfläche. Lediglich im nordwestlichen Teilbereich entlang der Straße "Am Wettgraben" sind ein Wohnhaus und verschiedene (landwirtschaftliche) Nebengebäude in das Planungsgebiet miteinbezogen. Soweit sich - im Norden und Westen - Bebauung anschließt, handelt es sich um landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. um deren Hausgärten. Im Westen liegt hinter dieser Hausgartenzone das Feuerwehrhaus.

Planungsrechtlich ist der vorhandene Gebietscharakter der Umgebung als Dorfgebiet (MD) einzustufen.

## **Verkehr**

Die Erschließung der vorgesehenen Bauflächen erfolgt über die teilweise (bis zum Feuerwehrhaus) bereits teilweise ausgebaute Straße "Am Wettgraben". Damit ist eine sehr kurze und problemlose Anbindung des neuen Siedlungsgebietes an das überörtliche Straßennetz gegeben.

## **Ortsbild**

Die Bebauung des Planungsgebiets hat Bedeutung für das historisch überbrachte Ortsbild des Stadtbezirks Rietheim, da es den südöstlichen Ortsrand bestimmen wird, der gerade in diesem Bereich von weitem einsehbar ist. Z. Z. ist dieser Ortsrand durch die intensiv mit Obstbäumen bestandene Hausgartenzone, die die wenig geordnete und gestalterisch sehr verschiedenartige Bausubstanz zusammenbindet, geprägt. Lediglich entlang des Wettgrabens hat sich spornartig, nach Süden vorspringend, ein schwacher Besiedelungsansatz entwickelt, der nicht von der Hausgartenzone eingefangen wird.

## **4. ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

Die geplante Siedlungsfläche entspricht landesplanerischen Ausformungen im Regionalplan; bedarf jedoch kleinräumiger Integration und Abstimmung mit den dort ausgewiesenen "landwirtschaftlichen Vorrangflächen" und "Flächen für die Naherholung".

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen vom 08.05.1981, Fortschreibungsstand vom 21.04.1989, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche und die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellung der Talauen ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan im Bereich des Wettgrabens die Aussage "Regenrückhaltebecken".

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen in allen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## **5. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Das geplante Baugebiet soll durch den Ausgleich von Defiziten einen Beitrag zu einer ausgewogenen Entwicklung Rietheims leisten. Hierzu gehört insbesondere, der Tendenz zur reinen Wohngemeinde entgegenzu-

wirken und die Erhaltung und Stabilisierung des noch vorhandenen typisch dörflichen Gesamtcharakters. Neben der Ausweisung funktionaler Ergänzungsflächen (z. B. für nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze) erfordert dies vor allem ein besonderes Augenmerk auf die gestaltprägenden Elemente der Siedlung. Der Bebauungsplan legt daher in seinen Zielsetzungen einen Schwerpunkt auf diese beiden Bereiche. Im einzelnen soll erreicht werden:

- die Ausweisung gewerblicher Bauflächen für Handwerk und Kleingewerbe, einschließlich künftiger Erweiterungsansätze;
- die Entwicklung vertretbarer Nutzungsnachbarschaften;
- die Erhaltung der vorhandenen Gewässersituation;
- die Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele der Dorfentwicklung;
- eine flächensparende und in die Ortsstruktur integrierte Gebietserschließung;
- eine ablesbare und nachvollziehbare Gliederung des gesamten Siedlungskörpers;
- die Einfügung neuer Bauten in die Ortssilhouette;
- die Erhaltung der ökologisch und gestalterisch wertvollen Hausgartenzone;
- die Ausbildung eines neuen Ortsrandes.

## **6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um die vorhandene Wohnnutzung in den Dorfgebieten der Nachbarschaft nicht mit wesentlich störenden Immissionen zu belasten. Diese unmittelbare Nähe zu dörflichen Mischgebieten ist auch ausschlaggebend für die erleichterte Zulassung von Wohnungen und von Infrastruktureinrichtungen. Allerdings ist zur Verhinderung einer allzu intensiven Wohnnutzung eine Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen je Betrieb vorgenommen.

Mit den übrigen Festsetzungen zur Grundstücksnutzung soll ein Beitrag zur gestalterischen Harmonisierung, räumlichen Konzentration und eine Angleichung des Siedlungsbildes des neuen Baugebietes an den dörflichen Charakter Rietheims erreicht werden. Daher ist die Zulässigkeit von Nebengebäuden und Stellplätzen nur auf bestimmten Grundstücksteilflächen zulässig und insbesondere auf den in den öffentlichen Raum hineinreichenden Gebäudevorzonen eingeschränkt.

Die östlich der Erschließungsstraße ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Vorhaltefläche für eine u. U. in der Zukunft notwendig werdende Erweiterung des Gewerbegebietes und Verlängerung der Erschließungsstraße nach Osten.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### Höhenentwicklung der Baukörper

Zur Einbindung des neuen Siedlungsgebietes in die Ortssilhouette ist die Höhenentwicklung der Baukörper auf 2 Geschosse beschränkt. Diese Festsetzung ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Regelungen noch näher präzisiert. Sofern die Geländeverhältnisse oder der entstehende Dachraum es jedoch zulassen, darf allerdings das gesamte Bauvolumen, d. h. auch Geschoßfläche in anderen Geschossen, ausgenutzt werden. Dies soll zum sparsamen Umgang mit Bauland beitragen.

### Überbauungsgrad der Grundstücke, GRZ und GFZ

Das Bebauungsplangebiet muß in die nördlich und westlich angrenzende Hausgartenzone eingebunden werden. Dies verlangt eine relativ lockere Bebauung, damit neben der erforderlichen privaten Verkehrsfläche und den Nebenanlagen auch noch genügend Grünflächen erhalten bleiben. Daher wurde nur eine GRZ von 0,4 ausgewiesen. Die GFZ ist mit 1,0 vergleichsweise höher festgesetzt, um so die oben dargestellte günstige Ausnutzung des entstehenden Bauvolumens zu ermöglichen.

## 6.3 Bebauung der Grundstücke

Die Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke (Bauweise, Lage der überbaubaren Grundstücksflächen) sind nur auf wenige Grundelemente beschränkt, um einerseits den baulichen Bedarf der Betriebe und Unternehmen problemlos realisieren zu können und andererseits einige Mindestanforderungen für die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes bzw. der ihm zugeordneten Gebäudevorzone hinter der Straßenbegrenzungslinie, festzulegen. Hierzu gehört die Zurücksetzung der Baugrenzen, so daß überall ein entsprechend zu gestaltender privater Vorgarten entstehen kann. Außerdem wurde mit der Festlegung der Baugrenze in Verlängerung der Erschließungsstraße auch die Möglichkeit offengehalten, die Erschließungsstraße später nach Osten zu verlängern. Die andere Festlegung zur Bebauung der Grundstücke betrifft die Baukörperstellung. Durch sie soll erreicht werden, daß die neu errichteten Gebäude einen als zusammenhängendes Raumgefüge zu begreifenden Straßenraum entstehen lassen.

## 6.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Planungsgebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die vorhandene Straße "Am Wettgraben" auf die Ortsdurchfahrt der K5734. Die Straße "Am Wettgraben" wird hierzu ausgebaut und verbreitert. Die innere Gebietserschließung übernimmt eine kurze Stichstraße mit Wendeplatte. An diese Wendeplatte ist auch der östlich des Planungsgebiets sich fortsetzende Feldweg angebunden. Da für das Gebiet keine hohe Verkehrsbelastung zu erwarten ist, kann der Straßenausbau der inneren Erschließung flächensparend (einseitiger Gehweg, 5,50 m breite Fahrbahn) vorgenommen werden.

## **6.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte**

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird durch Verlängerung vorhandener Netze erreicht. Soweit notwendig, sind hierzu entsprechende Leitungsrechte ausgewiesen. Zur Bereitstellung ausreichender elektrischer Energie enthält der Bebauungsplan außerdem noch Standortfestsetzungen für ergänzende bauliche Anlagen.

## **6.6 Bepflanzung**

Die vorgesehenen Festsetzungen wurden im Rahmen eines Grünordnungsplanes entwickelt und in den Bebauungsplan übernommen.

Es ist städtebauliches Ziel, das neue Baugebiet funktional und gestalterisch in die vorhandene Siedlung zu integrieren. Hierzu dienen vor allem Festsetzungen für die Bepflanzung auf den Grundstücken. Mit ihnen sollen sowohl ortstypische Gebäudevorzonen entlang des Straßenraums entstehen, als auch ein neuer Ortsrand zur freien Landschaft ausgebildet werden.

Die vorgesehene Bepflanzung geht von einheimischen, standorttypischen Pflanzen aus. Im Bereich der innerörtlichen Gebäudevorzonen beschränkt sie sich auf die Festlegung einer großkronigen Baumreihe in Verbindung mit der Verpflichtung, diese Flächen gärtnerisch zu behandeln. Entlang der neu auszubildenden Ortsränder sind aber neben einer großkronigen Baumbepflanzung auch entsprechende Unterpflanzungen mit Büschen und Gehölzen vorzunehmen, damit ein dichter und ökologisch wirksamer Pflanzensaum erreicht wird.

## **6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.7.1 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen und Dachneigung**

Zur Einbindung in die Ortssilhouette sind im Bebauungsplan Vorschriften über die Höhenentwicklung der Gebäude enthalten. Sie beziehen sich auf die Höhenlage des Erdgeschoß Fußbodens in bezug zur Straße, die Gebäudehöhen sowie die Dachneigung. In Abhängigkeit von der Geschößzahl bzw. Dachform sind hierfür jeweils bestimmte Obergrenzen festgesetzt.

### **6.7.2 Gestaltung der Gebäude**

Das planerische Ziel der Ausbildung einer dörflichen Freiraumstruktur und eines neuen Ortsrandes verlangt auch bei der Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen Zurückhaltung. Aus diesem Grund sind in den Bebauungsplan für diese Aspekte einschränkende Vorschriften aufgenommen.

### **6.7.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

Der Stadtbezirk Riethem ist seit mehreren Jahren im Dorfentwicklungsprogramm Baden-Württemberg. Damit soll die alte Ortslage in ihrer Funktion und Gestaltung erhalten und aufgewertet werden. Neben der Aufwertung der Bausubstanz gehört hierzu auch die Erhaltung bzw. Verbesserung der vorhandenen Freiräume, da gerade sie ein wesentliches Element der dörflichen Struktur darstellen.

Um im öffentlichen Raum eine für den Gesamort erlebbare gestalterische Grundlinie entstehen zu lassen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, die die wichtigsten Grundelemente der innerörtlichen Freiräume auch auf das neu entstehende Baugebiet übertragen. Die Festsetzungen beziehen sich auf:

- die Gestaltung und Anordnung von Stellplätzen und Garagen,
- die Lage, Gestaltung und Größe von Einfriedigungen, Müllbehältern und Sichtschutzwänden sowie
- die Gestaltung von Böschungsmauern und Gebäudevorzonen.

## 7. BODENORDNUNG

Die vorhandenen Eigentumsverhältnisse erfordern keine Maßnahmen zur Bodenordnung.

## 8. KOSTEN FÜR DIE PLANREALISIERUNG

Die Erschließung und Entwässerung des Baugebiets wird voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

- Straßenbau einschließlich landwirtschaftlicher Weg	ca. 120.000 DM
- Gehwege und öffentliche Grünfläche	ca. 32.000 DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 20.000 DM
- Entwässerung	ca. 60.000 DM
Gesamtkosten:	ca. 232.000 DM =====

Villingen-Schwenningen, den 12.09.1990/20.03.1991

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

  
Kühn  
Erster Bürgermeister