

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Keplerstraße" vom 23.7.1976 (A II/ )

### Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teil des Bebauungsplans Nr. 13/2/3005.2 genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern Nr. 1489/70. Das Bebauungsplan-gebiet ist ca. 0,38 ha groß und liegt im Südwestteil des Stadtbezirks Schwenningen.

Veranlaßt wurde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch folgende Tatsachen:

1. Es hat sich gezeigt, daß die im Bebauungsplan aus dem Jahre 1970 ausgewiesene 2-geschossige Familienheimbebauung nicht realisiert werden kann.
2. In diesem Bereich der Kepler- und Salinenstraße bestehen konkrete Bauabsichten mit einer 2- bis 4-geschossigen geschlossenen Bebauung.
3. Die in der Zwischenzeit erfolgte 6- bis 9-geschossige Bebauung nördlich der Keplerstraße erfordert an der Südseite dieser Straße eine entsprechende Bebauung und ausserdem städtebaulich einen Übergang auf die bestehende 2-geschossige Bebauung an der Brückenstraße im Süden des Baugebiets. Aus diesem Grund ist ein nach Süden abgestufter Baukörper vorgesehen.
4. Im Bereich der Kepler- und Salinenstraße, die als Hauptverkehrsstraßen in den letzten Jahren erhöhte Bedeutung gewonnen haben, besteht besonders die Notwendigkeit einer Angleichung der Bebauungsvorschriften bezüglich Werbeanlagen und Automaten an die inzwischen erlassenen Rechtsvorschriften.

### Erläuterungen:

#### 1. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Stadtbezirks Schwenningen.

#### 2. Begrenzung des Planungsgebiets (im Uhrzeigersinn)

- |            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | von der Mittelachse der Keplerstraße.   |
| Im Osten : | von der westlichen Grenze des Grundstücks Keplerstraße 23.  |
| Im Süden : | von der Nordgrenze des Gebäudes Brückenstraße 22a sowie der Nordgrenzen der Flurstücke 5546, 5550/1, Brückenstraße 32 und Brückenstraße 36 sowie deren Verlängerung in Richtung Westen bis zur Mittelachse der Salinenstraße. |
| Im Westen: | von der Mittelachse der Salinenstraße.  |

### 3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) "§§ 1, 2, 8, 9 und Artikel 3 § 1 - Überleitungs- und Schlußvorschriften - des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) - BBauG -";
- b) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237) Berichtigung vom 20.12.68 (BGBl. 1969 S. 11).
- c) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz. VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21);
- d) §§ 3, 111 u. 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.72 (GBl. S. 351) unter Berücksichtigung der Änderungen durch das AGesetz zur Go vom 19.7.1973 (Ges.Bl.S.227);
- e) § 4 der Gemeindeordnung (Go) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.9.74 (Ges.Bl. S. 373) geändert durch Gesetz vom 26.11.74 - Artikel 9 - (GBl. S. 508).

### 4. Topographie:

Das Planungsgebiet liegt im Westen auf einer Höhe von im Mittel von 709 m über NN und fällt nach Osten bis auf eine Höhe von im Mittel 706 m über NN ab.

### 5. Städtebauliche Konzeption:

Ein Flächennutzungsplan für den Stadtbezirk Schwenningen liegt im Entwurf vor. Er wurde bereits 1968 aufgestellt und vom Gemeinderat der früheren Stadt Schwenningen noch im gleichen Jahr gebilligt. Nach Vorliegen ihrer Stellungnahme ist der Entwurf am 15.10.1968 mit den Trägern öffentlicher Belange eingehend erörtert worden. Da um diese Zeit der Zusammenschluß der beiden Städte Villingen und Schwenningen bereits in Aussicht stand, ist die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs ausgesetzt worden.

Inzwischen ist am 1.1.72 die Stadt Villingen-Schwenningen gebildet worden. 9 Umlandgemeinden sind in die Gemeinsame Stadt eingemeindet worden. Am 1.1.75 wurde die örtliche Verwaltungseinheit Villingen-Schwenningen gebildet, der neben dem Teilverwaltungsraum Villingen-Schwenningen 6 weitere Teilverwaltungsräume mit zusammen 6 selbständigen Gemeinden angehören. Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeordnung vom 19.7.73 ist die Große Kreisstadt Villingen-Schwenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden und hat die Flächennutzungspläne innerhalb der zur Verwaltung gehörenden Gemeinden aufzustellen und aufeinander abzustimmen.

Im Herbst 1975 ist mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen begonnen worden. Der Flächennutzungsplanentwurf soll im Winter 1976 beschlußreif sein. Da die geplante Änderung des Bebauungsgebiets im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbe-

zirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplankonzept für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen steht, und die Gemeinde durch das Vorliegen einer konkreten Bauabsicht die einmalige Chance verpassen würde, eine sich bietende städtebauliche Lösung zu verwirklichen, liegen entsprechend § 9, Abs. 2, Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Keplerstraße" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung weiterzubearbeiten.

#### 6. Einordnung des Gebiets:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "Zwischen Kepler-, Schwab-, Erzberger-, Mauthe-, Robert-Koch- und Salinenstraße" und grenzt im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Neckarursprung" an. Im nördlichen Teil wird das Planungsgebiet durch den Bebauungsplan für das Gebiet "Zwischen Salinen-, Karl-, Pestalozzi-, Ursprung- und Keplerstraße" begrenzt. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 0,38 ha. Die längste Ausdehnung des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 100 m in Ost-West-Richtung und ca. 37 m in Nord-Süd-Richtung.

#### 7. Erschließung:

##### a) Verkehrserschließung:

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch die Keplerstraße tangiert. Sie stellt in Richtung Osten die Verbindung zum Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schwenningen her. Die in Nord-Süd-Richtung tangierende Salinenstraße am Westrand des Baugebiets stellt in Richtung Norden die Verbindung zum Stadtbezirk Villingen her und in Richtung Süden die Verbindung auf den überörtlichen Verkehr (P 27 Richtung Donau- eschingen).

##### b) Ruhender Verkehr:

Der Ruhende Verkehr ist in Garagen und Stellplätzen entlang der Salinen- und Keplerstraße mit einer Zu- und Abfahrt in der Salinenstraße und zwei Zu- und Abfahrten in der Keplerstraße untergebracht.

##### c) Öffentlicher Verkehr:

Das Gebiet ist an das städtische und überörtliche Omnibusnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe am Gebäude Salinenstraße 119.

#### 8. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfang gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben. Die Wasser- und Gasversorgung haben die Stadtwerke Villingen-Schwenningen übernommen. Das gesamte Gebiet ist entwässerungstechnisch an einen Hauptsammler angeschlossen, der zum bestehenden Klärwerk im Stadtbezirk

Schwenningen führt. Bis zum Jahre 1978 sollen die Abwässer des Baugebietes in eine neue Sammelkläranlage, die bereits im Bau ist, geleitet werden. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die in 4 km entfernt gelegene Mülldeponie Schwenningen abgefahren. Drei- bis viermal jährlich werden städtische Fahrzeuge zur Abfuhr von Sperrmüll eingesetzt.

9. Folgeeinrichtungen:

Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Friedensschule (Grund- und Hauptschule) und der Hirschbergschule (Grundschule) in ca. 0,6 km Entfernung. Die Realschule und das Gymnasium im Schulzentrum Deutenberg liegen ca. in 3 km Entfernung im Ostrand des Stadtbezirks Schwenningen.

Kindergärten:

Folgende Kindergärten sind in erreichbarer Nähe:

- Evang. Kindergarten "Paul Gerhardt", Entfernung ca. 0,3 km,
- evang.-meth. Kindergarten "Bethesda", Entfernung ca. 0,6 km,
- kath. Kindergarten "Max Fischer", Entfernung ca. 0,5 km,
- städt. Kindergarten "Charlottenpflege", Entfernung ca. 0,5 km.

10. Einkauf:

Das in ca. 500 m entfernt liegende Rietenzentrum hat eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken. Es sind dort ausserdem eine Anzahl von Dienstleistungsbetrieben untergebracht. Das Geschäftszentrum des Stadtbezirks Schwenningen mit seinen umfassenden Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 0,5 km entfernt.

11. Grün- und Erholungsflächen:

Auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite der Salinenstraße befindet sich eine öffentliche Grünanlage. Die nächstgelegene größere Grünanlage ist der in ca. 0,3 km Entfernung gelegene Stadtpark "Höglingshöhe". Außerdem bieten der in ca. 1 km Entfernung in Richtung Osten beginnende Aussenbereich mit Naturschutzgebiet "Schwenninger Moos" und das "Hatzental" gute Naherholungsmöglichkeiten.

12. Städtebauliche Daten:

1 a) Bruttobauland	3 786 m <sup>2</sup>
b) Abzüge Fahrbahnen, Gehwege	<u>1 246 m<sup>2</sup></u>
c) Nettobauland	2 540 m <sup>2</sup>
2. Wohneinheiten in Geschosswohnungen	23 WF
3. Geschossfläche	1 407 m <sup>2</sup>

4. Durchschnittliche Nutzung  
Geschoßfläche/Bauland

a) Nettobauland	1407 : 2540	= 0,55
b) Bruttobauland	1407 : 3786	= 0,37

5. Anzahl der Einwohner

23 WE x 2,5 F/WE = 58 E

6. Wohndichte

Einwohner/Bauland

a) Nettobauland	58 : 0,25 ha	= 232 E/ha
b) Bruttobauland	58 : 0,38 ha	= 153 E/ha.

13. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans treten die Festsetzungen der folgenden Bauleitplanung außer Kraft:

Bebauungsplan "Zwischen Kepler-, Schwab-, Erzberger, Mauthe-, Robert-Koch- und Salinenstraße" (A II/70) genehmigt durch Erlaß des Reg.-Präsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 9. Oktober 1970 Nr. 13-23005.2 Nr. 1489/70.

14. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

15. Erschließungskosten:

Erschließungskosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

16. Zeitliche Abwicklung:

Straßen und Wege entlang der Salinen- und Keplerstraße sind bereits vollständig vorhanden.

Villingen - Schwenningen, den 6. April 1977

Der Oberbürgermeister  
I. V.

(Müller)  
Bürgermeister



*[Handwritten signature]*