

PLANUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
ORPLAN STUTTGART

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

BEBAUUNGSPLAN
OBERDORF-SÜDOST
BEGRÜNDUNG

24.04.1991/27.06.1991/15.05.1993/23.11.1993

INHALT	SEITE
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation und Entwicklungstendenzen	5
4. Abstimmung mit übergeordneten Planungen	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
4.2 Rahmenpläne	5
4.3 Gesamtverkehrsplan	6
4.4 Einfacher Bebauungsplan für den Stadtbezirk Schwenningen	6
5. Planungsziele	6
5.1 Nutzungen	6
5.2 Verkehr	8
5.3 Freiflächen	9
5.4 Wohnen	9
6. Städtebauliche Konzeption	12
6.1 Nutzungskonzept	12
6.2 Verkehrskonzept	16
6.3 Stadtgestalterisches Konzept	17
6.4 Freiflächenkonzept Blockinnenbereiche	20
7. Altlasten und Altlastenverdachtsgebiet	21
8. Umwelterheblichkeitsprüfung	23
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	23
10. Städtebauliche Daten	24
11. Überschlägige Kostenschätzung	24
12. Träger Öffentlicher Belange	25

ORplan
Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung,
Städtebau und Architektur
Locher - Schwantes - Schwinge - Zoeppritz
Diplom-Ingenieure . Freie Architekten
Staffenbergstr. 34, 7000 Stuttgart 1, 0711/23 25 58

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. D. Locher
Dipl.-Ing. D. Ziller
Dipl.-Ing. A. Fricke
Cand. arch. S. Gessler
B. Kolb, S. Ochs
U. Werner, I. Fink,
M. Handschuch

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Jahr 1981 wurde das Gebiet Oberdorf im Stadtbezirk Schwenningen - in der räumlichen Abgrenzung identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberdorf-Südost - in das Wohnumfeldprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.

Am 10.03.1982 / 20.03.1985 hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen die Aufstellung eines Bebauungsplans (damals noch nach BBauG) beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entsprach die Stadt Villingen-Schwenningen den Richtlinien des Innenministeriums für die Förderung wohnumfeldverbessernder Maßnahmen hinsichtlich (Zitat):

§ 1.1.4 Die Wohnnutzung des Gebiets muß spätestens bis zum Abschluß der geförderten Einzelmaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung rechtlich gesichert sein.

§ 4.2.4 Sobald und soweit erforderlich, soll die Gemeinde von den ihr nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) und anderen Gesetzen zustehenden Befugnissen Gebrauch machen (Bauleitplanung, Vorkaufsrecht, u. a.).

Die Notwendigkeit für eine Konkretisierung und rechtliche Sicherung der Planungsabsichten begründete sich daraus, daß sich die zunehmenden Bauanträge und formellen wie informellen Bauvoranfragen inzwischen nicht mehr ausschließlich nach § 34 BBauG bzw. BauGB entscheiden ließen.

Dies betraf insbesondere

- die Frage einer zulässigen weiteren Überbauung der Blockinnenräume mit Garagen und Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Ziele und Belange der Wohnumfeldverbesserung;
- die Art und das Maß der künftig zulässigen Nutzung bebaubarer Flächen unter Berücksichtigung einer langfristigen Stabilisierung und Sicherung der Wohnnutzung;
- stadtgestalterische Fragen, wie Dachformen, Fassadengliederung durch Erker, Arkaden etc.

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigte, den Bebauungsplan parallel zur Durchführung der Einzelmaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung zu entwickeln. Die Bürgerbeteiligung und die notwendigen Abstimmungen mit den Eigentümern, Trägern öffentlicher Belange und interessierten Investoren wurden in das laufende Verfahren zur Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und Betreuung innerhalb des Wohnumfeldprogramms eingebunden.

2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Die Grenzen des Bebauungsplanes werden wie folgt beschrieben:

Im Norden:

Flurstück 203/1 (Uhrenfabrik Bürk, südlich der Bürkstraße), Teilstück Bürkstraße (auf der Höhe von Bürkstraße 30 und 36 bis Kreuzung Jägerstraße), Jägerstraße zwischen Bürkstraße und Bildackerstraße, Bildackerstraße (ab Kreuzung Jägerstraße bis Teilstück östlich der Gartenstraße auf der Höhe von Flurstück 265).

Im Osten:

Gartenstraße zwischen Bildackerstraße und Bürkstraße, Bürkstraße bis Einmündung in Kirchstraße, Flurstück 230 (Mauthepark).

Im Süden:

Flurstück 230 (Mauthepark), Flurstück 230/1 / Kronenstraße 24, Flurstück 227 / Kronenstraße 30, Flurstück 200 / Kronenstraße 34, Flurstück 215 / Kronenstraße 38 + 42, Teilstück Harzerstraße (südlich Kreuzung mit Kronenstraße, auf der Höhe von Flurstück 168 / Harzerstraße 8), Flurstück 168 / Harzerstraße 8, Flurstück 172 / Oberdorfstraße 9, Flurstück 176/1 / Oberdorfstraße 11, Flurstück 176/4, Flurstück 179 (Ob dem Brückle), Flurstück 179/3 / Ob dem Brücke 17, Flurstück 179/1.

Im Westen:

Flurstück 179/2 / Ob dem Brückle 19, Flurstück 181/7 / Oberdorfstraße 19, Flurstück 4770 (Oberdorfstraße), Flurstück 184/1 / Oberdorfstraße 16, Flurstück 185 / Ob dem Brückle 21, Flurstück 189 / Ob dem Brückle 27, Flurstück 184 (Ob dem Brückle), Flurstück 203/1 (Uhrenfabrik Bürk).

3. BESTANDSSITUATION UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Trotz der Verschiedenartigkeit der Baugebiete im Geltungsbereich dominiert die kleinteilige Nutzungsstruktur mit einem hohen Wohnanteil. Die besondere Charakteristik der verschiedenen Baugebiete wird unter dem Kapitel Ziele und Städtebauliche Konzeption ausführlich beschrieben, da die getroffenen Festsetzungen gerade diese Charakteristik sichern und bei neuen Maßnahmen sinnvoll fortführen sollen.

Leider waren in den vergangenen Jahrzehnten bei Um- und Neubaumaßnahmen häufig die stadtbildprägenden Merkmale mißachtet und zugunsten einer modernen Bauweise oder eines individualistischen Gestaltungswillens die Maßstäblichkeit überzogen, fremde Elemente oder störende Farben verwendet worden.

Um bei Neubau - wie auch bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine der städtebaulichen Struktur und dem Ortsbild angemessene Gestaltung zu sichern, wurden parallel zur Entwicklung der Bebauungsplaninhalte eine Stadtbildanalyse erarbeitet und daraus Gestaltungsempfehlungen abgeleitet, die seit 1985 zur Beurteilung von Baugesuchen herangezogen werden.

4. ABSTIMMUNG MIT ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Oberdorf-Südost“ ist weitgehend aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 1980 -1990 in der Fassung 1981/1989 entwickelt. Die Art der Nutzung hat sich teilweise geändert, insbesondere die Fläche der ehemaligen Württembergischen Uhrenfabriken, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet, im gültigen Flächennutzungsplan aber noch als gewerbliche Fläche dargestellt ist. Nach Aufgabe der Uhrenproduktion ging es darum, eine neue Nutzung zu finden, die der benachbarten Bebauung und den Zielen des Programms Einfache Stadterneuerung entspricht. Der Flächennutzungsplan wird bei der laufenden Neuauftellung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepaßt.

4.2 Rahmenpläne

Grundlagen für die im Bebauungsplan erfolgten Differenzierungen zu Art und Maß der Nutzung, zu den städtebaulich und stadtgestalterisch wirksamen Festlegungen sowie zur Grünordnung sind die im Rahmen der Vorbereitung der Stadterneuerungsmaßnahme erarbeiteten Rahmenpläne:

- Rahmenplan zur Wohnumfeldverbesserung, vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 06.07.1983 im Grundsatz beschlossen und in mehreren Bürgerversammlungen mit den Beteiligten und Betroffenen erörtert und fortgeschrieben.
- Rahmenplan Öffentlicher Raum Oberdorf vom Juli 1985, auf der Basis des vom Gemeinderat am 08.11.1984 beschlossenen Verkehrskonzepts. Auch dieser Rahmenplan wurde mit den Beteiligten und Betroffenen im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung zum Straßenumbau mehrfach erörtert.

4.3 Gesamtverkehrsplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt ferner den vom Planungsbüro Prof. Schaechterle/Holdschuer, Neu-Ulm, erarbeiteten Gesamtverkehrsplan für die Stadt Villingen-Schwenningen in der Fortschreibung von 1981/82. Für das Gebiet Oberdorf, und damit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, erfolgte eine Differenzierung der Planungsaussagen mit mehrfacher Abstimmung mit Gemeinderat und Bürgerschaft. Grundlage für die Bebauungsplanung sind die „Verkehrsführung - mittelfristige Konzeption - modifizierte Fassung vom 25.04.1986“ und die ergänzenden Ergebnisse der Beratungen im Verkehrsbeirat vom Oktober 1988.

4.4 Einfacher Bebauungsplan für den Stadtbezirk Schwenningen

Ein in Aufstellung befindlicher „Einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan zur Regelung der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen im Stbz. Schwenningen“ (Aufstellungsbeschluß 04.09.1991) setzt gleichzeitig die Art der Nutzung fest. Die Festsetzungen stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Oberdorf-Süd überein.

5. PLANUNGSZIELE

Die Planungsziele sind im Rahmen der Wohnumfeldmaßnahme Schwenningen-Oberdorf entwickelt worden. Es wird daher an dieser Stelle auf den Zielkatalog des Rahmenplans vom 24.10.1983 Bezug genommen.

5.1 Nutzungen

Nach der Hauptzielrichtung des Förderprogramms soll das Wohnen unter allen konkurrierenden Nutzungen die erste Stelle einnehmen. Das bedeutet sowohl die qualitative wie die quantitative Sicherung und Entwicklung dieser Nutzung. Um die Wohnverhältnisse zu verbessern, und um gleichzeitig damit die Behauptungskraft der Wohnnutzung gegenüber anderem Entwicklungsdruck zu stärken, wurden im Rahmen der entsprechenden Förderprogramme (Wohnumfeldprogramm / ab 1986 Programm Einfache Stadterneuerung, Landesmodernisierungsprogramm, Programm zur Förderung gewerblicher Investitionen etc.) beträchtliche öffentliche Mittel in den vorhandenen Wohnungsbestand und das Wohnumfeld investiert.

Gleichzeitig und in vielen Fällen angeregt durch öffentliche Investitionen wurde ein Mehrfaches des öffentlichen Mittelaufwands in Form privater Investitionen eingesetzt.

Die heute in den Neubaugebieten am Stadtrand üblichen Standards sollten, soweit möglich, in der innerstädtischen Bausubstanz auch erreicht werden. Wo dies nicht möglich war, sollten standortgebundene Vorteile so gesichert und ausgebaut werden, daß sie einen angemessenen Ausgleich bieten.

Zur Ausnutzung dieser Vorteile sollte darüberhinaus das Angebot an Wohnfläche vergrößert werden. Dies erwies sich auch als notwendige Voraussetzung, um der Tendenz der mit steigenden Wohnflächenansprüchen nachlassenden Bevölkerungsdichte entgegenzuwirken. So sollten brachliegende Nutzflächen zu Wohnungen um-

gebaut (Dachstühle, landwirtschaftliche Nebengebäude) und Baulücken durch Neubauten geschlossen werden. (zum Frühjahr 1991 zeigt eine Zählung des Stadtplanungsamts gegenüber dem Stand von 1981 einen Zuwachs von 117 Wohneinheiten = + 67%).

Der Vorrang der Wohnnutzung bedeutet andererseits Einschränkungen für andere Nutzungen. Dies gilt u. a. für die Arbeitsstätten. Die charakteristische Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten soll soweit als möglich erhalten bleiben. Zumindest für einen Teil der Bewohner bietet sie kurze Wege zur Arbeitsstätte ohne die Notwendigkeit, ein Verkehrsmittel zu benutzen. Einschränkungen sind jedoch dort notwendig, wo das Wohnen gestört wird. Dies kann durch die Emissionen des Betriebes geschehen, durch den Lieferverkehr, oder auch durch die Ausdehnung und Dominanz der betrieblichen Anlagen, z. B. in Blockinnenbereichen. In diesen Fällen wird angestrebt, den betreffenden Betrieben Ersatzgelände in Gewerbe- oder Industriegebieten anzubieten.

Ein wesentliches Kriterium der Lagegunst innerstädtischer Wohngebiete ist ihre gute Versorgungslage. So ist auch das Oberdorf nicht nur günstig zum Zentrum Schwenningen gelegen, sondern selbst gut durchsetzt mit Läden für den täglichen wie für den längerfristigen Bedarf. Auch die vorhandenen Handwerksbetriebe dienen u. a. der Versorgung des Gebietes. Diese Qualität ist ein wichtiger Ausgleich für andere, am innerstädtischen Standort nicht erzielbare Standards. Sie sollen deswegen vorrangig gesichert werden.

Hierzu dienten mehrere Maßnahmen, die auch für die Wohnumfeldverbesserung eingesetzt wurden.

So wurden in den Blockinnenbereichen Stellplätze für die Bewohner ausgewiesen, um mehr öffentliche Stellplätze im Straßenraum freizuhalten. Unmittelbar vor Ladengeschäften wurden Stellplätze durch Parkzeitbeschränkungen vorrangig für den Kundenverkehr gesichert.

Andererseits bewirkt die Verkehrsberuhigung mit der Anlage von „Verkehrsberuhigten Bereichen“ und der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes auch eine Image-Verbesserung für die angrenzenden Läden. Die Fußgänger erhalten angenehmere Möglichkeiten zum Spazieren und Verweilen, aber auch zum Betrachten der Schaufenster. Die Erreichbarkeit für Kfz bleibt dabei gewahrt. Abgesehen davon wird das Gebiet zumindest für einige Jahre als Beispiel für diese Art der Stadterneuerung Besucher anziehen.

Die Erholungsnutzung im Wohnumfeldgebiet wurde gegenüber früher ausgebaut. Gerade der seitherige Mangel an Erholungsmöglichkeiten sprach ja für die Aufnahme des Oberdorfs in das Wohnumfeldprogramm.

Öffentliche Freiflächen mit Spieleinrichtungen wurden angelegt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Mauthepark, Bürkpark), Straßenbegrünungen und Verbesserungen in den Blockinnenbereichen ergänzen das Grün- und Freiflächenangebot.

5.2 Verkehr

Zugunsten einer Entlastung der Schwenninger Innenstadt ebenso wie der innerstädt-

tischen Wohngebiete wurde der Durchgangsverkehr auf Umfahrungsstraßen gebündelt. Neben den großräumigen Umfahrungen Schwenningsens dienen hierzu die Verbindung der Armin- mit der Römerstraße und der Sturmbühl - mit der Spittelstraße, die die Verkehre aus Norden und Osten mit denen aus Westen am Zentrum vorbei verbinden. Die Innenstadt Schwenningsens wird nunmehr - ähnlich dem Beispiel Villingens - von einem inneren Ring erschlossen. Außen angebunden an die Hauptschließungsstraßen verbindet er die wesentlichen öffentlichen Parkieranlagen und Zufahrten zum inneren Stadtbezirk.

Zwischen dem inneren Ring im Osten und den Hauptverkehrsstraßen Sturmbühlstraße im Norden und Oberdorfstraße im Süden wird das Oberdorf als eine Verkehrszelle betrachtet, die von Fremdverkehr weitgehend freizuhalten ist. Dazu wurden und werden Einbahnregelungen und Abbiegemöglichkeiten, Straßenprofil und Einmündungen dahingehend umgestaltet, daß alle wichtigen Ziele wie Produktionsstätten, Läden und große Parkplätze gut zu erreichen sind, direkte Durchfahrten jedoch kaum angeboten werden.

Im engeren Planungsgebiet wurden die Ziele der Vermehrung von Ruhe und Sicherheit durch ein weitgespanntes Maßnahmenbündel von der Verkehrslenkung bis zum Straßenumbau erreicht. Differenziert nach dem Verkehrsbedarf der Betriebe, Läden und Anlieger werden Anliegerstraßen neu gestaltet und verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet. Die Anliegerstraßen wurden im Profil verändert, um klare Stellplatzbereiche, ausreichende Fußgänger-Bewegungsräume und langsamen Kraftfahrzeugverkehr zu erzielen.

Eine weitergehende Beruhigung, verbunden mit einer deutlichen gestalterischen Aufwertung und mehr Bewegungsfreiheit für Fußgänger und Radfahrer wurde in den „verkehrsberuhigten Bereichen“ angestrebt, die im Zentrum des Oberdorfs vorgesehen sind (Bürk-/Engelstraße). In der Straßenverkehrsordnung § 42 (4a) sind die besonderen Verkehrsregeln für diese Bereiche aufgeführt.

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Die Auswahl der zu beruhigenden Bereiche richtet sich dabei auch nach dem Ziel, Fußgängern und Radfahrern direkte und attraktive Verbindungen zum Zentrum anzubieten.

Besonderes Gewicht wurde auf eine Verbesserung der Parkierungsverhältnisse gelegt (Ruhender Verkehr). Es sollte zum einen die Zahl der Stellplätze für die Bewohner des Gebietes erhöht werden, und zum anderen sollte die Qualität dieser Plätze den heutigen Anforderungen gerecht werden. Dies bedeutet in Schwennin-

gen, daß auch der Wetterschutz verbessert werden muß. Die Wege zum Hauseingang sollen dabei kurz gehalten werden. Es wurden Lösungen gefunden, zusätzliche private Stellplätze in Blockinnenbereichen anzuordnen. Wegen der Grundstücksverhältnisse muß dabei auf gemeinsame Einrichtungen mehrerer Eigner gezielt werden.

5.3 Freiflächen

Mit der Entwicklung des Freiflächenangebotes sollen vielfältige Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner angeboten und ein günstiger Einfluß auf das Mikroklima ausgeübt werden. Unterschiedliche Freizeitaktivitäten wie Arbeiten an Haus, Garten und Auto, Spazieren, Sitzen, Spielen, mit Nachbarn und Bekannten reden sollen nach Wahl der Bewohner auch außerhalb der Wohnhäuser möglich sein. Für die jeweils besonderen Wünsche nach Privatheit oder Öffentlichkeit soll ein breites Angebot offenstehen:

Als öffentlichste Form des Freiflächenangebots, gleichzeitig als besonders naturnahe Anlage, werden die großen Parks angeboten. Das ehemalige Mauthe-Gelände sowie das Gartengelände der ehemaligen Württembergischen Uhrenfabriken Bürk sind zu öffentlichen Grünflächen mit verschiedenen Nutzungsangeboten umgestaltet worden.

Als Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Bereich ist der Straßenraum von Bedeutung. Eine Umgestaltung der Straßenprofile hat Stellplätze und Fußwege deutlicher gesichert und damit die Aufenthaltsmöglichkeiten verbessert.

Durch Bepflanzungen, „Möblierung“ mit neuen Leuchten, Papierkörben und neue Beläge wurde die Attraktivität dieser Flächen und des ganzen Gebiets erheblich gesteigert. Diese Maßnahmen hatten zudem das Ziel, die Anlieger zu entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen an ihrem Eigentum anzuregen.

In den „Verkehrsberuhigten Bereichen“ wurde darüberhinaus durch die Schaffung unverparkter, zusammenhängender Freiflächen und durch das Gebot der Rücksichtnahme das Spiel der Kinder außerhalb der besonders eingerichteten Spielplätze ermöglicht.

Schließlich wird beabsichtigt, auch die privaten Flächen in den Blockinnenbereichen in ihren Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Wie bei den Stellplätzen angesprochen, sollen die notwendigen Stellplätze für die Bewohner des Gebiets nach Möglichkeit zusammengefaßt und mit begeh- und bepflanzbaren Überdeckungen versehen werden. Dadurch soll die derzeitige Zersplitterung der Freiflächen durch verstreut angeordnete Schuppen und Garagen bereinigt werden.

5.4 Wohnen

Alle vorgenannten Ziele der Wohnumfeldverbesserung sind im engen Zusammenhang mit dem Ziel zu sehen, die Verhältnisse in den Wohnungen selbst zu verbessern. Alle öffentlichen Bemühungen im Umfeld der Wohnungen sollen gleichzeitig Anreiz und Belohnung für private Bemühungen sein, auch die Wohnungen aufzu-

werten.

Es leuchtet unmittelbar ein, daß der öffentliche Raum nicht nur von der Qualität der Bodenfläche bestimmt wird, sondern auch von den raumbildenden Fassaden der Randbebauung.

Darüberhinaus ist es für die Aufwertung des Gebietes und für die Stabilisierung der Sozialstruktur wichtig, die Wohnungen nach den gestiegenen Ansprüchen unserer Zeit auszugestalten. Nur so können sie langfristig auch für einkommensstärkere Nachfrager eine attraktive Alternative zum Neubau am Stadtrand bieten. Zur Erreichung dieses Ziels bieten sich eine Vielzahl von Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs und Inhalts an:

Nach allgemeiner Auffassung ist ein Eigentümer verpflichtet, an seinem Eigentum die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Auch sein wirtschaftliches Interesse sollte ihn dazu anhalten, denn er wahrt damit den Gebrauchswert und verhindert frühzeitigen Wertverfall. Instandhaltungsmaßnahmen sind beispielsweise:

- Regelmäßige Erneuerung des Anstrichs,
- Regelmäßige Reinigung empfindlicher Bauteile wie Dachrinne und Regenrohr.

Wenn im Zuge des Gebrauchs einer Wohnung Bauteile abgenutzt oder zerstört werden, so müssen diese repariert werden, um den früheren Gebrauchswert wiederherzustellen. Zu diesen Instandsetzungsarbeiten zählen z. B.:

- Dachneudeckung,
- Putzerneuerung,
- Ersatz einer Treppe.

Wenn dagegen durch Baumaßnahmen der Gebrauchswert gegenüber früher erheblich erhöht wird, handelt es sich um Modernisierungen. Die Wohnumfeldverbesserung zielt im wesentlichen auf diese Maßnahmen, die dazu dienen, die Wohnungen bezüglich ihrer Ausstattung und ihres Zuschnitts an die heutigen Anforderungen anzupassen. Um die Privateigentümer zu den notwendigen Aktivitäten anzuregen, werden außer den öffentlichen Maßnahmen im Wohnumfeld staatliche Fördergelder und Steuererleichterungen eingesetzt.

Um die vorhandene Infrastruktur und die neuzuschaffende Umfeldqualität bestmöglich auszunutzen, wurde außer der Aufwertung auch eine Vermehrung des Wohnflächenangebots angestrebt. Erste Schritte dazu lagen im Ausbau bisher nicht oder anders genutzter Räume zu Wohnräumen. Im Oberdorf bedeutete dies neben dem Dachausbau vor allem die Umgestaltung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude bzw. Gebäudeteile in Wohnräume.

Darüberhinaus ließen sich in Baulücken oder blockinneren Brachflächen Wohnungen in Neubauten errichten. Durch die vorrangige Förderung von Stadterneuerungsgebieten im Landeswohnungsbauprogramm wurden diese Maßnahmen besonders unterstützt.

Als Randbedingungen soll bei den oben erwähnten weiteren Maßnahmen zur Aufwertung und Erweiterung des Wohnungsangebotes beachtet werden, daß das hergebrachte ortsteilprägende Stadtbild zu erhalten und zu verbessern ist. Das bedeutet, daß Um- und Neubauten sich in Maßstab, Materialien und Farben einfügen haben.

6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplans werden in diesem Bebauungsplan entsprechend der formulierten Ziele wie folgt weiterentwickelt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
in den Bereichen, in denen die Wohnnutzung überwiegt;
- Besondere Wohngebiete (WB)
in den Bereichen, in denen das Wohnen erhalten werden soll;
- Mischgebiete (MI)
in Übergangsbereichen zwischen City- und Wohnfunktionen;
- Kerngebiete (MK)
in Bereichen, die der Cityfunktion zuzuordnen sind.

Allgemeine Wohngebiete sind

- das ehemalige Fabrikgelände der Uhrenfabrik Bürk. Wesentliche Teile der Fabrikgebäude, insbesondere die denkmalgeschützten an der Bürkstraße werden erhalten, aber grundlegend umgebaut, um Wohnen zu ermöglichen. Die übrigen Gebäudeteile wurden abgebrochen und durch Wohnungsneubauten ersetzt. Insgesamt sind hier ca. 60 Wohneinheiten entstanden.
- Das Wohngebäude Bürkstraße 35.
Der Charakter der ehemaligen Fabrikantenvilla mit großem Garten und altem Baumbestand soll erhalten bleiben. Als Nutzungen sind die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen denkbar. Andere als Wohnnutzungen dürfen jedoch den Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes weder außen noch innen verändern.
- Die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich ‚Ob dem Brückle‘. Die früher gärtnerisch genutzten Grundstücke der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden mit Einfamilienhäusern in flächensparender Bauweise nachverdichtet. Hier entstand eine Wohngruppe in beruhigter Lage mit günstigen Verbindungen zur City, zu Spielplatz und Park.

Zum besonderen Schutz des Wohnens werden Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach BauNVO § 4(3) ausgeschlossen.

Besondere Wohngebiete sind

- die Blöcke 27, 28 und 32, die von den Straßen Gartenstraße, Engelstraße, Jägerstraße, Bildackerstraße, Bürkstraße, Adlerweg begrenzt sind, sowie gegenüber-

liegende Blockteile wie Bürkstraße 9 und 17 / Engelstraße 20 als auch Adlerweg 1-9.

Die Eigenart der Blöcke 27, 28, 32 besteht zum einen in einem relativ hohen Nutzungsgemenge, wobei das Wohnen deutlich überwiegt, zum anderen in einer dichten zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung; Bauwiche betragen durchschnittlich 4 bis 5 m, Straßenprofile in der Regel 11 m.

- Die Bebauung ‚Ob dem Brückle‘ sowie die zum Ensemble gehörenden Gebäude Oberdorfstraße 6, 12, 14 und 16.
Die Eigenart der Bebauung ‚Ob dem Brückle‘ liegt in der lockeren Gruppierung landwirtschaftlicher Hofstellen, die inzwischen aber aufgegeben sind. Die besondere Eigenart der Gebäude bleibt erhalten, wird aber mit neuen Nutzungen gefüllt.
- Die Bebauung südlich der Oberdorfstraße, ausgenommen Oberdorfstraße 1 (Ecke Harzerstraße)
Auch die Bereiche südlich der Oberdorfstraße weisen ein hohes Nutzungsgemenge auf, wobei das Wohnen in den Obergeschossen überwiegt. Nur die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet kann die Wohnnutzung vor dem Entwicklungsdruck aus dem angrenzenden Zentrumsbereich schützen.

Zum besonderen Schutz des Wohnens und zur Wahrung der vorhandenen Charakteristik werden Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach BauNVO § 4a (3) ausgeschlossen.

Außerdem wird festgesetzt,

- daß in WB 1 - Gebieten gemäß § 4a (4) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind,
- daß in WB 2 - Gebieten (Gebiete mit ehemaligen Bauernhäusern) gemäß § 4a (4) BauNVO im ehemaligen Wohnteil nur Wohnungen, im ehemaligen Ökonomieteil auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Mischgebiete sind

- die verbleibenden Gebiete nördlich der Oberdorf- und Kronenstraße und zwar Kronenstraße 24, 30, 34, 38, 42, Jägerstraße 7 sowie Bürkstraße 3.

Diese Gebiete sind Randgebiete des City-Kernbereiches; die im Mischgebiet geforderte Mischung von Wohn- und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzungen ist gegeben.

Bürkstraße 3 ordnet sich dem außerhalb des Geltungsbereiches im Osten befindlichen Mischgebiet zu.

Um die Eigenart der Gebiete mit ihrer überwiegenden Mischung von Wohnen und Dienstleistungen, auch als Zwischenbereiche zwischen Kern- und Wohnnutzungen, zu schützen, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe

und Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, hier ausgeschlossen werden. Außerdem wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Kerngebiete sind

- die Gebäude an der Harzerstraße, also Harzerstraße 4 und 8 sowie das Eckgebäude Oberdorfstraße 1. Sowohl der gegenüberliegende östliche als auch der anschließende südliche Bereich der Harzerstraße erfüllen Cityfunktionen, sodaß es sich hier um eine Arrondierungszone handelt, die der Harzerstraße einen einheitlichen Charakter verleihen soll.

Um zwischen vorhandenen großflächigen Kerngebietenutzungen und kleinteiligen gemischten Nutzungen im Besonderen Wohngebiet zu vermitteln, wird festgesetzt, daß gemäß § 1(6) BauNVO Ausnahmen gemäß § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und daß gemäß § 7 (4) BauNVO Wohnen oberhalb des 2. Obergeschosses festgesetzt wird.

Spielhallen sollen im citynahen Kerngebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Die Spielhallendichte liegt in Schwenningen um das Doppelte über dem Durchschnitt der Städte mit 100.000 Einwohnern in Baden-Württemberg. Die realen Zuwächse liegen in diesen Städten bei durchschnittlich 2,9% / Jahr (1988 - 1989), in Schwenningen sind derzeit Zuwächse von über 100% beantragt. Einrichtungen dieser Art würden insbesondere benachbarte Wohnnutzungen stören.

Öffentliche Grünflächen sind

- Mauthepark,
- der Bürkpark.

Während der Mauthepark mit verschiedenen Nutzungsangeboten ausgestattet ist und Treffpunkt für Jung und Alt sein soll, wird der kleinere Bürkpark als ruhige Anlage mehr der Erholung dienen. Eine Wegeverbindung und ein öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder stellen die Verbindung zu den südwestlichen Bereichen her.

Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung des Bodens war im Geltungsbereich aufgrund der unterschiedlichen Größen und Situationen für jede Parzelle einzeln zu bestimmen. Die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Baulinie/Baufenster sollen auf die vorhandenen Baustrukturen Rücksicht nehmen, aber auch der vorgesehenen Entwicklung Rechnung tragen. Das bedeutet z.B. in den Blockstrukturen, daß durch Baulinien an den Blockrändern die Blockrandbebauung festgeschrieben wird und daß die Baugrenzen in den Bauwischen den Bestand nachzeichnen; an vertretbaren Standorten können die Baufenster zum Innenbereich vergrößert werden, damit bei An- oder Neubauten zeitgemäßere Grundrisszuschnitte geschaffen werden können.

Grundstücke, die die zulässigen Obergrenzen von Grundflächenzahl und Ge-

schoßflächenzahl nach BauNVO § 17 (1) überschreiten, dürfen dies nach BauNVO § 17 (2), wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern oder die Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die GRZ wird in folgenden Gebieten überschritten:

- In der Wohnbaugruppe im rückwärtigen Bereich von ‚Ob dem Brückle‘. Hier wurde bewußt unter kosten- und flächensparenden Aspekten gebaut, um die Baugruppe der allgemeinen Dichte im Quartier anzupassen. Außerdem stehen zwei Parks (Mauthe- und Bürkpark) in zumutbarer Entfernung als Ausgleichsflächen zur Verfügung.
- Auf dem ehemaligen Gelände der Uhrenfabrik Bürk. Die Überschreitung ergibt sich durch das große Garagengebäude und den hohen Versiegelungsgrad. Ausgleichsflächen grenzen jedoch unmittelbar an (Garten der Bürkvilla) oder stehen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung (Mauthe- und Bürkpark).
- Auch die sonstigen Überschreitungen ergeben sich durch Garagen- oder Stellplatzanlagen und deren Zufahrten. Um die hohe Grundflächeninanspruchnahme zu mildern, werden Ausgleichsmaßnahmen gefordert, wie
 - Begrünung der Flachdächer von Gebäuden , Garagen und Nebenanlagen,
 - Baumpflanzgebote,
 - Fassadenbegrünung.

Die Geschoßfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

Durch eine nicht gesteuerte Höhenentwicklung in der jüngeren Vergangenheit vor Beginn der Maßnahmen zum Wohnumfeldprogramm und Programm Einfache Stadterneuerung sind einige unmaßstäbliche Bauwerke entstanden, z.B. Engelstraße 15, Jägerstraße 7. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan nun sowohl die zulässige Geschoßzahl als auch die höchstzulässige Traufhöhe fest. Entsprechend der durchgeführten Stadtbildanalyse wird für die gründerzeitlichen Baublöcke folgendes Höhenkonzept festgesetzt:

- Betonung der Eckgebäude mit zwingend drei Geschossen und einer höchstzulässigen Traufhöhe von 8,90 m.
- Reduzierte Höhenentwicklung in den dazwischenliegenden Blockseiten mit wahlweise zwei oder drei Geschossen und einer höchstzulässigen Traufhöhe von 7,00 m; dies bedeutet, daß das dritte Geschoß bereits als Dachgeschoß auszubilden ist.

Gebäude, deren Traufhöhen darüber liegen, besitzen Bestandsschutz, müssen aber bei grundlegenden Veränderungen wie Neuerrichtung entsprechend dem festgesetzten Maß, das sich aus der städtebaulichen Konzeption (vgl. 6.3) ergibt, zurückgestuft werden.

Eine Anpassung an die vorhandenen höheren Traufhöhen wird nur in begründeten Fällen zugestanden,

- bei denkmalgeschützten Gebäuden (Oberdorfstraße 16, Bürkstraße 41), deren Herabzonung der Erhaltung als Denkmal widerspräche;
- bei Adlerweg 7 und 9 als vermittelnde Höhe zu den angrenzenden Mischgebieten;
- in allen Misch- und Kerngebieten, um der höheren Dichte und größeren Bau-masse gerecht zu werden;
- im Besonderen Wohngebiet südlich der Oberdorfstraße als vermittelnde Höhe zu den angrenzenden Misch- und Kerngebieten.

6.2 Verkehrskonzept

Entsprechend den Zielen für die Wohnumfeldverbesserung wird die Bedeutung der Straßen neu definiert. Die Hierarchie der Straßen baut sich folgendermaßen auf:

- Oberdorf-, Kronen- und Harzerstraße im Süden des Gebietes sind Hauptverkehrsstraßen und Teile des Innenstadtringes.
- Verkehrsstraßen - mit Trennung der Verkehrsarten - sind in O-W-Richtung
 - die Bürkstraße ab Kreuzung Jägerstraße nach Westen und ab Kreuzung Gartenstraße nach Osten.
 - die Bildackerstraße nach Osten.

In N-S-Richtung:

- die Jägerstraße und die Gartenstraße.

Die bestehenden Straßenprofile wurden bereits umgebaut, die Fahrspuren von ehemals 6,50 m auf 4,00 bis 5,50 m verschmälert, Parkstreifen ein- oder zweiseitig angebracht. Baumreihen gliedern und begrünen den Straßenraum. Die Verkehrsstraßen sind als Tempo-30-Zonen vorgesehen.

- Um das in den Zielen Erwähnte zu erreichen, werden folgende Straßen zu verkehrsberuhigten Bereichen nach StVO § 42 (4a) umgebaut:
 - im wesentlichen das Straßenkreuz Bürkstraße (von Jägerstraße bis Gartenstraße) und Engelstraße (von Bildackerstraße bis Kronenstraße),
 - ein Teilbereich der Bildackerstraße vor der Gartenschule,
 - Adlerweg,

- Ob dem Brückle (nördlich der Oberdorfstraße).

Auf diesen Verkehrsflächen wird die Trennung der Verkehrsarten aufgehoben. Spielende Kinder, Fußgänger und Radfahrer dürfen den gesamten Straßenraum nutzen, der Autofahrer muß Schrittgeschwindigkeit halten. Alle verkehrsberuhigten Bereiche werden gestalterisch aufgewertet und mit neuen Belägen, neuer Beleuchtung und Baumpflanzungen versehen. In diesem Zusammenhang werden die Parkmöglichkeiten neu geordnet; zukünftig darf nur noch auf markierten Stellplätzen geparkt werden.

Die Begrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen trägt nicht nur zur Gliederung der Straßenabschnitte und zur optischen Aufwertung, sondern insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

6.3 Stadtgestalterisches Konzept

Hauptziel ist die Wahrung und - wo notwendig - Schaffung eines geordneten Stadtbildes. Aus der eigens durchgeführten Stadtbildanalyse werden die wesentlichen stadtgestaltprägenden Festsetzungen abgeleitet:

Erhaltung typischer und ortsbildprägender baulicher Strukturen

1. Erhaltung und Ordnung der Blockrandbebauung

- Um eine zukünftige Ordnung der Gebäudehöhen zu erzielen, werden die Eckgebäude betont, indem sie zwingend dreigeschossig festgesetzt werden, während die Gebäude in der Blockseite zwei- oder dreigeschossig sein können.
- Zur Gliederung der Blockseiten durch Bauwiche werden die Baugrenzen und -linien so gegliedert, daß mindestens 2 Bauwiche pro Blockseite freizuhalten sind und die Gebäude in ihren Längen auf das ortstypische Maß beschränkt bleiben.

Die schmalen Gebäudeabstände zwischen 4 und 9 sind auch zukünftig einzuhalten. Damit kommt § 7 (3) LBO zur Anwendung, der in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen aus stadtgestalterischen Gründen zuläßt.

Die Bauwiche sind von jeglichen Nebenanlagen freizuhalten. Sie sorgen für Querlüftung, dienen der Erschließung und geben Blickbeziehungen frei. Einfriedungen zur Straßenseite dürfen 1,50 m nicht überschreiten.

- Die Firstrichtung verläuft grundsätzlich traufständig zur Straße. Dabei entsteht jedoch an der Schmalseite der Eckgebäude eine Giebelständigkeit, die im Straßenverlauf die Traufständigkeit unterbricht und die Dachlandschaft gliedert.
- Verschieden geneigte Satteldachhälften, vor allem aber unterschiedliche Dachneigungen und Firsthöhen bei Doppelhäusern bilden unschöne Giebelanschnitte und erzeugen einen unruhigen Verlauf der Dachlandschaft; dies ist zu vermeiden. Deshalb wird festgesetzt, daß Dächer als gleichseitige und

gleichwinklige Satteldächer auszubilden und bei Doppelhäusern gleiche Dachneigungen, bei gleicher Geschossigkeit auch gleiche Firsthöhen einzuhalten sind.

Mansardendächer sind bis auf einzelne Ausnahmen nicht vorhanden und daher untypisch; sie sollen deswegen auch zukünftig nicht zugelassen werden.

Die überbrachten, relativ steilen Dächer mit 40~50° sollen beibehalten werden. Durch verschiedene Gebäudehöhen und -tiefen werden unterschiedliche Firsthöhen erreicht, die die homogene Dachlandschaft beleben.

- Die Blockinnenbereiche sind weitgehend von Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Konflikte ergeben sich aus einem steigenden Stellplatzbedarf, der auf Privatgrundstücken unterzubringen ist. Wenn alle Anlieger ihre Garage oder ihre Stellplätze auf dem eigenen Grundstück erstellen würden, würden zu viele Flächen versiegelt und verbaut. Deshalb werden, soweit als möglich, Garagenstandorte gebündelt, auch um die Anfahrtswege zu reduzieren. Andere Garagenstandorte, als die ausgewiesenen, sind nicht mehr zulässig, damit die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücke gärtnerisch angelegt werden können. Die Dächer der Garagen sind zu begrünen, damit sie sich in die Gartenbereiche integrieren. Die Aufsicht auf begrünte Dächer ist vor allem für die Bewohner der Obergeschosse wichtig.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Blockinnenbereich ebenfalls nur auf festgesetzten Flächen zulässig; als weitere Möglichkeiten bieten sich die nicht überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 6,0 m von der öffentlichen Fläche aus an.

2. Erhaltung der landwirtschaftlichen Anwesen ‚Ob dem Brücke‘

Von den betroffenen 7 landwirtschaftlichen Anwesen stehen 6 unter Denkmalschutz; sie sind Kulturdenkmale im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes. Eng um den Bestand gezogene Baufenster sowie die Festsetzung als Erhaltungsbereich unterstreichen die Erhaltungsabsicht des Ensembles.

3. Erhaltung der ortstypischen Industriearchitektur mit Fabrikantenvilla

Das Fabrikgebäude der Uhrenfabrik Bürk (Bürkstraße 41) ist charakteristisch für Gewerbeanlagen um die Jahrhundertwende. Das Hauptgebäude an der Bürkstraße paßt sich dem Baustil der umliegenden Wohngebäude an, überragt sie aber um ein bis zwei Geschosse, um seine Dominanz zu zeigen. Die zwingende Festsetzung von Vollgeschossen nach dem Bestand und die Gebäude eng umgrenzende Baufenster aus Baulinie und Baugrenze sowie die Festsetzung als Erhaltungsbereich sollen das bestehende Ensemble sichern. Die Fabrikgebäude und das Wohnhaus an der Bürkstraße sind Kulturdenkmale im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes.

Äußere Gestaltung

Zur Wahrung des Stadtbildes werden neben raumwirksamen Festsetzungen auch eine Reihe von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß LBO § 73 als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gliederung der Fassaden und Öffnungen, die Anordnung von Balkonen, Loggien und Erkern, die Farbgebung und die Größe und Gestaltung der Werbeanlagen tragen wesentlich zur Gestalt der relativ homogenen Bebauung bei. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll die Struktur geordnet und verbessert werden; dies wird bis auf die Ebene der Feingliederung und Farbgebung fortgesetzt, um für die Gesamtheit ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzielen. Neben der Festschreibung von überbrachten Fassaden- und Fenstergliederungen sowie einer Palette von harmonisierenden Fassadenfarben, sind insbesondere vorstehende Elemente wie Balkone, Erker und Werbeanlagen zu definieren:

- Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind für das Gebiet untypische Elemente, aber eben zeitgemäß und beliebt. Loggien können mit einer Längenbegrenzung in die Fassadengliederung integriert und deshalb an allen Seiten des Hauses angebracht werden, während Balkone nur zum Blockinnenraum zulässig sind; hierzu kann die Baugrenze für Balkone um max. 1,20 m überschritten werden.

- Erker

Erker sind im Gebiet in verschiedenartigen Formen anzutreffen, nicht immer in gelungener Form. Positive Ausprägungen z.B. Eckerker an Blockecken sind weiterhin erwünscht, während Eckerker an Bauwischen, mehrere Erker pro Fassade und Erker an Giebelseiten ausgeschlossen werden, da sie für den einfachen Charakter der Baustruktur schnell überladen und störend wirken. Erker dürfen die Baulinie bis 0,5 m überschreiten.

- Werbeanlagen

Werbeanlagen haben häufig ihre eigenen grafischen Gesetze, die von den Produktherstellern vorgegeben sind. In der Tendenz werden sie immer größer, greller, auffälliger. Während die vorangegangenen Festsetzungen sehr feinfühlig die hergebrachte Bausubstanz schützen bzw. sogar verstärkt herausarbeiten, besteht bei Werbeanlagen die Gefahr, daß sie alle Bemühungen zur Gliederung und Farbgebung der Fassade wieder zerstören. Deshalb hat die Stadt Villingen-Schwenningen eine Werbesatzung für die Innenstadt Schwenningens beschlossen; in den allgemeinen Anforderungen heißt es:

„Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.“ Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind vor allem einschränkender Art, z.B. Beschränkung des Ortes, Beschränkung der Höhe und Breite, Beschränkung der Farbgebung, um störende Wirkungen gering zu halten.

Bodendenkmalpflege

Im Planungsbereich sind merowingerzeitliche Gräber zu erwarten (etwa 6. bis 7. Jahrhundert n. Chr.). Dafür spricht nicht nur, daß nordöstlich des Planungsareales das bekannte und noch nicht vollständig untersuchte Gräberfeld an der Dauchinger Straße liegt, dessen Südwestgrenze noch unbekannt ist, sondern auch der Name Bildackerstraße, der weitere archäologische Überreste vermuten läßt.

Daher ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten im Planungsgebiet zu unterrichten, um die Arbeiten überprüfen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des entsprechenden Areals vor. In dem Fall muß mit Verzögerung der Arbeiten gerechnet werden.

6.4 Freiflächenkonzept

Gebäude und Nebenanlagen in Blockinnenbereichen

Entsprechend der formulierten Zielvorstellungen sollen die Blockinnenbereiche weitgehend von Gebäuden freigehalten werden. Nebenanlagen sind nur in beschränktem Maße zulässig. Außer privaten Kinderspielplätzen, Müllboxen und Einfriedungen in Form von Maschendraht bis zu 1,20 m Höhe sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig, um die kleinen Gartenparzellen möglichst freizuhalten, damit ein zusammenhängender Grünbereich entstehen kann.

Garagen und Stellplätze im Blockinnenraum

Hier besteht ein Zielkonflikt zwischen dem Freihalten und gärtnerisch Anlegen der Blockinnenbereiche und der Verpflichtung, den Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück unterzubringen. Wenn letzteres alle Anlieger ausführen würden, würden zu viele Flächen verbaut und versiegelt. Deshalb werden, soweit wie möglich, Garagenstandorte zusammengefaßt, auch um die Anfahrtswege zu reduzieren. Die Benutzung von Zufahrten, die auf Nachbargrundstücken liegen, sollen durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß die Eintragung von Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan selbst noch keine rechtliche Bindung ergibt, sondern eine gesicherte Erschließung nur durch Übernahme einer Baulast besteht.

Andere Garagenstandorte als die ausgewiesenen, sind aus den angeführten Gründen nicht zulässig. Stellplätze sind aus denselben Gründen im Blockinnenbereich nicht zulässig, sondern nur in den Bauwischen.

Grünflächen und Baumpflanzungen in WA- und WB-Gebieten

In WA- und WB-Gebieten wird festgesetzt, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen nach LBO § 10 (1) als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden sollen. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad wird für die zukünftige Entwicklung genau definiert, um einen gewissen Grünflächenanteil zu sichern.

Wer mehr als 50% der nicht überbauten Flächen versiegelt, muß entsprechend den Festsetzungen Baumpflanzungen zum Ausgleich vornehmen. Als Baumarten sind heimische Gewächse zu wählen, wie Obstbäume, Flieder, Birke, Ahorn, Buche und als Nadelbäume Kiefern, Tannen, Fichten.

Begrünung von Flachdächern

Der Versiegelungsgrad im Gebiet bleibt trotz aller Grünordnungsmaßnahmen relativ hoch, insbesondere bei der Bebauung entlang der Oberdorfstraße. Es wird deshalb festgesetzt, daß alle Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen sind.

Sonstige Bepflanzungen

Das ca. 75 m lange und ca. 30 m breite Gebäude Jägerstraße 7 ist unmaßstäblich und ungegliedert. Daher wird zu den straßenzugewandten Seiten eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Der im Norden anschließende versiegelte Parkplatz von ca. 40 x 40 m reißt die Straßenfront auf. Deshalb wird das Anbringen und Bepflanzen einer Pergola festgesetzt. So erhält die Jägerstraße zwischen Oberdorfstraße und Bürkstraße auf der westlichen Seite eine „grüne“ Raumkante.

Die vorhandene Fassadenbegrünung an der Ostseite des Nebengebäudes im Bürkareal (Sheddachhalle) ist als grüner Wandabschluß zum im Osten angrenzenden parkartigen Garten der ehemaligen Fabrikantenvilla zu erhalten.

Es wird festgesetzt, daß die Südfassade des Wohn- und Geschäftshauses Oberdorfstraße 13 + 15 zu begrünen ist, als gewisser Ausgleich zur Versiegelung der Hof- und Parkierungsflächen.

7. ALTLASTEN UND KENNZEICHNUNG VON SICHERUNGSFLÄCHEN

Im nördlichen Bereich Ob dem Brückle (Gelände der ehemaligen Württembergischen Uhrenfabrik Bürk und angrenzende Grundstücke) lagen zunächst nach einer historischen Erkundung und dem Nachweis von Belastungen des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen durch erste Voruntersuchungen zwingende Altlastenverdachtsmomente vor. Das bauleitplanerische Gebot zur Vorsorge und Konfliktbewältigung machte so eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung notwendig.

Deshalb sind zur umfassenden Untersuchung der Belastungen im Auftrag der Stadt Villingen-Schwenningen vom IUT Institut für Umwelttechnik, Kirchzarten Messungen der Bodenluft vorgenommen und in Kenntnis der Ergebnisse ein Sanierungskonzept entwickelt worden (4.Bericht v. 07.10.1992).

Bei den Verunreinigungen handelte es sich nach jetziger Kenntnis vornehmlich um latent das Grundwasser gefährdende Halogenierte Kohlenwasserstoffe (Chlorkohlenwasserstoffe); Lösemittel, die ihren Ausgang bei einer ehemaligen Entfettungsanlage (Triwäscherei) und einem anliegenden Faßlager auf dem ehemaligen Fabrikgrundstück haben. Aromatische Kohlenwasserstoffe sind dagegen nur in irrelevanten Mengen gefunden worden.

Die höchsten Bodenverunreinigungen lassen sich demnach ab Deckschicht bis in eine Tiefe von 3 m (Oberzone), unter dem westlichen Gebäudeteil der Triwäscherei und noch bis zu den angrenzenden Gebäuden rund um diese Anlage, feststellen. Dagegen wurde in den Kellerräumen der Nachbargebäude Berta-Suttner-Straße 28, Südseite und des nordöstlichen Fabriktraktes kein Gefährdungspotential durch Ausgasungen gemessen. Weitere Verunreinigungen finden sich unter dem südöstlichen Gebäudeteil der Triwäscherei und entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Fabrikareals in einer Tiefe von 3 - 8,5 m (Unterzone), direkt über dem für die Trinkwasserförderung der Stadt Schwenningen bedeutsamen Grundwasserleiter der Keckquelle. Hier befinden sich auch Verunreinigungen, die entlang schadhafter Abwasserkanäle längs der Straße Ob dem Brückle durch Leckaustritte entstanden sind; sodaß heute in der Grundwasserfließrichtung des Schichtwasserleiters (6 - 7 m Tiefe) von Nordwest nach Südost bei einem Gefälle von 5% und einer Unterdurchlässigkeit von 20cm/Tag bereits eine ca. 100 m weit bis zur Oberdorfstraße und noch darüberhinaus offene Schadstoffahne verläuft. Parallel dazu verläuft eine weitere Schadstoffahne (ebenfalls Halogenierte Kohlenwasserstoffe) von der ehem. Galvanikanlage quer über das Fabrikareal hinweg; hier befindet sich der Schichtwasserhorizont schon auf 3,5 m Tiefe.

Nachgewiesen werden konnten bislang 60 - 100 kg an Schadstoffen. Schätzungen ergeben allerdings Schadstoffmengen von 1 - 10 t, die sich wie oben beschrieben im Untergrund verteilt haben. Die Menge der verunreinigten Böden beträgt in der Oberzone ca. 2700 cbm und in der Unterzone ca. 1500 cbm.

Seitens der Gutachter wird ein Sanierungsverfahren vorgeschlagen, bei dem das Gefährdungspotential für den genutzten Grundwasserleiter nach vertretbaren Gesichtspunkten (Gefahren durch Schadstoffverschleppung oder Störung des Untergrundes, Sanierungsdauer, Kosten etc.) durch insgesamt vier Maßnahmen bis unter die Nachweisgrenze entschärft wird:

- Dauerhafte In-Situ-Bodenluftabsaugung bis in die Unterzone, ergänzt durch
- eine Schichtwasserdrainage, danach Reinigung über Wasserabscheider und Aktivkohle-Filter (direkte Sanierung vor Ort; Meß- gleich Absaugstellen);
- Substitution schadhafter Kanäle (Entwässerung von Fabrikhof und Gebäuden);
- Hard-Cover-Oberflächenabdichtung im Hofbereich des Fabrikgrundstücks (wasserundurchlässige Pflasterdecke).

Empfohlen wird auch ein Rückbau der Triwäscherei, aber ein Erhalt der Unterkellerung (bereits aufgefüllt). Zudem sollten Eingriffe durch Tiefbau nur unter Auflagen möglich sein; für eine gärtnerische Nutzung des Fabrikareals im Sinne des § 9 (1)15 BauGB wird ein Bodenauftrag von 35 cm für notwendig erachtet.

Die Fläche der gutachterlich nachgewiesenen Altlastenverunreinigungen wird entsprechend der Verpflichtung nach § 9 (5) 3. BauGB bzw. der Hinweise des Innenministeriums Baden-Württemberg zu den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches vom 15. Juli 1987 nach dem Untersuchungsstand vom Okt. 1992 kenntlich gemacht. Die Kenntlichmachung hat keine unmittelbare Rechtswirkung.

Deshalb werden die Belastungssituationen in der Oberzone (zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Sicherung der Oberflächengestaltung und Nachfolgenutzung) und Unterzone (zur Bodensanierung gemäß Förderungsrichtlinien Altlasten 1990) differenziert dargestellt. Darüberhinaus wird zur Sicherung der unmittelbar belasteten und daher gekennzeichneten Flächen der Unterzone, für die auch eine Schichtwassersanierung vorgesehen wird (Entstehungsbereich der Schadstofffahne), der Hinweis erfolgen, daß öffentliche und private Tiefbaumaßnahmen (Kanalarbeiten, bauliche Veränderungen an Kellergeschossen etc.) bis zum Abschluß der Sanierungsmaßnahme nur unter Auflagen erfolgen können; eine Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt wird hier als notwendig erachtet. Schließlich erfolgt der Hinweis, daß Mutterboden in gekennzeichneten Belastungsbereichen nicht entnommen werden darf, solange die Gefahr einer unkontrollierten Schadstoffverschleppung besteht.

Eine Entsorgung der belasteten Flächen ist im Rahmen des Fachförderprogramms aus dem Altlastenfond des Umweltministeriums Baden-Württemberg vorgesehen.

8. UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Ziele (s. Kap. 5) aufgestellt, um u.a. in den Blockinnenbereichen eine größtmögliche Freihaltung zu sichern. Gerade in solchen Bestandsgebieten, in denen keine konsequente Freihaltung erzielt werden kann, ist das Erstellen eines Bebauungsplanes notwendig, um die ökologischen Belange gegen die ökonomischen Zwänge durchsetzen zu können; damit dient der Bebauungsplan langfristig auch dem Schutz der Umwelt.

Zusammenfassend hier noch einmal die Liste der Ausgleichsmaßnahmen, die im Einzelnen in Kap. 6 begründet sind:

- Freihalten der Bauwiche für die Querlüftung,
- Begrünung der Flachdächer, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden,
- Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen,
- Bündelung der Garagenstandorte zur Reduzierung der Anfahrtswege,
- Verordnung von Baumpflanzungen je nach Grad der Versiegelung,
- Baumpflanzungen im Straßenraum,
- Sonstige Bepflanzungen.

9. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Im Rahmen des Straßenumbaus wurden die Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, die älterer Herkunft waren, den jeweiligen Erfordernissen entsprechend ausgewechselt. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Ebenso wurde beim Straßenumbau das Versorgungsnetz der Deutschen Bundespost erweitert sowie die Gebäudestromversorgung verkabelt. Alle Straßenzüge wurden mit neuen, stadtbildangemessenen Standleuchten ausgestattet.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebietes ca. 8,22 ha

davon

- Verkehrsflächen ca. 1,73 ha

- Öffentliche Spiel- und Grünflächen ca. 1,42 ha

11. KOSTEN

Der weitaus größte Teil der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Neuordnungsmaßnahmen wie

- Ordnungsmaßnahmen
- Neugestaltung von Straßen und Plätzen / Verkehrsberuhigung,
- Anlage von Grün- und Freiflächen / Begrünung des öffentlichen Raumes,
- Neuschaffung und Ausbau von Erschließungsanlagen

im Rahmen des Programms Einfache Stadterneuerung in den Jahren 1982 - 1991 konnte mit Landesfinanzierungshilfen durchgeführt werden.

Als Restmaßnahmen verbleiben neben der vorne genannten Altlastenentsorgung kleinere oder räumlich-sachlich begrenzte Einzelmaßnahmen wie

- Grunderwerb im rückwärtigen Bereich von Bürkstraße 9 als geringfügige Erweiterung des Mauthe-Parks; ca. DM 25.000,--
- Abbruch der rückwärtigen Nebengebäude von Bürkstraße 9
Das Hauptgebäude an der Straße soll erhalten bleiben; angestrebt wird im Erdgeschoß die Einrichtung eines Cafés mit Außenbewirtung nach Süden zum Park (Parkcafé); ca. DM 20.000,--
- Aufbau und Begrünung einer Rankpergola

vor dem Parkplatz zu Gebäude Jägerstraße 7
zur Schließung der aufgerissenen Raum-
kante.

ca. DM 65.000,--

12. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 -RO, Abhofach Kaiser-Joseph-Straße 167, 7800 Freiburg i.Brsg.

Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, Johannesstraße 27, 7730 Villingen-Schwenningen

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis,- Amt für Umweltschutz-Kaiserring 2, 7730 Villingen-Schwenningen

Oberpostdirektion,
Postfach 1, 7800 Freiburg i.Brsg.

Wasserwirtschaftsamt Rottweil - Außenstelle Donaueschingen -, Max-Egon-Straße 20, 7710 Donaueschingen

Energie-Versorgung-Schwaben AG - Geschäftsstelle Schwenningen Bürkstraße 1, 7730 Villingen-Schwenningen

Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH
- Abt. Gas- und Wasserversorgung -, Pforzheimer Straße 1, 7730 Villingen-Schwenningen

Gewerbeaufsichtsamt,
Elsässer Straße 2, 7800 Freiburg i. Brsg.

Industrie- und Handelskammer, Romäusring 4, 7730 Villingen-Schwenningen

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Außenstelle Freiburg -,
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Sternenwaldstraße 14, 7800 Freiburg i. Brsg.

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Außenstelle Freiburg-Abt. Archäologische Denkmalpflege, Adelhauser Straße 33, 7800 Freiburg i. Brsg.

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg Alberstraße 5, 7800 Freiburg i.Brsg.

Kreisbrandmeister Gottlieb Rombach, Wiesenstraße 5, 7745 Schonach

Kreishandwerkerschaft, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Haus des Handwerks, Villingen, Seb.-Kneipp-Straße 50, 7730 Villingen-Schwenningen

Villingen-Schwenningen, den 18.07.1994

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez. Kühn
Erster Bürgermeister