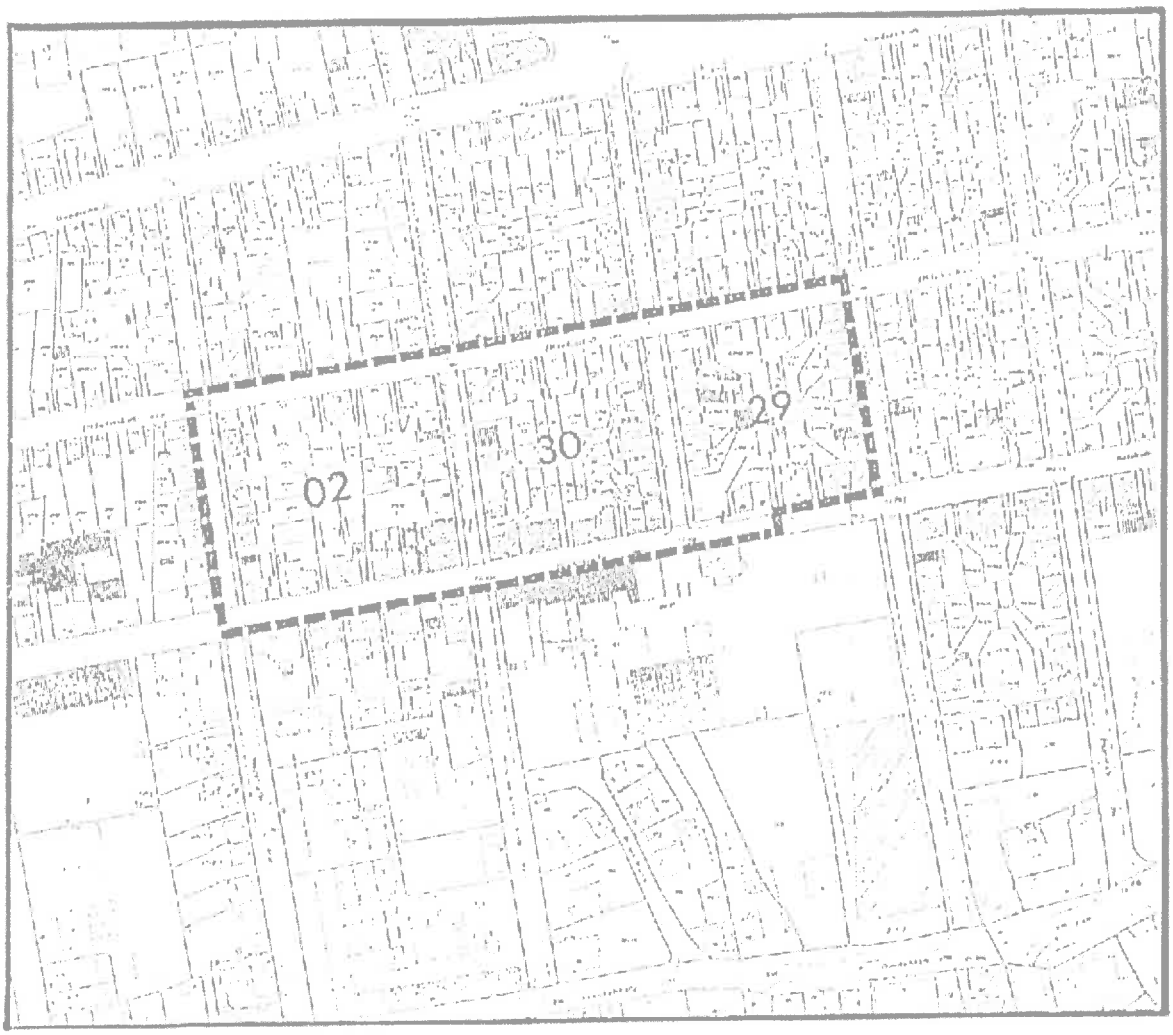
PLANUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
ORPLAN STUTTGART

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN



BEBAUUNGSPLAN

OBERDORF-MITTE

BEGRÜNDUNG

19. OKTOBER 1989/19. FEBRUAR 1990

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Straßengeviere (Blöcke 29, 30, 02) wurden 1986 durch Gebietserweiterung mit dem angrenzenden Wohnumfeldgebiet Oberdorf in das Programm Einfache Stadterneuerung übernommen.

Für das ehemalige Wohnumfeldgebiet befindet sich der Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Oberdorf-Südost" in Aufstellung. Am 28.10.1987 hat der Gemeinderat von Villingen-Schwenningen auch für die Gebietserweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplans nach BauGB beschlossen.

Die rechtliche Sicherung der inzwischen erarbeiteten Stadterneuerungskonzeption durch einen Bebauungsplan ist zur Umsetzung der Planung erforderlich. Darüberhinaus dient der Bebauungsplan der Rechtssicherheit des Bürgers, insbesondere bezüglich der

- Festlegung der Art und des Maßes der zukünftig zulässigen Nutzung bebaubarer Flächen unter Berücksichtigung einer langfristigen Stabilisierung und Sicherung der Wohnnutzung;

- Klärung einer zulässigen weiteren Überbauung der Blockinnenräume mit Garagen und Nebenanlagen unter Berücksichtigung ökologischer Ziele und der Belange der Wohnumfeldverbesserung;

- Rahmensetzung von stadtgestalterischen Zielen,z. B. zu Dachformen, Fassadengliederung, Farbgebung, Werbeanlagen.

2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplan umfaßt drei Baublöcke (Blöcke 29, 30, 02) und die sie umrahmenden Straßenzüge, sofern sie im südöstlichen Teil nicht schon zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberdorf-Südost" gehören.

Die Grenzen des Bebauungsplanes werden wie folgt beschrieben.

Im Norden:
Bildackerstraße von Holzstraße bis Jägerstraße.

Im Osten:
Die Gebäude Bürkstraße 30 und Jagerstraße 13 bis 23

Im Süden:
Die Gebäude Bürkstraße 30, 32, 36 und die Bürkstraße selbst ab Bürkstraße 38 bis Holzstraße.

Im Westen:
Holzstraße zwischen Bildacker- und Bürkstraße.

3. BESTANDSSTITUATION UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Die Baublöcke im Geltungsbereich sind geprägt von einer kleinteiligen Nutzungsstruktur, wobei der Wohnanteil überwiegt. Sonstige Nutzungen sind kleinere Dienstleistungsbüros (z. B. Immobilienbüro), Handwerksbetriebe (z. B. Schreiner, Maler), Geschäfte für den täglichen und mittelfristigen Bedarf, Gaststätten, ein Beherbergungsbetrieb. Die Grundstückszuschnitte, aber auch schon die relative Entfernung zum City-Bereich verhindern eine Durchmischung mit großflächigeren Einrichtungen

Die vorhandene Baustruktur besteht aus 1- bis 3-geschossigen Gebäuden, die den Blockrand bilden. Im Blockinneren ist jedem Gebäude ein Gartengrundstück zugeordnet, das - wenn auch manchmal nur auf einer schmalen Grundstücksverbindung - direkt begangen werden kann. Der Blockinnenraum war zur gärtnerischen Nutzung bestimmt. Das größte Problem der drei Blöcke liegt in der zunehmenden Verdichtung und Versiegelung, sowohl bei der Blockrandbebauung als auch im Blockinnenraum. Durch zunehmenden Flächenverbrauch für Garagen, Zufahrten und Stellplätze geht der Freizeit- und Erholungscharakter der Blockinnenräume verloren, auch gilt es, eine weitere Ausbreitung der Handwerksbetriebe in den Innenbereich zu stoppen.

Die umliegenden Straßen mit ihrem klassischen Profil - zwei Fahrspuren, rechts und links je ein Gehweg - sind längst beidseitig zugeparkt, so daß die Fußgänger auf deren Gehwegen und der Fahrverkehr auf dem verbleibenden Straßenraum beengt sind. Die hierarchielose Erschließung des Quartiers belastet alle Straßenzüge gleichermaßen. Hier sollen wie im angegrenzenden Gebiet Oberdorf-Südost auch, die PES-Maßnahmen mehr Geh-, Park- und Fahrqualitäten schaffen.

Die Blockrandbebauung ist in ihrer Gesamtheit stadtbildprägend und erhaltenswert. Leider wurden in den vergangenen Jahrzehnten bei Um- und Neubaumaßnahmen häufig die Stadtbildmerkmale mißachtet und zugunsten einer modernen Bauweise oder eines individualistischen Gestaltungswillens die Maßstäblichkeit überzogen, fremde Elemente oder störende Farben verwandt.

4. ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Oberdorf-Mitte" ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 1980 - 1990 in der Fassung 1981/1989 entwickelt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in weiteren Fortschreibungen; der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hiervon jedoch nicht berührt.

Die Blöcke 29 und 30 sind im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche", Block 02 als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

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 von Stadterneuerungsmaßnahmen 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 festgeschrieben. Die Bürgerversammlung für die Blöcke 29, 30, 02 fand am 10.11.1987 statt und wurde durch Einzelgespräche am 26.11.1987 zu Fragen der Modernisierung und zur Neuordnung der Blockinnenbereiche ergänzt.

- 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 mittelfristiger Konzeption - modifizierte Fassung vom 25.04.1986" und die ergänzenden Ergebnisse der Beratungen im Verkehrsbeirat vom Oktober 1988.

5. PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan soll der Erneuerungs- und Verdichtungsprozeß so gesteuert werden, daß der Charakter der Blockrandbebauung gewahrt und der Grad der Versiegelung im Blockinnenraum geregelt wird, daß aber auch neue Anforderungen an Wohnen - Arbeiten - Freizeit - Verkehr befriedigt werden können.

Zielsetzungen sind

- Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung.
  Um die Wohnverhältnisse zu verbessern, und um gleichzeitig damit die Behauptungskraft der Wohnnutzung gegenüber anderem Entwicklungsdruck zu stärken, sollen die heute in den Neubaugebieten am Stadtrand üblichen Standards, soweit es geht, in der innerstädtischen Bausubstanz ermöglicht werden. Wo dies nicht möglich ist, sollen standortgebundene Vorteile so gesichert und ausgebaut werden, daß sie einen angemessenen Ausgleich bieten.Zur Ausnutzung dieser Vorteile soll darüberhinaus das Angebot an Wohnfläche vergrößert werden. So sollen leerstehende Gebäudeflächen zu Wohnungen umgebaut (Dachstühle, landwirtschaftliche Nebengebäude) und Baulücken durch Neubauten geschlossen werden. Hierdurch sollen die Bewohnerzahlen langfristig konstant gehalten werden (durch tendenziell steigende Flächennachfrage pro Person wären ohne einen Ausgleich Bevölkerungsverluste zu erwarten).

- Erhaltung der charakteristischen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.
  Ein wesentliches Kriterium der Lagegunst des Oberdorfs ist die charakteristische Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, sowie die gute Versorgungslage. 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 eines Betriebes geschehen, durch den Lieferverkehr, oder auch durch die Ausdehnung und Dominanz der betrieblichen Anlagen in Blockinnenbereichen. Die vorhandene Mischung ist erwünscht, eine weitere Ausdehnung muß jedoch geregelt werden.

- Verkehrsberuhigung durch Straßenlenkung und Straßenumbau.
  Zwischen dem inneren Ring im Osten und den Hauptverkehrsstraßen Sturmbühlstraße im Norden und Oberdorfstraße im Süden kann das Oberdorf als eine Verkehrszelle betrachtet werden, die von Fremdverkehr weitgehend freizuhalten ist. Dazu werden Einbahnregelungen und Abbiegemöglichkeiten dahingehend umgestaltet, daß alle wichtigen Ziele wie Produktionsstätten, Läden und große Parkplätze gut zu erreichen sind, direkte Durchfahrten jedoch weitgehend vermieden werden. Wegen der Größe des Gebietes ist eine Nord-Süd-Verbindung in der Bertha-von-Suttner-Straße vorgesehen, eine gegenläufige Süd-Nord-Verbindung in der Jägerstraße. Alle Straßenabschnitte im Geltungsbereich werden im Profil verändert, um klare Stellplatzbereiche, ausreichende Fußgängerbewegungsräume und langsamen Kraftfahrzeugverkehr zu erzielen.

- Gestaltung des Straßenraumes.
  Als Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Bereich ist der Straßenraum von Bedeutung. Durch Baumpflanzungen, "Möblierung" mit neuen Lampen, Papierkörben und neue Beläge wird die Attraktivität dieser Flächen und des ganzen Gebietes erheblich gesteigert. Außer dem Streben nach gesteigertem Wohlbefinden der Bewohner steht dahinter das Ziel, die Anlieger zu entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen an ihrem Eigentum anzuregen.

- Erhaltung und Verbesserung des hergebrachten ortsteilprägenden Stadtbildes.
  Der öffentliche Raum wird maßgeblich durch die Gestaltung der raumbildenden Fassaden der Randbebauung geprägt. Als Randbedingung soll bei den oben erwähnten Maßnahmen zur Aufwertung und Erweiterung des Wohnungsangebotes beachtet werden, daß Um- und Neubauten sich in Maßstab, Materialien und Farben einzufügen haben.

- Detaillierte Festlegung der zulässigen Nutzungen im Blockinnenraum und Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Begrünung. Insbesondere durch zunehmenden Motorisierungsgrad und ausgeschöpftes Parkierungsangebot im Straßenraum drängen die Bewohner mit Stellplätzen und Garagen in den Blockinnenraum. In enger Abstimmung mit den Bewohnern sind die notwendigen Flächen für Stellplätze und Garagen möglichst zusammengefaßt auszuweisen. Als Ausgleichsmaßnahmen für zunehmende Versiegelung sind großkronige ortstypische Bäume zu pflanzen.

6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der formulierten Ziele werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeine und Besondere Wohngebiete wie folgt festgesetzt:

Block 29:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Block 30:	Nördliche Blockhälfte als Allgemeines Wohngebiet (WA) Südliche Blockhälfte als Besonderes Wohngebiet (WB)
Block 02:	Besonderes Wohngebiet (WB)

Diese Festsetzungen entsprechen dem Flächennutzungsplan.

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 § 4 (3) und § 4 a (3) ausgeschlossen. Außerdem wird gemäß BauNVO § 4a Abs. 4 festgesetzt, daß oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Hierzu wird unterschieden

- in WB 1-Gebiete, in denen ab dem 1. Obergeschoß nur noch Wohnungen zulässig sind
- in WB 2-Gebiete, in denen ab dem 2. Obergeschoß nur noch Wohnungen zulässig sind; die Ausweisung von WB 2-Gebieten orientiert sich dabei am Bestand und sichert auch zukünftig die vorhandene Nutzungsmischung.

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 vorgese-

henen Entwicklung Rechnung tragen. Das bedeutet in diesem Fall, daß durch Baulinien an den Blockrändern die Blockrandbebauung festgeschrieben wird und daß die Baugrenzen in den Bauwichen 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 Geschoßflächenzahl 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.

Im Bebauungsplangebiet werden zahlreiche Überschreitungen notwendig:

- Dies betrifft einige Eckgrundstücke und das Grundstück Bürkstr. 48, deren Grundstückszuschnitte im Blockinnenraum ungünstig bemessen sind. Die Blockrandbebauung, zu der ganz wesentlich die Eckgebäude gehören, ist historisch überbracht und aus stadtgestalterischen Gründen gewollt, ein gewisser Freiflächenausgleich ist durch benachbarte Grundstücke gegeben.

- Eine GRZ von 0,7 erzielt der Gewerbebetrieb Bürkstraße 56; die Produktionsgebäude des Betriebes beeinträchtigen die Freiflächensituation des Blockinnenraumes erheblich. Da es sich aber um keinen störenden Betrieb handelt und eine Nutzungsmischung erwünscht ist, wird die vorhandene Baumasse festgeschrieben, jedoch bei Um- oder Neubaumaßnahmen eine für den Blockinnenraum erträglichere Bauform mit begrünten Flächdächern gefordert: aus Rücksicht zu den Nachbarn wird das Obergeschoß um 4 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Für diese Situation wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die - den Bestand berücksichtigend - das Bauen mit beidseitigem Grenzbau zuläßt.

- Weitere Überschreitungen der GRZ ergeben sich durch die Garagen im Blockinnenraum und ihre Zufahrten. Um die hohe Grundflächeninanspruchnahme zu mildern, werden Ausgleichsmaßnahmen gefordert, wie
  - Begrünung der Garagendächer (s. 6.3);
  - Einschränkung der zulässigen Nebenanlagen (s. 6.4),
  - Baumpflanzgebote (siehe 6.4).

6.2 Verkehrskonzept

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird die Bedeutung der Straßen neu definiert; es gilt der Rahmenplan Öffentlicher Raum in seiner jüngsten Fassung vom Oktober 1988.
Die Straßenabschnitte im Geltungsbereich behalten zwar alle die Trennung der Verkehrsarten bei, eine Entlastung des Verkehrs wird aber durch Einbahnregelungen erzielt und zwar:

- Bildackerstraße von Osten nach Westen,
- Bürkstraße von Westen nach Osten,
- Jägerstraße nach Norden,
- Paul-Jauch-Straße als Ausnahme in beiden Richtungen,
- Bertha-von-Suttner-Straße nach Süden,
- Holzstraße nach Norden.

Die Straßenprofile werden umgebaut, wobei die Fahrspuren bei Einbahnverkehr auf 4,0 m, bei Gegenverkehr auf 5,0 m reduziert werden. Daneben gliedern gesonderte Parkstreifen und Baumpflanzungen den Straßenraum.

5.3 Stadtgestalterisches Konzept

Stellung der baulichen Anlagen

Das vorhandene, für das Oberdorf charakteristische Raumgefüge wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Es besteht aus traufständigen, zusammenhängenden Hausreihen, die durch die Bauwiche gleichmäßig gegliedert sind. An der Schmalseite der Eckgebäude entsteht dabei eine Giebelständigkeit, die im Straßenverlauf die Traufständigkeit unterbricht und die Dachlandschaft gliedert.

Gebäudeabstände und straßenseitige Einfriedungen

Die vorhandenen Gebäudeabstände, die häufig nur 5 m betragen, sind auch zukünftig einzuhalten, da sie wesentlich zur Erhaltung des Gebietscharakters beitragen. Damit kommt § 7 (3) LBO zur Anwendung, der in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen aus stadtgestalterischen Gründen zuläßt. Diese Bauwiche sind von jeglichen Nebenanlagen freizuhalten; so sorgen sie für Querlüftung, dienen der Erschließung und geben Blickbeziehungen frei. Aus diesem Grunde dürfen auch Einfriedungen zur Straßenseite 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Tiefe von 6,0 m von der öffentlichen Fläche aus zulässig.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen liegen im Bestand zwischen ein und drei Geschossen. Um eine angemessene Ausnutzung des Blockrandes und um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen, werden zukünftig nur noch zwei und drei Geschosse zugelassen. Durch diese Angleichung wird eine Beruhigung der Gebäudehöhen angestrebt. Die genaue Festsetzung orientiert sich eng am Bestand, z. B. werden drei Geschosse zwingend dort festgesetzt, wo diese Höhe heute schon vorhanden ist. Die Gebäudehöhe wird zusätzlich durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen bestimmt, die sich ebenfalls an den jeweils vorhandenen maximalen Höhen orientieren.

Dachneigung und Dachdeckung

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 Gebäude im Blockinnenraum einschließlich der Garagen sind dagegen als Flachdächer auszubilden und zu begrünen. Damit integrieren sich diese baulichen Anlagen besser in die Gartenbereiche und werden von den Bewohnern der Obergeschosse der umliegenden Gebäude als angenehmer empfunden.

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 Blockrandbebauung 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 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 Bauwichen, 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 bereitet die Stadt Villingen-Schwenningen eine Werbesatzung für die Innenstadt Schwenningens vor, 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.

6.4 Freiflächenkonzept Blockinnenbereiche

Gebäude und Nebenanlagen

Entsprechend der formulierten Zielvorstellungen sollen die Blockinnenbereiche weitgehend von Gebäuden und Nebenanlagen freigehalten werden. Gebäude sind nur im Block 02 für den Gewerbebetrieb Bürkstraße 56 als Bestandssicherung zulässig. Bei

Neu-und Umbaumaßnahmen ist den Gebäuden jedoch ein anderes Aussehen zu geben, damit sie sich besser in die Gartenbereiche einfügen: die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu begrünen (vergl. 6.3 Dachneigung und Dachdeckung)

Nebenanlagen sind nur in beschränktem Maße zulässig. Außer privaten Kinderspielplätzen, Müllboxen und Einfriedungen in Form von Maschenzaun 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

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 zuviele 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. Die Geh- und Fahrrechte begünstigen die im jeweiligen Einzelfall betroffenen Nachbarn. 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 Grunddienstbarkeit (oder Baulast) besteht.

Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen (vergl. 6.3 Dachneigung und Dachdeckung).

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

Grünflächen und Baumpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sollen nach LBO § 10 (1) als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad wird für die zukünftige Entwicklung genau definiert, um einen gewissen Grünflächenanteil zu sichern (weitere Begründungen siehe vorangegangene Kapitel). 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.

7. UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Ziele (s. Kap. 5) aufgestellt, um u. a. eine größtmögliche Freihaltung der Blockinnenbereiche zu sichern. Gerade in Bestandsgebieten wie dem vorliegenden, in dem 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,
- Begrünte Flachdächer für alle Gebäude und Garagen im Blockinnenraum,
- Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen,

- Bündelung der Garagenstandorte zur Reduzierung der Anfahrtswege,
- Verordnung von Baumpflanzungen je nach Grad der Versiegelung,
- Baumpflanzungen im Straßenraum.

8. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist mit allen Leitungen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsträger ausgestattet. Bei Straßenumbaumaßnahmen werden die Leitungen und Einrichtungen soweit wie notwendig ausgebaut oder erneuert.

Im Zusammenhang mit der Kanalauswechslung sind nicht der DIN und der Abwassersatzung entsprechende Hausanschlüsse von den Grundstückseigentümern mit zu erneuern.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebietes	ca. 2,65 ha
davon	
- Verkehrsflächen	ca. 0,81 ha

10. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG

Der Umbau der Straßen ist ein wichtiger Teilaspekt für die Wohnumfeldverbesserung des Plangebietes. Die Kosten hierfür belaufen sich ohne Kanalarbeiten auf

DM 1.829.000,--

Kosten bei Auswechslung der Kanalisation in der
- Bildackerstraße
- Holzstraße
- Bürkstraße ca. DM 210.000,--

Im Rahmen der Durchführung des Programms "Einfache Stadterneuerung" sind die Straßen im Plangebiet mit Ausnahme der Holzstraße und der Bürkstraße zwischen Holz- und Bertha-von-Suttner-Straße bereits umgebaut worden.
Die Kanäle wurden jeweils im Zuge dieser Umbaumaßnahmen ebenfalls erneuert.

Die Kosten für die noch ausstehenden Umbaumaßnahmen belaufen sich für die

Straßen auf ca. 450.000 DM
Kanäle auf ca. 55.000 DM.

Diese Mittel werden in den kommenden Jahren im Haushaltsplan der Stadt Villingen-Schwenningen bereitgestellt.

11. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 -RO, Abholfach
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.

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 05.12.1990

Bürgermeisteramt
In Vertretung

Kühn
Erster Bürgermeister