

PLANUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
ORPLAN STUTTGART

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

BEBAUUNGSPLAN
OBERDORF-NORDOST
BEGRÜNDUNG

24.JULI 1992/12.JANUAR 1993/23.JANUAR 1995

INHALT

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Bestandssituation und Entwicklungstendenzen
4. Abstimmung mit übergeordneten Planungen
5. Planungsziele
6. Städtebauliche Konzeption
 - 6.1 Nutzungskonzept
 - 6.2 Verkehrskonzept
 - 6.3 Stadtgestalterisches Konzept
 - 6.4 Freiflächenkonzept
7. Berücksichtigung ökologischer Belange
8. Ver- und Entsorgung des Plangebiets
9. Städtebauliche Daten
10. Überschlägige Kostenschätzung

ORplan
Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung,
Städtebau und Architektur

Locher - Schwantes - Schwinge - Zoeppritz
Diplom-Ingenieure . Freie Architekten . Stadtplaner SRL
Staffenbergstr. 34, 7000 Stuttgart 1,
Telefon 0711/23 25 58 . Telefax 0711/6 49 48 93

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Dietrun Locher
Stud. arch. Thomas Digel
Anja Geyer
Mandy Handschuch

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Rahmen der laufenden Stadterneuerungsmaßnahme Oberdorf (Programm Einfache Stadterneuerung) ist beabsichtigt, einen weiteren Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung der Hauptzielrichtungen des Förderprogramms – die Sicherung und Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes – aufzustellen.

Bisher wurden zwei Bebauungspläne im Bereich des PES-Programms ins Verfahren gebracht:

Bebauungsplan „Oberdorf Südost“. Dieser Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. Der Satzungsbeschluß wird derzeit vorbereitet.

Bebauungsplan „Oberdorf Mitte“. Rechtsverbindlich seit Mai 1991.

Der Bebauungsplan „Oberdorf Nordost“ soll die Baublöcke 17 bis 21 einbeziehen; am 18.03.1992 hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Das Planungsgebiet ist durch eine große Anzahl modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiger (Wohn-) Gebäude gekennzeichnet. Ziel der Einbeziehung des Gebiets in das Landesmodernisierungsprogramm ist es, die bemerkenswerten wohnungswirtschaftlichen Effekte, die im Programmgebiet des PES erreicht wurden, auch hier wirksam werden zu lassen.

Durch den Bebauungsplan sollen die notwendige Rechtssicherheit für private Investitionen und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplan umfaßt die Baublöcke 17, 18, 19, 20, 21 zwischen der Sturmbühlstraße im Norden, der Gartenstraße im Osten, der Bildackerstraße im Süden und der Holzstraße im Westen.

Der Geltungsbereich umfaßt die 5 Baublöcke und die dazwischenliegenden Straßenschnitte Bertha-von-Suttner-Straße, Paul-Jauch-Straße, Jägerstraße und Engelstraße.

3. BESTANDSSITUATION UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Die Baublöcke im Geltungsbereich sind geprägt von einer kleinteiligen Nutzungsstruktur, wobei der Wohnanteil überwiegt. Sonstige Nutzungen sind kleinere Dienstleistungsbüros (z. B. Steuerberater, Versicherung, Sparkassenfiliale), Handwerksbetriebe (z. B. Flaschenerie, Baubetrieb, Metallverarbeitung), Geschäfte für den täglichen und mittelfristigen Bedarf, teilweise auch langfristigen Bedarf (z. B. Musikinstrumente, Nähmaschinen) sowie eine Gaststätte.

Die vorhandene Baustruktur besteht aus 1- bis 3-geschossigen Gebäuden, die den Blockrand bilden. Die verstreut liegenden eingeschossigen Gebäude stammen noch aus den ersten Bauphasen und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen. Die wenigen dreigeschossigen Gebäude sind durchweg jüngeren Baudatums. Sofern sie an der Nordgrenze der Sturmbühlstraße stehen und im Erdgeschoß Einzelhandel und Dienstleistungen beherbergen, können sie akzeptiert werden, auch wenn hier, vor allem durch den erhöhten Stellplatzbedarf, die Dichten schon sehr hoch liegen.

Der Blockinnenraum war zur gärtnerischen Nutzung bestimmt. Durch zunehmenden Flächenverbrauch für Garagen, Zufahrten und Stellplätze geht der Freizeit- und Erholungscharakter der Blockinnerräume verloren; auch gilt es, eine weitere Ausbreitung der Handwerksbetriebe in den Innenbereich zu stoppen.

Es besteht jedoch die Gefahr, daß die umliegenden Straßen mit ihrem klassischen Profil – zwei Fahrspuren, rechts und links je ein Gehweg – längs beidseitig zugeparkt sind, so

daß die Fußgänger auf deren Gehwegen und der Fahrverkehr auf dem verbleibenden Straßenraum beengt sind. Hier sollen wie in den angrenzenden Gebieten Oberdorf-Südost und –Mitte, die PES-Maßnahmen mehr Geh-, Park- und Fahrqualitäten schaffen.

Die Blockrandbebauung ist in ihrer Gesamtheit stadtbildprägend und erhaltenswert. Bei Um- und Neubaumaßnahmen wurden häufig die Maßstäblichkeit überzogen und die Stadtbildmerkmale mißachtet.

4. ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

4. 1. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Oberdorf-Nordost“ ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 1980 – 1990 in der Fassung 1981/1989 entwickelt. Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft neu aufgestellt; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hiervon jedoch nicht berührt.

4. 2. Rahmenplan öffentlichen Raum

Grundlagen für die Straßenraumgestaltung bildet der 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. Schaechtele/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. Der Gesamtverkehrsplan wird derzeit fortgeschrieben; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hiervon jedoch nicht berührt.

4. 4. Einfacher Bebauungsplan für den Stadtbezirk Schwennigen

Ein in Aufstellung befindlicher „Einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan zur Regelung der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen im Stbz. Schwennigen“ (Aufstellungsbeschuß 04.09.1991) setzt gleichzeitig die Art der Nutzung fest. Die Festsetzung für die Baublöcke 17 – 21 als Besondere Wohngebiete (WB) stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Oberdorf-Nordost überein.

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 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 Wohnbefinden 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 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Zum besonderen Schutz des Wohnens und zur Wahrung der vorhandenen Charakteristik werden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach BauNVO § 4a Abs. 4 festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Ausnahmsweise können auch andere Nutzungen im 1. Obergeschoß zugelassen werden, sofern sie bereits vorhanden sind und Bestandsschutz genießen.

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) und Baulinie/Baufenster sollen auf die vorhandenen Baustrukturen Rücksicht nehmen, aber auch der vorgesehenen 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 zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl nach BauNVO § 17 (1) überschreiten, dürfen dies in Bestandsgebieten nach BauNVO § 17 (3), wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- Dies betrifft eine Eckgrundstücke mit ungünstigen Grundstückszuschnitten wie
 - Sturmbühlstraße 25,
 - Sturmbühlstraße 75,
 - Bildackerstraße 48,die aber aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung der einheitlichen Blockrandbebauung mit geringen Abständen (Bauwichen) zur Straße nicht geringer bebaut werden können.
- Sonstige Grundstücke an Blockseiten mit überhöhter GRZ aufgrund ungünstiger Grundstückszuschnitte wie
 - Bertha-von-Suttner-Straße 48,
 - Engelstraße 40grenzen an große unbebaute Gartengrundstücke an, sodaß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
- Die hohe Dichte bei Gewerbebetrieben
 - Bildackerstraße 30
 - Engelstraße 34entsteht vor allem durch ihre Produktions- und Lagergebäude im Blockinnenbereich. Da es sich aber um keine störenden Betriebe handelt und eine Nutzungsmischung erwünscht ist, wird die vorhandene Baumasse festgeschrieben.
- Relativ hohe Dichten mit einer GRZ 0,5 – 0,6 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 (s. 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:

In der Bertha-von-Suttner-Straße und der Paul-Jauch-Straße werden die Straßenprofile 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.

Der Ausbau der Jägerstraße wird zeitlich noch zurückgestellt, solange die Frage des Marktes in der Sturmbühlstraße noch nicht entschieden ist. Die Engelstraße wird zu einem verkehrsberuhigten Bereich nach StVO § 42 (4a) umgebaut, d. h. spielende Kinder, Fußgänger und Radfahrer dürfen den gesamten Straßenraum nutzen, der Autofahrer muß Schrittgeschwindigkeit halten. Der gesamte Bereich wird neu gestaltet mit neuen Belägen, neuer Beleuchtung und Baumpflanzungen; das Parken ist nur auf markierten Stellplätzen zulässig.

6. 3. Stadtgestalterisches Konzept

Stellung der baulichen Anlagen

Das vorhandene, für das Oberdorf charakteristische Raumgefüge wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Es besteht aus traufständigen Gebäuden und Gebäudegruppen, die durch die Bauweise 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 Einfriedigungen

Die vorhandenen Gebäudeabstände, die häufig nur 4 m oder 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 Bauweise sind von jeglichen Nebenanlagen und möglichst auch von Garagen freizuhalten, so daß sie für Querlüftung sorgen und Blickbeziehungen freigeben können. Aus diesem Grunde dürfen auch Einfriedigungen zur Straßenseite 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Tiefe von 6,0 m von der öffentlichen Fläche 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 nur dort festgesetzt, wo diese Höhe heute schon vorhanden ist. Die Gebäudehöhe wird zusätzlich durch Vorgaben für Geschosshöhen festgelegt, die – je nach Nutzungsart im Erdgeschoß – die zulässige Traufhöhe ergeben.

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.

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 dreigeschossigen Gebäude sind mit flacheren Dachneigungen zwischen 35° und 45° auszubilden, damit der First die zweigeschossigen Gebäude nicht wesentlich überragt. Die eingeschossigen 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 Erker, 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. 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 nur in den angrenzenden Gebieten des Oberdorfs anzutreffen. Positive Ausprägungen sind auch hier willkommen. Um negative Auswüchse wie Erker in den Bauwischen, mehrere Erker pro Fassade u.ä. zu verhindern, werden detaillierte Festsetzungen getroffen.

- Werbeanlagen

Werbeanlagen haben häufig ihre eigenen grafischen Gesetze, die von den Produktorstellern 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.

6. 4. Freiflächenkonzept Blockinnenbereiche

Gebäude und Nebenanlagen

Entsprechend der formulierten Zielvorstellungen sollen die Blockinnenbereiche weitgehend von Gebäuden und Nebenanlagen freigehalten werden. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen ist den eingeschossigen 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 Kinderspielflächen, Müllboxen und Einfriedungen in Form von Maschenzaun bis zu 1,20 m Höhe sind Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen (Na) zulässig, um die kleinen Gartenparzellen möglichst freizuhalten, damit ein zusammenhängender Grünbereich entstehen kann.

Garagen und Stellplätze

Hier besteht ein Zielkonflikt zwischen dem Freihalten und gärtnerischen Anlegen der Blockinnenbereiche und der Verpflichtung, den Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück unterzubringen. Wenn letzteres alle Anlieger ausführen würden, ergäbe sich eine zu

starke Versiegelung und Überbauung der Flächen. 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 festgesetzten sind aus den angeführten Gründen nicht mehr zulässig. Stellplätze sind aus den selben Gründen nur auf den festgesetzten Flächen (St) zulässig, bzw. auch in den Bauwichen.

Grünflächen und Baumpflanzen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, 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. BERÜCKSICHTIGUNG ÖKOLOGISCHER BELANGE

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Ziel (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 im Kap. 6 begründet sind:

- Freihalten der Bauwiche für die Querlüftung,
- Begrünte Flachdächer für die 1-geschossigen 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 PLANGEBIETS

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 Abwasserersatzung entsprechende Hausanschlüsse von den Grundstückseigentümern mit zu erneuern.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebiets	ca. 3,32 ha
davon Verkehrsflächen	ca. 0,39 ha

10. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG

Der Umbau der Straßen ist ein wichtiger Teilaspekt für die Wohnumfeldverbesserung des Plangebiets. Mit Ausnahme der Jägerstraße wurden alle Straßen im Plangebiet im Jahr 1992 ausgebaut; die Kanalisation wurde in diesen Straßen komplett erneuert.

Für den späteren Ausbau der Jägerstraße
werden nach heutigen Kosten
sowie für Auswechslung der Kanalisation
veranschlagt.

ca. DM 300.000,--
ca. DM 60.000,--

Villingen-Schwenningen, den 15.02.1995

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Gez. Kühn

Erster Bürgermeister