

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Bildacker-, Turner-, Bürk- und Sängerstraße"
vom 8.6.1971

In dem oben angeführten Gebiet ergibt sich durch Eigentumswechsel die Möglichkeit, ein größeres Grundstück (ehem. Betriebsgelände der Firma Palntag) neu zu überbauen, eine erste Gelegenheit, eine bauliche Neugestaltung in dem engmaschigen und kleinteiligen System der westlichen Altstadt vornehmen zu können.

Um zu einer Gesamtbebauung des Baublocks zu gelangen, die die geschlossene Bauweise sicherstellt, eine höhere Nutzung ermöglicht und schrittweise zu verwirklichen ist, hat die Stadtplanung einen Bebauungsplan aufgestellt.

Die vorgesehene 2- bis 6-geschossige Wohnbebauung hält überall die erforderlichen Abstände zu den umgebenden Straßenachsen ein. Als positive Folge können an den Straßenseiten der Häuser Vorgärten bis zu 7,00 m Tiefe angelegt werden, die ausreichend Platz für eine gärtnerische Gestaltung bieten und damit das gleichförmige und öde bisherige Straßenbild angenehm auflockern und begrünen.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt im Rahmen der BauNVO; die Geschößflächenzahl wird jedoch um ca. 25 % überschritten. Die oben angeführten Gründe rechtfertigen diese Überschreitung jedoch in städtebaulicher Hinsicht gemäß § 17 (8) BauNVO.

Auch unter Inanspruchnahme von § 17 (9) BauNVO kann der geringen Überschreitung zugestimmt werden, da insbesondere durch die Ausweisung von Tiefgaragen das gesamte Baublockinnere als Grünfläche genutzt wird und damit eine ausreichende Kompensation gegeben ist.

A Allgemeines

Geltungsbereich (Begrenzung des Plangebiets)

- Im Norden : Mittelachse der Bildackerstraße
- Im Osten : Östliche Fahrbahngrenze der Turnerstraße
- Im Süden : Mittelachse der Bürkstraße
- Im Westen : Mittelachse der Sängerstraße.

Flächennutzungsplanung:

Im Flächennutzungsplanentwurf vom 8.5.68 ist das Bebauungsplangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Dieser Entwurf wurde seinerzeit nicht weiterverfolgt, da der Städtezusammenschluß Villingen-Schwenningen bereits im Gespräch und die Notwendigkeit einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung klar zu erkennen war.

Aufgrund des inzwischen erfolgten Eigentumswechsels und des damit verbundenen Wegfalls der Nutzung als Fabrikgelände konnte

das Bebauungsplangebiet jetzt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Topographie:

Es handelt sich um ein Gelände mit einem Gefälle von ca. 3,5 % in südöstlicher Richtung.

Rechtsgrundlage des Bebauungsplans:

Grundlage der Planung sind:

- a) Bundesbaugesetz (BBauG)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
sowie
alle Novellen, weiterführende Verordnungen und Erlasse.

Zeitliche Abwicklung:

Der Käufer des ehemaligen Betriebsgeländes Palmtag beabsichtigt, nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans mit den Baumaßnahmen auf dem Grundstück (Flurstück Nr. 4835/1, Flurstück Nr. 4836/1 und Flurstück Nr. 4831/2 zu beginnen. Es ist zu hoffen, daß die angrenzenden Eigentümer der Privatgrundstücke dem Beispiel folgen und in absehbarer Zeit den Bebauungsplan auch auf ihren Grundstücken verwirklichen.

Bodenordnende Maßnahmen:

Das Plangebiet ist in mehrere Parzellen unterteilt, die
zu 27 % der Stadt Schwenningen (ausschließlich öffentliche Verkehrsfläche)
zu 36,3 % einem privaten Wohnungsunternehmen und
zu 36,7 % Privateigentümern gehören.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes entfällt das Grundstück Ecke Sänger-/Bildackerstraße (Sängerstr. 52), da es mit nur 6,75 m Breite für eine zweckmäßige Bebauung ungeeignet ist.

Abgesehen von kleineren Grenzkorrekturen und einer Regelung über Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen sind keine weiteren Eingriffe in die vorhandene Substanz erforderlich.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

B Bebauung

Einordnung des Gebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 0,7 km westlich vom Zentrum der Stadt Schwenningen und befindet sich in dem durch Bildackerstraße, Turnerstraße, Bürkstraße und Sängerstraße begrenzten Block.

Es liegt im Innenbereich und schließt an allen Seiten an vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 82,4 ar. Die Ausdehnung beträgt ca. 93 x 88 m.

Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung umfaßt 76 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Baublöcken mit abgestufter Stockwerkszahl, die als Miet- und Eigentumswohnungen geeignet sind.

Sie besteht aus drei stark differenzierten winkelförmigen Baublöcken mit maximal 6 Geschossen, die den großräumigen Innenhof umschließen, der für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, private Grünanlagen und Wäschetrockenplätze sowie Tiefgaragen in der unteren Ebene vorgesehen ist.

Durch textliche Festsetzung ist außerdem die bereits bestehende Tankstelle auf dem Grundstück Turnerstraße 63/Bildackerstraße 77 mit den dazugehörigen gewerblichen Räumen als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO weiterhin zugelassen.

C Verkehr:

Verkehrerschließung:

Über die Bildackerstraße an der nördlichen Begrenzung oder die Bürkstraße an der südlichen Begrenzung ist das Bebauungsplangebiet direkt mit der ca. 0,7 km entfernten Innenstadt mit Geschäftszentrum verbunden.

Über die Arminstraße, in welche die vorgenannte Bildackerstraße einmündet, besteht eine kurze direkte Verbindung zur Villinger Straße, einer Hauptverkehrs- und Durchgangstraße für den überörtlichen Verkehr.

Die Zurücklegung der Baugrenze an der Turnerstraße ergibt die Möglichkeit, die Einmündung der Turnerstraße in die Bürkstraße zu schließen und sie in einer Wendeplatte enden zu lassen. Hierdurch wird eine der vielen verkehrsgefährdenden Kreuzungen in diesem Stadtteil beseitigt und wenigstens in einer der angrenzenden Straßen durch Anlage einer Stichstraße ein gewisses Maß an Wohnen erreicht.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind ca. 76 Tiefgaragen-Stellplätze im Blockinneren möglich. Ca. 20 öffentliche Stellplätze sind entlang der Bildacker-, Turner-, Bürk- und Sänglerstraße ausgewiesen.

Öffentlicher Verkehr:

Über eine Haltestelle bei der Einmündung der Armin- in die Sturmbühlstraße (Entfernung ca. 100 - 300 m) ist das Wohngebiet an das städtische Omnibusnetz angeschlossen.

D Versorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfange eingeplant und gesichert. Insbesondere ist zur Stromversorgung im südlichen Bebauungsplangebiet eine Umspannstation eingeplant.

E Folgeeinrichtungen:

Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der ca. 0,6 km entfernten Gartenschule (Grund- und Hauptschule) Ecke Bildacker-/Gartenstraße.

Die Realschule (Ecke Friedrich-Ebert-/Jakob-Kienzle-Straße) ist ca. 0,9 km entfernt.

Das etwa 1,5 km entfernte Gymnasium ist durch Linienbusse von der Haltestelle Sturmbühlstraße aus zu erreichen.

Kindergärten:

Folgende Kindergärten und -horte sind in erreichbarer Nähe:

Städt. Kindergarten "Charlottenpflege", Charlottenstr. 29,
Entfernung ca. 0,6 km

Kath. Kindergarten "Mariä Himmelfahrt", Randenstraße 8 b,
Entfernung ca. 0,8 km

Evang. Kindergarten "Wilhelmspflege", Metzgergasse 7,
Entfernung ca. 0,8 km

Kinderhort der AWO, "Karl-Rais-Haus", Silcherstr. 26,
Entfernung ca. 0,3 km.

Einkauf:

Das innerstädtische Geschäftszentrum mit seinen umfassenden Einkaufsmöglichkeiten ist nur ca. 0,7 km entfernt. Lebensmittelläden für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Grün- und Freiflächen:

Der nächstgelegene größere öffentliche Kinderspielplatz mit Grünanlage liegt in ca. 0,6 km Entfernung nördlich vom Mühlweg, in Höhe der Friedensschule. Ein kleinerer öffentlicher Kinderspielplatz mit Grünanlage befindet sich in 0,5 km Entfernung an der Ecke Alleen-/Holzstraße.

Als öffentliche Grünanlagen bieten sich an:

Der im Ausbau zum Park befindliche "Alte Friedhof" in 0,9 km Entfernung,

der Stadtpark Möglingshöhe in ca. 1,2 km Entfernung.

G Erschließungskosten:

I. Bürkstraße

(2,00 m Parkstreifen
2,50 m Gehweg und
Straßenangleichung)

- | | | |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|
| 1. Straßenherstellung einschl. der Gehwege | | |
| ca. 90 lfdm | à DM 200.-- | DM 18 000.-- |
| 2. Straßenbeleuchtung | | |
| ca. 90 lfdm | à DM 35.-- | DM 3 150.-- |

II. Sängerstraße

(2,00 m Parkstreifen
2,50 m Gehweg und
Straßenangleichung)

- | | | |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|
| 1. Straßenherstellung einschl. der Gehwege | | |
| ca. 80 lfdm | à DM 200.-- | DM 16 000.-- |
| 2. Straßenbeleuchtung | | |
| ca. 80 lfdm | à DM 35.-- | DM 2 800.-- |

III. Bildackerstraße

(2,00 m Parkstreifen
2,50 m Gehweg und
Straßenangleichung)

- | | | |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|
| 1. Straßenherstellung einschl. der Gehwege | | |
| ca. 90 lfdm | à DM 150.-- | DM 13 500.-- |
| 2. Straßenbeleuchtung | | |
| ca. 90 lfdm | à DM 35.-- | DM 3 100.-- |

IV. Turnerstraße

- | | | |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|
| 1. Straßenherstellung einschl. der Gehwege | | |
| ca. 80 lfdm | à DM 200.-- | DM 16 000.-- |
| 2. Straßenbeleuchtung | | |
| ca. 80 lfdm | à DM 35.-- | DM 2 800.-- |
| 3. Verkehrsgrün | | |
| ca. 80 qm | à DM 20.-- | DM 1 600.-- |

Unvorhergesehenes und zur Aufrundung

Gesamtsumme:

DM 8 050.--
DM 85 000.--
=====

H Städtebauliche Daten:

1. Bruttobauland 100 % = 82,38 ar
Abzüge:
Öffentliche Straßen, Parkflächen und
Gehwege 33,6 % = 28,50 ar
2. Nettobauland
(von Bruttobauland 66,4 %) 100 % = 53,88 ar
3. Anzahl der Wohnungen
Mittelhochbauten (bis 6 Geschosse) 100 % = 76 WE
4. Geschoßfläche
 - 4.1 Mittelhochbauten: 76 WE x 100 qm/WE GF = 7600 qm
 - 4.2 Gewerbliche Fläche: 315 qm
 - 4.3 Summe Geschoßfläche = 7915 qm
5. Durchschnittliche Nutzung
(Geschoßfläche/Nettobauland)
7915/5388 qm = GFZ 1,47
6. Anzahl der Einwohner:
3,0 E/WE x 76 WE = E 228
7. Wohndichte:
(Einwohner/Bauland)
 - 7.1. Bruttobauland 228 E/0,824 ha E/ha = 276
 - 7.2. Nettobauland 228 E/0,539 ha E/ha = 422.

J Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

1. Baulinienplan "Ortserweiterung gegen Ost und West" (A/1895), genehmigt durch Erlaß des Innenministeriums Württemberg vom 22.2.1895 Nr. 327.
2. Baulinienplan "Bürkstraße" (B I 6/1896), genehmigt durch Erlaß des Innenministeriums Württemberg vom 19.9.1896 Nr. 2136.
3. Baulinienplan "Villinger- und Sturmbühlstraße" (B I 10/1899), genehmigt durch Erlaß des Innenministeriums Württemberg vom 6.4.1899, Nr. 758.

Städt. Hochbauamt/Stadtplanung

Schwenningen, den 8.6.1971

