

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Dürrstraße" (C III/) vom 9.1.1973 (Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Dürrstraße - C III/69 - )

Für das vorliegende, bereits teilweise bebaute Plangebiet liegen schon verschiedene Bauleitplanungen vor. Einmal handelt es sich um nicht mehr zeitgemäße Baulinienpläne von 1932 und 1940, die außerdem nur den südlichen Planungsbereich erfassen, ferner um einen Ortsbauplan von 1958, der im Bereich des Bebauungsplans Dürrstraße nur das Grundstück Dürrstraße 1 erfaßt, zum anderen besteht noch ein neuerer Bebauungsplan von 1969, der jedoch nur Aussagen über die Dürrstraße selbst trifft.

Durch den Bebauungsplan "Dürrstraße" soll jetzt die vorhandene rudimentäre Bebauung an der Südseite der Dürrstraße komplettiert und folgerichtig eine Bebauung an der Nordseite der bereits ausgewiesenen Straße ermöglicht werden. Hierdurch wird eine Abrundung der Bebauung zwischen Dauchinger- und Weilersbacher Straße erreicht.

### A. A l l g e m e i n e s

Geltungsbereich (Begrenzung des Plangebiets):

- Im Norden : Die Begrenzung beginnt am Nordrand der Einmündung des F.W. 391 in die Weilersbacher Straße und geht in einer Flucht unter Querung der Weilersbacher Straße in die Nordgrenze von Flurstück Nr. 3100 (Weilersbacher Straße 100) über. Sie folgt dieser Nordgrenze ca. 70 m weit, knickt dann aber davon leicht ab, um dann parallel zu den Nordgrenzen der südlich der Dürrstraße gelegenen Grundstücke in einem Abstand von 36 m ca. 283 m weit in östlicher Richtung zu verlaufen, wobei die Flurstücke Nr. 3113, 3114/1, 3116/1, 3118 und 3119 angeschnitten werden. Nach einem weiteren leichten Knick stößt die Begrenzung rechtwinklig auf die Mittelachse der Dauchinger Straße.
- Im Osten : Mittelachse der Dauchinger Straße.
- Im Süden : Ausgehend von der Mittelachse der Dauchinger Straße in einer Flucht übergehend in die Nordgrenze von Flurstück Dauchinger Straße 115; weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke Eckerstraße 6 bis 50, dann entlang der Ost- und Nordgrenze von Flurstück Weilersbacher Straße 94 und in einer Flucht weiter bis zur Westgrenze der Weilersbacher Straße (neue Trasse!).
- Im Westen : Entlang der neuen Westgrenze der Weilersbacher Straße bis zum Ausgangspunkt, wobei die Flurstücke Nr. 3747/2 und 3747 geringfügig in Anspruch genommen werden.

### Flächennutzungsplanung:

Im Flächennutzungsplanentwurf vom 8.5.68 ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dieser Entwurf wurde seinerzeit nicht weiterverfolgt, da der Städtezusammenschluß Villingen-Schwenningen bereits im Gespräch und die Notwendigkeit

einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung klar zu erkennen war.

Die Art der baulichen Nutzung des vorliegenden Baugebiets wird als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

#### Topographie:

Es handelt sich um ein Gelände mit einem Gefälle von ca. 1,5 % in vorwiegend westlicher Richtung.

#### Rechtsgrundlage des Bebauungsplans:

Grundlagen der Planung sind:

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

#### Zeitliche Abwicklung:

Nach Rechtskrafterlangung soll mit dem Straßenbau und sonstigen Erschließungsmaßnahmen begonnen werden.

#### Bodenordnende Maßnahmen:

Das Plangebiet ist in mehrere Parzellen unterteilt, die zu 80,4 % Privateigentümern und zu 19,6 % der Stadt Villingen-Schwenningen gehören.

Damit die Planungsabsicht verwirklicht werden kann, ist eine Umlegung für die nördlich der Dürrstraße gelegenen Grundstücke erforderlich.

### B. B e b a u u n g

#### Einordnung des Gebiets:

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,1 km nördlich vom Zentrum des Stadtbezirks Schwenningen und bildet in Höhe der Dürrstraße den nördlichen Abschluß der Bebauung des von Weilersbacher- und Dauchinger Straße abgegrenzten Baugebiets.

Es liegt an der Grenze des Innenbereichs und schließt im Westen, Süden und Osten an vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 248,5 ar. Die Ausdehnung beträgt ca. 380 x 70 m.

#### Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung umfaßt 48 Wohneinheiten in eingeschossigen Winkelhäusern und in zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die als Eigenheime geeignet sind. Die beiden an der Nordseite der Dürrstraße ausge-

wiesenen Einmündungen sollen zur späteren Erschließung des nördlich vom Bebauungsplangebiet liegenden Geländes dienen, das heute noch nicht entwässert werden kann.

C. V e r k e h r

Verkehrerschließung:

Über die Weilersbacher Straße (an der westlichen Begrenzung) oder die Dauchinger Straße (an der östlichen Begrenzung) ist das Bebauungsplangebiet direkt mit der ca. 1,1 km entfernten Innenstadt und dem Geschäftszentrum verbunden.

Über die südliche Fortsetzung der Dauchinger Straße, die Marktstraße, besteht eine direkte Verbindung zur "Rössle-Kreuzung", von welcher alle Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen für den überörtlichen Verkehr, nämlich Schützenstraße, Herdstraße, Kronenstraße und Marktstraße, ausgehen.

Ruhender Verkehr:

Für den privaten ruhenden Verkehr sind 60 Einzelgaragen-Stellplätze ausgewiesen.

Öffentlicher Verkehr:

Über eine Haltestelle Ecke Dauchinger-/August-Bebel-Straße (Entfernung ca. 0,2 - 0,5 km) ist das Wohngebiet an das städtische Omnibusnetz angeschlossen.

D. V e r s o r g u n g :

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten im erforderlichen Umfang eingeplant und gesichert.

E. F o l g e e i n r i c h t u n g e n

Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der ca. 1,2 km entfernten Gartenschule (Grund- und Hauptschule) Ecke Bildacker-/Gartenstraße. Für die 4 Grundschulklassen ist jedoch die zur Gartenschule gehörende Grundschule Rinelen, Ecke Am Hang/Buchenweg in ca. 0,5 km Entfernung zuständig.

Die Realschule (Ecke Friedrich-Ebert-/Jakob-Kienzle-Straße) ist rd. 1,5 km entfernt.

Das Gymnasium an der Seestraße ist etwa 1,1 km entfernt.

Gartenschule, Realschule und Gymnasium sind auch durch Linienbusse von der Haltestelle Ecke Dauchinger-/August-Bebel-Straße aus zu erreichen.

Kindergärten:

Folgende Kindergärten und -horte sind in erreichbarer Nähe:



3. Anzahl der Wohnungen:

Flachbauten (bis 2 Geschosse) 100 % = 48 WE

4. Geschoßfläche:

4.1 Freistehende Häuser  
(mit 2 Geschossen) 38 WE x 120 m<sup>2</sup>/WE = 4560 m<sup>2</sup>

4.2 Freistehende Häuser  
(mit 1 Geschos) 10 WE x 150 m<sup>2</sup>/WE = 1500 m<sup>2</sup>

4.3 Summe Geschoßfläche GF = 6060 m<sup>2</sup>

5. Durchschnittliche Nutzung:

(Geschoßfläche/Nettobauland)

6060 m<sup>2</sup> / 18848 m<sup>2</sup>: GFZ = 0,31

6. Anzahl der Einwohner:

3,5 E/WE x 48 WE: E = 168

7. Wohndichte:

(Einwohner/Bauland)

7.1 Bruttobauland: 168 E/2, 485 ha: E/ha = 68

7.2 Nettobauland: 168 E/1, 885 ha: E/ha = 89

I. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

- 1.) Baulinienplan Reg.-Nr. C III 3/32, genehmigt durch Württ. Ministerial-Erlaß vom 23.3.1932 Nr. 1096.
- 2.) Ortsbauplanänderung an der Saarland-, Eckener-, Gerok-, Dürr-, Schopfelen-, Eschach-, Dauchinger- und Weilersbacher Straße (D I/40), genehmigt durch Erlaß des Württ. Innenministers vom 17.9.1940 Nr. V 1973 (Saarlandstraße ist heute August-Bebel-Straße).
- 3.) Ortsbauplan "Rinele-West" (D II/58), genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 29.8.1958, I b 2 - 0 - 3005.2 Nr. 3668/58.
- 4.) Bebauungsplanänderung Dürrstraße (C III/69), genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 10.11.1969, Nr. I 32/3005.2 - Nr. 1548/69.

Hochbauamt 2/Stadtplanung des Stadtbezirks Schwenningen

Villingen-Schwenningen, den 9.1.1973