

## Begründung

zur Bebauungsplanänderung "Rinelen-Mitte" Stbz. Schwenningen  
der Stadt Villingen-Schwenningen vom 3.11.1976

### 1. Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplans "Rinelen-Mitte" (D II/59) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 20.1.1959 Az. I b 2-0-3005.2 Nr. 5035/58 sowie dem gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung "Rinelen-Mitte" (D II 2/68) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 29.1.1968 Nr. I 32/3005.2 - 1897/67.

Veranlaßt wurde die Änderung durch folgende Tatsachen:

- a) Der im Jahre 1959 aufgestellte Bebauungsplan hat den tatsächlichen Wohnbedürfnissen in den letzten Jahren immer weniger Rechnung getragen. Es wurden daher zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans erteilt. Durch die Änderung sollen nunmehr diese Befreiungen legalisiert werden und durch entsprechende Festsetzungen (Größe und Zuschnitt der Baufenster und Garagen) die geänderten Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden.
- b) In diesem Bereich, der als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht die Notwendigkeit, die Festsetzungen über Werbeanlagen und Automaten den inzwischen ergangenen Rechtsvorschriften anzupassen.

### 2. Erläuterung:

#### a) Lage des Planungsgebiets:

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Osten des Stadtbezirks Schwenningen.

#### b) Begrenzung des Planungsgebiets:

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Norden: von der Mittelachse der Straße  
Auf Rinelen;

im Osten: von der Westgrenze des Flurstücks 2995  
sowie deren nördlichen Verlängerung bis  
zur Mittelachse der Straße Auf Rinelen  
sowie deren südlichen Verlängerung bis  
zur Mittelachse des Buchenwegs. Der Mittelachse des Buchenwegs ab diesem Schnittpunkt in Richtung Nord-Osten folgend bis zu deren Schnittpunkt mit der Mittelachse der Straße Kurze Hecke. Entlang der Mittelachse der Straße Kurze Hecke bis zu deren Schnittpunkt mit der Mittelachse der Schopfelenstraße;

- im Süden: von der Mittelachse der Schopfelenstraße;
- im Westen: von der Mittelachse der Straße Am Hang.

### 3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 8, 9 und Artikel 3 § 1 - Überleitungs- und Schlußvorschriften - des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) - BBauG;
- b) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I Nr. 84 S. 1233);
- c) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21);
- d) §§ 3, 111 u. 112 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 6. 4. 1964 (GBl. S. 151) i. d. F. der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 20. 6. 1972 (GBl. S. 227);
- e) § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GO) i. d. F. vom 16. 9. 1974 (GBl. S. 3) geändert durch Gesetz vom 26. 11. 1974 - Artikel 9 - (GBl. S. 508).

### 4. Topographie:

Das Baugebiet steigt von Süden nach Norden an, wobei es an der Südecke eine Höhe von ca. 710 m ü. NN und an der äußersten Norddecke eine Höhe von ca. 720 m ü. NN aufweist. Die äußerste Ostdecke liegt auf ca. 715 m ü. NN und die Westdecke auf ca. 719 m ü. NN.

### 5. Städtebauliche Konzeption:

#### a) Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für den Stadtbezirk Schwenningen liegt im Entwurf vor. Er wurde bereits 1968 aufgestellt und vom Gemeinderat der früheren Stadt Schwenningen noch im gleichen Jahr gebilligt. Nach Vorliegen ihrer Stellungnahmen ist der Entwurf am 15. 10. 1968 mit den Trägern öffentlicher Belange eingehend erörtert worden. Da um diese Zeit der Zusammenschluß der beiden Städte Villingen und Schwenningen bereits in Aussicht stand, ist die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes ausgesetzt worden.

Inzwischen ist am 1. 1. 1972 die Stadt Villingen - Schwenningen gebildet worden. Am 1. 1. 1975 wurde die örtliche Verwaltungseinheit Villingen - Schwenningen gebildet, der neben dem Teilverwaltungsraum Villingen - Schwenningen 6 weitere Teilverwaltungsräume mit zusammen 6 selbständigen Gemeinden angehören. Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeordnung vom 19. 7. 1973 ist die Große Kreisstadt Villingen - Schwenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehören-

den Gemeinden und hat die Flächennutzungspläne innerhalb der zur Gemeinschaftsverwaltung gehörenden Gemeinden aufzustellen und aufeinander abzustimmen.

Im Herbst 1975 ist mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen begonnen worden. Der Flächennutzungsplanentwurf soll im Winter 1976 beschlußreif sein. Da die geplante Änderung des Bebauungsplan-gebiets im Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplankonzept für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen steht und die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans in dieser Form nicht durchführbar ist, da er den Wohnbedürfnissen nicht in vollem Umfang Rechnung trägt, liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Rinelen-Mitte" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans zu ändern und bis zur Rechtskrafterlangung weiterzu bearbeiten.

b) Gestaltung u. Gliederung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans wurde keine anderweitige Ausweisung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen. In der östlichen Fortsetzung des im Westen gelegenen kirchlichen Gemeindezentrums ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei in dem nördlich befindlichen 2-geschossigen Baukörper in der Erdgeschossenebene eine Anzahl von Einzelhandelsgeschäften, die den täglichen Bedarf des Gebiets decken, untergebracht sind. Das westlich der Straße Lange Halde gelegene Reine Wohngebiet wird geprägt durch 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser entlang der Straße Auf Rinelen und individuelle 2-geschossige Familienheimbebauung entlang des Buchenwegs. Die letztgenannte Bauweise findet ihre Fortsetzung im gesamten Bereich zwischen Buchenweg und Schopfelenstraße, wobei die überbaubaren Flächen entsprechend den Grundstücksgrößen erweitert wurden.

c) Einordnung des Gebiets

Das Baugebiet "Rinelen-Mitte" liegt im Nord-Osten des Stadtbezirks Schwenningen und grenzt im Norden und Westen an bereits vollständig überplante Gebiete an. Der im Süd-Osten des Baugebiets liegende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 3,3 ha. Seine längste Ausdehnung beträgt ca. 220 m in Ost-West-Richtung und ca. 170 m in Nord-Süd-Richtung.

6. Erschließung:

a) Verkehrserschließung

Das Baugebiet "Rinelen-Mitte" ist durch die südlich tangierende Schopfelenstraße in Richtung Westen an das Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schwenningen angebunden. Diese Straße stellt ausserdem in ihrer Fortsetzung eine der Hauptverbindungen zum Stadtbezirk Villingen (B 33) dar.

Über dem in ca. 100 m abzweigenden Brandenburger Ring ist das Baugebiet ausserdem an die Hauptdurchgangsstraße - B 27 (Donaueschingen-Stuttgart) angebunden. Die nördlich tangierende Straße Auf Rinelen stellt eine der Hauptsammelstraßen für das gesamte Baugebiet Rinelen dar und ist ebenfalls in Richtung Westen an das Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schweningen angeschlossen.

b) Ruhender Verkehr

Für die Mehrgeschosshäuser entlang der Straße Auf Rinelen sind pro Wohneinheit ca. 1,4 Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen und bereits erstellt, für alle übrigen Gebäude ist jeweils eine Doppelgarage im Plan enthalten. In dem mit WA bezeichneten Gebiet sind 10 öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung ausgewiesen und bereits vorhanden.

c) Öffentlicher Verkehr

Über Haltestellen an der Straße Auf Rinelen ist das Planungsgebiet an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernungen der einzelnen Wohnungen zur nächsten Bushaltestelle beträgt im Höchstfalle ca. 300 m.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfang bereits vorhanden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben.

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Villingen-Swenningen GmbH.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Kanäle. Die Klärung der Abwässer erfolgt bis 1977 in der bestehenden Kläranlage des Stadtbezirks Schweningen; ab diesem Zeitpunkt in einer neuen Kläranlage im Bereich des Bahnhofs Trossingen, mit deren Baubereits begonnen wurde. Der anfallende Müll wird auf die in ca. 1 km Entfernung gelegene Mülldeponie Schweningen einmal wöchentlich abgefahren.

8. Folgeeinrichtungen:

a) Schulen:

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist eine Schule erstellt worden (Grundschule). Hauptschule, Realschule und Gymnasium im Schulzentrum Deutenberg liegen in ca. 300 m Entfernung und sind über die Schopfelenstraße und dem Brandenburger Ring gut zu erreichen.

b) Kindergärten:

Neben einem konfessionellen Kindergarten in der im Norden des Baugebiets gelegenen Verlängerung der Straße Lange Halde

befindet sich in ca. 800 m Entfernung in Richtung Westen die städtische Kindertagesstätte "Helene Mauthe" mit Kinderkrippe, -garten und -hort.

c) Einkauf:

Neben den in den Gebäuden Auf Rinelen 20 bis 26 untergebrachten Einzelhandelsgeschäften befinden sich weitere Läden und Dienstleistungsbetriebe auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Auf Rinelen 9 bis 19). Das Geschäftszentrum des Stadtbezirks Schwenningen mit seinen umfassenden Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 1 km entfernt.

9. Grün- und Erholungsflächen:

Neben dem entlang der Straßen Auf Rinelen u. Schopfelenstraße ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen befindet sich an der Ecke Buchenweg und Lange Halde ein kleinerer Kinderspielplatz. Darüber hinaus bietet der über die Schopfelenstraße in östlicher Richtung nach ca. 500 m beginnende Aussenbereich sowie die südlich der Schopfelenstraße sich befindliche Grünanlage Hallerhöhe gute Naherholungsmöglichkeiten.

10. Städtebauliche Daten:

10.1	Bruttobauland	100 %	= 3,33 ha
10.2	Abzüge:		
	Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen, Spielplatz, Verkehrsgrün	24,62 %	= 0,82 ha
10.3	Gemeinbedarfsfläche	12,31 %	= 0,41 ha
10.4	Nettobauland (Wohnbauflächen)	63,06 %	= 2,10 ha
	davon		
	Allgemeines Wohngebiet		1,92 ha
	Reines Wohngebiet		0,18 ha
10.5	Anzahl der Wohneinheiten		
10.5.1	Allgemeines Wohngebiet		8 WE
10.5.2	Reines Wohngebiet		57 WE
	davon Geschosswohnungen	27 WE	
10.5.3	Summe Wohneinheiten		65 WE
10.6	Geschossfläche		
10.6.1	Gemeinbedarf		2.833 m <sup>2</sup>
10.6.2	Allgemeines Wohngebiet		
10.6.2.1	Gewerbliche Nutzung	890 m <sup>2</sup>	
10.6.2.2	Wohnungen	1020 m <sup>2</sup>	
10.6.3	Reines Wohngebiet		
10.6.3.1	Geschosswohnungen	2844 m <sup>2</sup>	
10.6.3.2	Familienwohnheime	9742 m <sup>2</sup>	
10.6.4	Summe Geschossflächen		17.329 m <sup>2</sup>

10.7 Durchschnittliche Nutzung  
(Geschossfläche/Nettobauland)

10.7.1 Gemeinbedarf

2833:4100 = GFZ 0,69

10.7.2 Allgemeines Wohn-  
gebiet

1910:1920 = GFZ 0,99

10.7.3 Reines Wohngebiet

12586:19200 = GFZ 0,66

10.7.4 Durchschnitt

17329:25220 = GFZ 0,69

10.8 Anzahl der Einwohner

10.8.1 Allgemeines Wohngebiet

8 WE x 2,5 E = 20 E

10.8.2 Reines Wohngebiet

10.8.2.1 Geschosswohnungen

27 WE x 2,5 E = 68 E

10.8.2.2 Familienheime

30 WE x 3,0 E = 90 E

10.8.3 Einwohner Gesamt

= 178 E  
=====

10.9 Geschossfläche/Einwohner

10.9.1 Geschosswohnungen (WA + WR)

3864:88 = 43,9 m<sup>2</sup>/E

10.9.2 Familienheime

9742:90 = 108 m<sup>2</sup>/E.

10.10 Wohndichte

Einwohner/Bauland

10.10.1 Bruttobauland

178: 3,33 = 53 E/ha

10.10.2 Nettobauland

178: 2,10 = 85 E/ha.

11. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Im Bereich der Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen der folgenden Bauleitplanungen ausser Kraft:

- a) Bebauungsplan "Rinele-Mitte" (D II/59) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 20.1.1959 Az. I b 2-0-3005.2 Nr. 5035/58.
- b) "Bebauungsplanänderung Rinelen-Mitte" (D II 2/68) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 29.1.1968 Nr. I 32/3005.2 - 1897/67.
- c) Bebauungsplan über die Flurstücke 2969/1, 2969/2 u. 2969/3 genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 2.2.1966 Nr. I a - bau 2/3005.2 Nr. 2231/65.

12. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen.

13. Erschließungskosten:

Gegenüber den vorherigen Planungen entstehen keine veränderten Erschließungskosten.

Aufgestellt:

Villingen-Schwenningen, den 3.11.1976

Villingen-Schwenningen, den 11. Mai 1977

Planungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen.

Villingen - Schwenningen, den 11. Mai 1977

Der Oberbürgermeister  
i. V.

(Müller)  
Bürgermeister

