

# B E G R Ü N D U N G

zur

Bebauungsplan-Änderung "Großer Brühl"

im Stadtbezirk Schweningen

vom 24.11.1982

## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schweningen hat in seiner Sitzung am 10.03.1982 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Großer Brühl" beschlossen. Über das Gebiet "Großer Brühl" besteht seit 1974 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine gewerbliche Bebauung ausweist. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht nunmehr für dieses Gebiet die Umwandlung von der gewerblichen Nutzung in eine Wohnbebauung vor.

## 2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Plangebiet ist von der Art der Bebauung in 2 Teile geteilt:

- a) Im westlichen Bereich sind 3- bis 5geschossige Wohngebäude in 4 winkelförmigen Gebäudegruppen vorgesehen. Im Erdgeschoß entlang der Austraße - in der 1geschossigen überbaubaren Fläche - sind kleinere Läden für den täglichen Bedarf beabsichtigt.

Der ruhende Verkehr wird in 2 Tiefgaragen untergebracht, die direkt an die Austraße angeschlossen werden. Des weiteren sind ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücken eingeplant, die ebenfalls von der Au- und Spittelstraße erschlossen werden.

Für die Ver- und Entsorgung - Feuerwehr und Müllfahrzeuge - der Wohngebäude sind private Wohnwege notwendig, die mittels Fahr-, Geh- und Leitungsrecht planungsrechtlich im Bebauungsplanentwurf gesichert werden.

In der Mitte des Plangebietes, in Ost-West-Richtung, ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit dargestellt. Diese mit dem Gehrecht belastete Fläche soll als Fußweg die Verbindung vom Zentrum des Stadtbezirks Schweningen über die Winkelstraße her kommend zur öffentlichen Grünfläche an der Seestraße herstellen.

- b) In einen östlichen Teil, in dem 40 freistehende Familienheime (2geschossige Gebäude mit Walmdächern und Doppelgaragen) ausgewiesen sind, die durch eine verkehrsberuhigte Ringstraße erschlossen werden. Für diese Familienheimbebauung (max. 2 Wohnungseinheiten) ist eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 330 m<sup>2</sup> vorgesehen.
- c) Das gesamte Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

## Grundkonzeption im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, wirksam seit 1989 (1. Änderung).

### Lage, Einordnung und Größe des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum des Stadtbezirks Schweningen. Der Marktplatz befindet sich ca. 150 m westlich von dem Plangebiet. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,0 ha. Seine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 210 m, in Ost-West-Richtung ca. 250 m.

## 3. ERSCHLIESSUNG

### a) Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Austraße und die Spittelstraße an das Hauptverkehrsnetz des Stadtbezirks Schweningen angeschlossen.

### b) Ruhender Verkehr

Im westlichen Grundstücksteil, an der Austraße, sind für die 3- bis 5geschossigen Geschoßbauten zwei Tiefgaragen mit je 150 Stellplätzen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrten dieser Tiefgaragen sind von der Austraße aus geplant.

Im östlichen Teil sind für die 40 2geschossigen Familienheimbebauungen die gleiche Zahl Doppelgaragen geplant, die jeweils unmittelbar an die Gebäude angebaut und über eine Zu- und Ausfahrt von und zur Spittelstraße erschlossen sind.

### c) Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr des Stadtbezirks Schweningen angeschlossen. Die nächsten Haltestellen des Stadtverkehrs befinden sich an der Spittelstraße unmittelbar am Plangebiet und am 150 m entfernten Marktplatz.

## 4. TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Ost nach West auf. In der Mitte des Geländes befindet sich ein Geländebruch von ca. 2,5 m, der einschließlich seines Bewuchses erhalten bleiben und eine Grünzäsur zwischen den Geschoßbauten und der 2geschossigen Familienheimbebauung bildet.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

### a) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Schwaben (EVS) sichergestellt. Im Plangebiet sind 5 Umspannstationen ausgewiesen.

## b) Wasser- und Gasversorgung

Zur Trink-, Lösch- und Brauchwasserversorgung sowie zur Gasversorgung machen die Stadtwerke Villingen-Schwenningen (SVS) folgende Angaben:

Das Plangebiet liegt in der Niederzone des Stadtbezirks Schweningen und wird vom Hochbehälter "Schillerhöhe" versorgt (Fassungsvermögen ca. 2.500 m<sup>3</sup>).

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt von der Spittelstraße aus über eine Zubringerleitung DN 250 PN 10, im Ringverbund mit der Schützenstraße und Austraße. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.

Die Gasversorgung des Plangebiets ist über vorhandene Gasleitungen in den angrenzenden Straßen sichergestellt.

## c) Kanalisation

Im Generalentwässerungsplan für den Stadtbezirk Schweningen liegt der Bereich des Bebauungsplans "Großer Brühl" im Einzugsgebiet der Gesamtentwässerung.

Die Entwässerung des Plangebiets soll über den Hauptsammler "Liststraße" zur Neckareindolung erfolgen. Die elektronische Kanalnetz-berechnung - nach Sanierung - hat ergeben, daß in diesem Bereich der Kanalisation keinerlei Engpässe bestehen, d. h. es gibt dort überall Freispiegelgefälle. Da der bestehende Kanalanschluß K 17 - K 14 eine Nennweite von 600 mm hat, ist für die Entwässerung des Plangebietes ein Stichkanal zu dem bestehenden Hauptsammler in der Liststraße notwendig. Dieser geplante Stichkanal soll eine Leistungsfähigkeit mit einer Nennweite von 600 mm (i. Min. = 1,2 % (KB - 1,5) Q 3.665 l/s) haben.

Der Abwasseranfall aus dem Plangebiet (5 ha) beträgt jedoch nur Q - 525 l/s (Abflußbeiwert 0,7 und R 15 = 150 l/s ha).

Bezüglich der erforderlichen Regenentlastungs- und Regenwasserbehandlungsanlagen beabsichtigt die Stadt Villingen-Schwenningen, in Bälde drei Regenüberlaufbecken (RÜB 1, Roßbergstraße - RÜB 2, Ramelswiesen - RÜB 3, Luckenburg) zu erstellen. Im Haushaltsplan 1984 sollen 1 Mio. DM, 1985 die restlichen 1,5 Mio. DM im Haushalt bereitgestellt werden, so daß im Jahre 1986 mit der Fertigstellung der RÜB gerechnet werden kann.

Die Klärung der Abwässer erfolgt seit Oktober 1978 über die Sammelkläranlage des Zweckverbandes "Oberer Neckar" auf der Gemarkung Deißlingen.

Der anfallende Hausmüll wird von der Stadt wöchentlich einmal auf die ca. 8 km entfernte Kreismülldeponie Tuningen abgefahren.

## 6. FOLGEEINRICHTUNGEN

Die erforderlichen Folgeeinrichtungen für das Plangebiet sind vorhanden und liegen sämtlich in nächster Umgebung des Plangebiets.

Der Kindergarten "Wilhelmspflge" befindet sich in der Metzgergasse in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet.

Die Grundschule liegt in einer Entfernung von ca. 350 m an der Garten-/Bildackerstraße.

Die weiterführenden Schulen - Hauptschule, Realschule und Gymnasium - befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m am Brandenburger Ring.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der ca. 200 m entfernten Innenstadt Schweningen ausreichend vorhanden; außerdem sollen kleinere Ladengeschäfte für den Tagesbedarf im Bereich der Mehrgeschoßbauten an der Austraße untergebracht werden.

## 7. GRÜN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN

Im Osten grenzt unmittelbar an das Plangebiet eine rechtskräftig überplante Grün- und Erholungsfläche, in der ein Hallenbad ausgewiesen ist.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bauland	100	%	=	5,2520 ha
<b>Abzüge</b>				
Verkehrsflächen	11,1	%	=	0,5822 ha
Nettobauland (WA)	<u>88,9</u>	%	=	<u>4,6698 ha</u>
Nettobauland (WA)	100	%	=	4,6698 ha
Geschoßbauten	61,7	%	=	3,2398 ha
Familienheimbebauung	27,3	%	=	1,4300 ha

In dem Plangebiet sind:

210 Wohnungen im Geschoßbau,

90 Altenwohnungen im Geschoßbau und

40 freistehende Familienheime mit Einliegerwohnungen geplant.

Dies ergibt eine Einwohnerdichte:

- Geschößbau	210 WE x 2,8 EW	=	588 EW
- Geschößbau Altenwohnungen	90 WE x 2,0 EW	=	180 EW
- Familienheime	40 WE x 2,8 EW	=	112 EW
- Einliegerwohnung	40 WE x 2,0 EW	=	80 EW
	<u>380 WE</u>		<u>960 EW</u>
	=====		=====

Dichte:

Brutto	960 EW : 5,2520 ha	=	183 E/ha
Netto	960 EW : 4,6698 ha	=	206 E/ha

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht notwendig.

10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

a) Für die Herstellung der Ringstraße mit Klinkerbelag einschließlich Beleuchtung DM 600.000,--.

b) Die Kosten für die Kanalisation betragen DM 220.000,--.

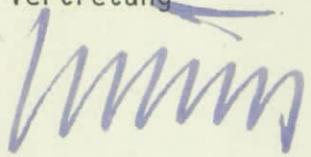
11. AUFZUHEBENDE, BISHER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der nachfolgende Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan-Entwurfs außer Kraft gesetzt.

Bebauungsplan "Großer Brühl", genehmigt durch den Erlaß vom 20.12.1974 vom Regierungspräsidium Freiburg Nr. 13/24/0225/114.

Villingen-Schwenningen, den *04/10/89*

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung



Kühn  
Erster Bürgermeister