

B E G R Ü N D U N G

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Hohlehren")
der Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Schwenningen

VORBEMERKUNG

Seit Jahren ist beabsichtigt, das Gewann "Hohlehren" einer Bebauung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurden mehrfach Bebauungsplanentwürfe erarbeitet, die jedoch wegen der vorhandenen Bebauung des Gebietes und der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht realisiert werden konnten. Auch ergaben sich durch den Generalverkehrsplan wesentliche Änderungen im Straßensystem dieses Gebietes.

Um den Schwierigkeiten innerhalb des bebauten Gebietes aus dem Wege zu gehen, ist nunmehr beabsichtigt, den Bebauungsplan auf die noch unbebauten Flächen zu beschränken.

ERLÄUTERUNGEN

1. Lage des Baugebietes:

Das Baugebiet "Hohlehren" liegt im östlichen Teil des Stadtbezirks Schwenningen und grenzt dort an die vorhandene Bebauung unmittelbar an. Es liegt vom Mittelpunkt des Stadtbezirks Schwenningen in östlicher Richtung ca. 600 m entfernt.

2. Begrenzung des Planungsgebietes:

Der Bebauungsplan "Hohlehren" wird begrenzt:

- | | |
|------------------------|---|
| im Norden: | durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Spittelstraße und der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1792, 1822 und Brühlestraße Nr. 109, |
| im Nordosten u. Osten: | durch die südwestliche und westliche Begrenzung der Böschungskrone der geplanten Spittelstraße und der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1814 (teilweise) und der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1808/1 (teilweise), |
| im Süden: | durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 1816, des FW 476 (teilweise), der Grundstücke Flst.-Nr. 1817 und deren Verlängerung nach Osten bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1814, der südlichsten Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1808/1, 1800, 1798, 6322, 1901/1 (teilweise) und 1790/4 (teilweise), der nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 1785/2, 1785/3 und des FW 474, sowie der südlichen Grundstücksgrenzen des Grundstückes Flst.-Nr. 1782 (teilweise), |

im Westen:

durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 1782, des FW 474 (teilweise), 1790/4, 1790/3, 1822 (teilweise), 1901/1 (teilweise), 1817, 1893/1 (teilweise), 1816, 1893/2 und durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 1785/3 (Teilweise), 1789/6 und 1789/5 (teilweise), sowie der Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 1789/6 nach Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 1785/2, sowie der Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 1790/3 nach Norden bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 1792 und der Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 1893/1 nach Süden bis zur südlichen Grenze des FW 476.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1. §§ 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 -;
- 3.2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);
- 3.3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21);
- 3.4. §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351),

4. Topographie

Der Planungsbereich, der ca. 4 ha erfaßt, liegt in einer Höhenlage zwischen 696 m und 688 m über NN. Das Geländegefälle ist unterschiedlich. Im westlichen Bereich fällt das Gelände nach Westen, im nördlichen Teil des Baugebietes nach Norden und im östlichen Teil des Baugebietes nach Südosten ab.

Das Planungsgebiet erstreckt sich in nordsüdlichen Richtung auf 250 m, in westöstlicher Richtung auf 300 m.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Neubebauung ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes in Reihenhausbauweise, die wegen der dort vorhandenen topographischen Verhältnisse mit versetzten Geschossen im Verhältnis 1/3 zu 2/3 ausgeführt werden soll, geplant. Im Übrigen ist im östlichen bzw. südlichen Teilbereich des Planungsgebietes, entsprechend der vorhandenen anschließenden Bebauung, die offene Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhausbauweise vorgesehen.

Für die Reihenhausbebauung wird aus gestalterischen Erwägungen das asymmetrische Dach vorgeschlagen.

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht der dort vorhandenen, anschließenden Bebauung.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes, die ca. 4,000 ha beträgt, ist unterteilt in:

Allgemeines Wohngebiet	2,6636 ha
Öffentliche Grünflächen einschl. Kinderspielplatz	0,2383 ha
Straßen- und Gehwegflächen	0,9021 ha
Gemeinbedarf	0,1960 ha

Im Bereich der Reihenhausbebauung ist die GRZ mit 0,3 die GFZ mit 0,6, im Bereich der 2-geschossigen Bebauung ist die GRZ mit 0,3, die GFZ mit 0,5 ausgewiesen.

Für einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, um einen zu hohen Besetz zu vermeiden.

Im Planungsgebiet sind zusätzlich zu der vorhandenen Bebauung

38 eingeschossige Reihenhäuser mit versetzten Geschossen	mit	38 WE
6 zweigeschossige Einzelhäuser	mit	12 WE
4 zweigeschossige Doppelhäuser	mit	8 WE
	insgesamt:	58 WE

geplant. Im Planungsgebiet können ca. 150 Einwohner untergebracht werden.

Die Bruttowohndichte beträgt	37,5 Einw./ha
Die Nettowohndichte beträgt	56 Einw./ha

6. Erschließung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Wasser- versorgung, Stromversorgung

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Beugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Zwecks verkehrsgerechtem Ausbau ist eine Verbindung zwischen der Brühlstraße und der Hohlehrenstraße vorgesehen. An die Hohlehrenstraße schließt eine neue Planstraße mit Wendeplatte an. Für die Erschließung der Reihenhausbebauung ist eine Garagenzufahrtsstraße im nördlichen Teil mit Einmündung in die vorhandene Spittelstraße vorgesehen. Die Reihenhausbebauung wird durch Wohnwege erschlossen, die aufgrund der topographischen Verhältnisse z.T. Treppenanlagen erhalten müssen. Die Wohnwege sind öffentliche Wege.

6.2. Abwasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Kanalisation. Der im Stadtbezirk Schwenningen vorhandene Vorfluter leitet bis 1977 die Abwässer in die bestehende Kläranlage des Stadtbezirks Schwenningen. Ab diesem Zeitpunkt werden die Abwässer in eine neue Sammelkläranlage geleitet, die im Bereich des Bahnhofs Trossingen bereits im Bau ist. Die Führung der Entwässerungsleitung im Planungsgebiet ist innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege und innerhalb von Privatgrundstücken durch entsprechende Leitungserchte, die nach der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan ausgewiesen sind, gesichert.

6.3. Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist durch die entsprechende Erweiterung des Versorgungsnetzes im Stadtbezirk Schwenningen gesichert. Sie erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen.

6.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planungsgebietes kann durch entsprechende Netzerweiterungen sichergestellt werden. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

6.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben. Die Errichtung einer Trafostation im Planungsgebiet durch die Energieversorgung Schwaben ist vorgesehen. Durch die Einplanung dieser Trafostation ist die Technische Durchführung der Stromversorgung gesichert.

6.6. Abfallbeseitigung

Die Verbringung des Mülls wird nach den Anweisungen des Schwarzwald-Baar-Kreises auf der Übergangedeponie des Stadtbezirks Schwenningen, später auf der Kraiedeponie Tuningen erfolgen.

7. Allgemeine Richtlinien

7.1 Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplans ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

7.2 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Freiburg - unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

8. Kostenermittlung

Herstellung von Straßen, Gehwegen und Fußwegverbindungen einschl. Treppenanlagen, Böschungsmauern, Straßen- und Gehwegbeleuchtung, Straßen- und Fußwegentwässerung

ca. 801.000,-- DM

Herstellung von öffentlichen Grünflächen

ca. 40.000,-- DM

Herstellung von Kanälen

ca. 270.800,-- DM

Gesamtkosten:

ca. 1.111.000,-- DM

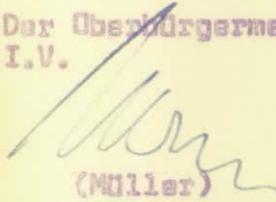
=====

9. Schlußbetrachtung

Bei Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen wird der Bebauungsplan "Hohlehen" übernommen. Der Flächennutzungsplanentwurf wird z.Zt. erarbeitet. Der Bebauungsplan "Hohlehen" greift dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht vor, da es sich im vorliegenden Fall um einen teilweise unverplanten Innenstadtbereich handelt, der bereits weitgehend bebaut ist, und für eine Auffüllung hier planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Insofern ist nach § 2 Abs. 2 BBauG das Vorliegen eines Flächennutzungsplanes für das Ordnen einer städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich.

Villingen-Schwenningen, den 25. Mai 1977

Der Oberbürgermeister
I.V.


(Müller)
Bürgermeister



