

B E G R Ü N D U N G

zur Bebauungsplanänderung "Deutenberg, mittlerer Teil" (F III/)
Stadtbezirk Schwenningen der Stadt Villingen-Schwenningen vom
18.11.1975 / 21. 6. 1976

VORBEMERKUNG:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfaßt eine Fläche von 3,93 ha und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Deutenberg, mittlerer Teil", genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Freiburg vom 19.12.1974 Nr. 13/24/0225/108.

Die Umplanung war notwendig geworden, nachdem sich herausgestellt hatte, daß die mehrgeschossige Bebauung wegen mangelnder Nachfrage nicht voll realisiert werden kann. Die Gebäudezeile wurde daher im Norden um ca. 25 m verkürzt und an deren Stelle wurden parallel zum Spessartweg 8 Wohneinheiten in Reihenhäusern mit 14 Sammelgaragen ausgewiesen. Außerdem hatte sich gezeigt, daß die vorgesehene zweigeschossige Stellplatzanordnung in diesem Bereich nicht in einem Zuge realisiert werden kann. Dieses Problem wurde dahingehend gelöst, daß an Stelle der zweigeschossigen Gemeinschaftsgarage eine Tiefgemeinschaftsgarage ausgewiesen wurde, die in zwei Bauabschnitten erstellt werden kann. Bei der Detailplanung des Gebiets wurde festgestellt, daß das Verhältnis von Wohneinheiten zu Garagen (1 : 1) nicht ausreicht. Diese Tatsache hatte sich bei der Realisierung des Bebauungsplans "Deutenberg, südlicher Teil" gezeigt. Durch Vergrößerung der bereits ausgewiesenen Garagenhöfe und damit verbundene Aufhebung einiger Wohneinheiten hat sich das Verhältnis auf 1 : 1,5 verbessert.

ERLÄUTERUNGEN:

1. Lage des Planungs-Änderungsgebiets:

Das Planungsgebiet "Deutenberg, mittlerer Teil" liegt im Nordosten des Stadtbezirks Schwenningen.

2. Begrenzung des Planungsgebietes:

Der Bebauungsplan wird begrenzt: (im Uhrzeigersinn)

Im Osten
und Süden:

von der äußeren Fahrbahnbegrenzung des Deutenbergrings, beginnend in der Mitte der westlichen Grenze des Flurstücks 2185/2 über die Einmündung der Verbindungsstraße Tiergartenstraße - Deutenbergring bis zur Verlängerung der östlichen, äußeren Straßenbegrenzungslinie des Taunusweges.

Im Westen:

durch die äußere östliche Straßenbegrenzungslinie des Taunuswegs unter Durchquerung des Flurstücks 2131 ca. 85 m Richtung Norden bis zur südlichen Begrenzung des in Richtung Osten verlaufenden Fußwegs. Dieser Linie in Richtung Osten folgend bis zur östlichen Begrenzung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußwegs. Diesem Weg ca. 65 m in nördlicher Richtung folgend bis zur südlichen Begrenzung der Wendepalte des Spessartwegs. Den die Wendepalte tangierenden Fußweg zunächst in Richtung Westen dann nordwestlich abbiegend bis zur östlichen Begrenzung des südlich der Wendepalte des Rhönwegs gelegenen Fußgängerbereichs. Der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Rhönwegs ca. 70 m in Richtung Norden folgend bis zur südlichen Begrenzung des in Richtung Osten verlaufenden Fußwegs.

Im Norden:

dem ca. 40 m vor Ende des Rhönwegs ausgehenden Fußweg in Richtung Osten folgend bis zu dessen Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 2169/1. Von diesem Punkt 25 m in Richtung Süden entlang der westlichen Grenze des Gehwegs, der den Spessartweg in Nord-Süd-Richtung tangiert bis zum Schnittpunkt mit dem in ca. 30 m parallel zum Spessartweg verlaufenden Gehweg. Der südlichen Begrenzungslinie dieses Gehwegs in östlicher Richtung folgend bis zu deren Schnittpunkt mit der äußeren Fahrbahnbegrenzung des Deutenbergrings.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1 §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341);
- 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 Deutenberg ist ein Höhenrücken, der sich von Osten nach Westen erstreckt. In seiner höchsten Erhebung im Norden des Änderungsgebiets erreicht er 714,15 m ü. NN. Er fällt im Bauungsplangebiet in südwestlicher Richtung bis auf ca. 703 m ü. NN ab, während er in nördlicher und östlicher Richtung bis auf ca. 710 ü. NN weicher in die Landschaft hinein ausläuft.

5. Städtebauliche Konzeption:

5.1 Flächennutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplanentwurf für den Stadtbezirk Schweningen liegt vor. Er wurde bereits im Jahre 1968 aufgestellt, vom Gemeinderat der früheren Stadt Schweningen noch im gleichen Jahre gebilligt und nach Vorliegen ihrer Stellungnahmen am 15.10.1968 mit den Trägern öffentlicher Belange eingehend erörtert. Mit Rücksicht auf den um diese Zeit bereits in Aussicht stehenden Zusammenschluß der beiden Städte Villingen und Schweningen sowie die Eingemeindung verschiedener Umlandgemeinden ist die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs ausgesetzt worden.

Die Stadt Villingen-Swenningen ist zum 1.1.1972 gebildet worden; bis zum 1.1.1975 sind insgesamt 9 ehemals selbständige Umlandgemeinden in die gemeinsame Stadt eingegliedert worden. Zum selben Zeitpunkt wurde die örtliche Verwaltungseinheit Villingen-Swenningen gebildet, der neben dem Teilverwaltungsraum Villingen-Swenningen 6 weitere Teilverwaltungsräume mit insgesamt 6 selbständigen Gemeinden angehören.

Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeordnung vom 19.7.73 ist die Große Kreisstadt Villingen-Swenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden und hat die Flächennutzungspläne innerhalb der zur Verwaltungsgemeinschaft gehörenden Gemeinden aufzustellen und aufeinander abzustimmen.

Nachdem die beantragte Anerkennung des Entwicklungsgebiets zwischen den Stadtbezirken Villingen u. Schweningen bis Mitte des Jahres 1975 noch nicht vorlag, ist im Herbst 1975 mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Villingen-Swenningen begonnen worden. Der Flächennutzungsplanentwurf soll bis Ende des Jahres 76 beschlußreif sein, Nachdem

1. die geplante Änderung des Baugebiets "Deutenberg-mittlerer Teil ausschließlich ein bereits rechtskräftig überplantes Baugebiet betrifft,
2. die geplante Änderung eine Reduzierung der Einwohnerzahl und -dichte des Baugebiets zum Ziele hat,

3. die geplante Änderung in Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplankonzept für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen steht und
4. die geplante Änderung wegen der Nachfrage von Bauinteressenten im Baugebiet "Deutenberg, mittl. Teil" nicht bis zum Vorliegen eines Flächennutzungsplans zurückgestellt werden kann, wenn diese Interessenten mangels anderer Baumöglichkeiten im Stadtbezirk Schwenningen nicht in das benachbarte Umland abwandern sollen,

liegen entsprechend § 8, Abs. 2 BBAug zwingende Gründe vor, die Bebauungsplanänderung "Deutenberg, mittl. Teil" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans zu betreiben und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten.

5.2 Einordnung des Gebiets:

Das Gebiet "Deutenberg, mittlerer Teil" liegt in etwa 1,2 km Entfernung nordöstlich vom Zentrum des Stadtbezirks Schwenningen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "Deutenberg, mittlerer Teil" und grenzt im Osten und Süden an den ebenfalls bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Deutenberg, südlicher Teil".

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 3,93 ha. Die längste Ausdehnung des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 240 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 230 m in Ost-West-Richtung.

5.3 Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die Wohnbebauung umfaßt 130 Wohnungen in Flach- und Geschossbauten:

Mehrgeschossbauten bis maximal 4 Geschosse, 2-geschossige und 1 1/2 geschossige Reihenhäuser und 1-geschossige Winkelhäuser. Die verschiedenen Wohnformen sind so auf das Gesamtgebiet verteilt worden, daß möglichst viel verschiedene Wohnformen angeboten werden. Es wird dabei auf die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Deutenberg, mittlerer Teil" vorgenommenen möglichen Unterteilungen bzw. Erschließungsabschnitte hingewiesen. Es wurde dabei der topographischen Gegebenheit Rechnung getragen und die Forderung berücksichtigt, daß jeder Erschließungsabschnitt eine funktionsfähige, städtebauliche Einheit bilden soll. Die niedrige Flachbebauung liegt jeweils an der Talseite vor der mehrgeschossigen Bebauung jedes Erschließungsabschnitts.

Zwischen den Erschließungsabschnitten sind Grünzüge entlang von öffentlichen Gehwegen oder Wohnstraßen angeordnet, die sich im Endausbau sinnvoll in das Gesamtsystem von Grünflächen einfügen. Die Flächen für öffentlichen und privaten Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten, Läden) liegen in östlicher Richtung unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzend und damit im bereits rechtskräftigen Planungsgebiet "Deutenberg, mittlerer Teil".

6. Erschließung:

6.1 Verkehrerschließung:

Das Bebauungsplangebiet "Deutenberg" soll durch 2 tangierende Straßen an das Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schweningen angebunden werden. Die nördliche Tangente besteht aus einer direkten Verlängerung der Römer- und Schopfelenstraße, die erst mit einem noch aufzustellenden Bebauungsplan "Deutenberg, nördlicher Teil" realisiert werden kann.

Die südliche Tangente, als Verlängerung der Spittelstraße, wird über eine kurze Verbindungsstraße an den Deutenberg-ring angeschlossen und stellt so die Verbindung zum Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schweningen her. Über den mit der verlängerten Spittelstraße kreuzenden Brandenburger Ring wird die Anbindung an die B 27 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz erreicht.

Die Haupterschließung des Baugebiets Deutenberg erfolgt über einen inneren Ring, den Deutenberg-ring. Von diesem Ring aus wird gesamte Baugebiet über Stichstraßen erschlossen. Die 2. Erschließung des Baugebiets erfolgt über ein differenziertes Wohn- und Fußwegesystem. Darüber hinaus wird das Plangebiet von 2 Fußwegen durchquert, die die Gehweganbindung an die Nordstadt sowie an das Zentrum des Stadtbezirks Schweningen herstellen. Beide Hauptfußwege sind besonders intensiv in Grün eingebettet.

6.2 Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Flachbau je Wohneinheit 1,5 Stellplätze in Garagenhöfen ausgewiesen, für den Mehrgeschoßbau je Wohneinheit 1,4 Stellplätze in einer unterirdischen Tiefgarage. Ca. 35 öffentliche Stellplätze sind an den öffentlichen Straßen in Senkrechtaufstellung ausgewiesen.

6.3 Öffentlicher Verkehr:

Das Wohngebiet wird an das städtische Omnibusnetz angeschlossen. Erforderliche Bushaltestellen und -buchten sind im Plan berücksichtigt worden.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfang eingeplant und gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie-Versorgung Schwaben. Für die Stromversorgung sind Trafostationen vorgesehen, die im Bebauungsplan eingetragen sind. Die Wasser- und Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Das gesamte Baugebiet ist entwässerungstechnisch an einen Hauptsammler angeschlossen, der zum bestehenden Klärwerk des Stadtbezirks Schwenningen führt. Bis zum Jahre 1978 sollen die Abwässer des Baugebiets in eine neue Sammelkläranlage der Gemeinsamen Stadt geleitet werden, die bereits im Bau ist. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich 1 mal auf die in 2,5 km Entfernung gelegene Mülldeponie Schwenningen abgefahren. 3- bis 4 mal jährlich werden städtische Fahrzeuge zur Abfuhr von Sperrmüll eingesetzt.

8. Folgeeinrichtungen:

8.1 Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule "Rinelen". Entfernung ca. 0,4 km.

Der Neubau einer 4-zügigen Grundschule neben der Hallerhöhe im Bebauungsplangebiet "Breite" (genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Süd-Württemberg Hohenzollern am 6.6.67) ist vorgesehen. Das Gelände hierfür ist ausgewiesen. Dieses Bebauungsplangebiet "Breite" bildet den direkten Anschluß nach Westen an das Gebiet "Deutenberg". Mit dem Bau dieser Grundschule kann in den nächsten Jahren gerechnet werden, so daß im Zuge der Erstellung der Deutenberg-Bebauung auch die neue Grundschule zur Verfügung stehen wird.

Hauptschule, Realschule und Gymnasium befinden sich sämtlich auf dem benachbarten Gelände des Bildungszentrums "Deutenberg" in ca. 0,2 km Entfernung.

8.2 Kindergärten:

Im Bebauungsplangebiet "Deutenberg, mittlerer Teil" sind 2 Standorte für Kindergärten ausgewiesen, davon einer im Zusammenhang mit einem kirchlichen Zentrum. Darüber hinaus ist ein weiterer Kindergartenstandort ebenfalls in Verbindung mit einem kirchlichen Zentrum im unveränderten Bereich des Bebauungsplans "Deutenberg, südlicher Teil" vorgesehen.

8.3 Einkauf:

Im Südwestteil des Baugebiets "Deutenberg, mittlerer Teil" ist ein Sondergebiet als Ladengebiet ausgewiesen. Die Läden werden vom Hauptsammler, dem Deutenberggring erschlossen und liegen gleichzeitig an der Hauptfußwegverbindung, Plangebiet - Stadtzentrum.

noch 8.3 Einkauf:

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die öffentlichen Einrichtungen, Kirche und Kindergarten. Damit wird ein echter Siedlungsmittelpunkt angestrebt, der ein öffentliches Leben ermöglicht.

9. Grün- und Erholungsflächen:

Das Wohngebiet "Deutenberg" wird im Norden durch den Grünzug Hallerhöhe, im Osten durch die freie Landschaft und im Süden durch das Schützenhaustal begrenzt. Im Westen grenzt das Bildungszentrum Deutenberg an das geplante Wohngebiet an. Diese nach drei Seiten hin offene Lage des Bebauungsplangebiets und die Möglichkeit, im Grünzug Hallerhöhe und im Schützenhaustal weitere Freizeiteinrichtungen schaffen zu können, erlauben es, die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets auf ein Minimum zu begrenzen.

Durch die im Textteil festgelegten Gestaltungsrichtlinien, die für die einzelnen Bauträger verbindlich sind, wird auch das private Grün zu öffentlicher Wirksamkeit gebracht, so daß ein befriedigendes grüngärtnerisches Gesamtbild erreicht wird (Pflanzgebot für Baumpflanzungen).

Das Prinzip der Grünplanung geht davon aus, einheitlich befestigte Fußwege möglichst abseits verkehrsreicher Straßen zu führen. Vom Zentrum des Wohngebiets ausgehend sollen Fußgängerverbindungen zu allen benachbarten Baugebieten hergestellt werden, wobei wechselnde Wegebreiten erlauben sollen, kleinere Verweilplätze mit Sitzgelegenheiten entlang der Hauptgehwegverbindungen zu schaffen.

Spielplätze sind in erster Linie von privaten Bauträgern anzulegen. Sie sind vor allem der mehrgeschossigen Bebauung zugeordnet und sollen nach kurzer Wegstrecke von den Kindern zu erreichen sein. Durch ihre Lage sowie eine starke Umpflanzung soll der Lärm auf ein Minimum beschränkt werden. Ein ca. 1.800 qm großer Spielplatz ist in der Mitte vom Änderungsgebiet umrahmten Teil vorgesehen. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz mit Ballspielmöglichkeiten und Spielgelegenheiten für 12- bis 16-Jährige ist in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugebiets im Grünzug Hallerhöhe geplant. An allen Spielplätzen sind Sitzgelegenheiten für Erwachsene vorgesehen.

Leitgedanke der Bepflanzung ist die Abschirmung der Wohnbereiche von den Straßenverkehrsflächen sowie die Bildung großflächiger Grünräume zur Betonung der Haupteinsehwege. Um eine großräumige Baumbepflanzung zu erreichen, wird besonderer Wert auf großkronige Bäume gelegt. Garagen, Wäschetrockenplätze, Kinderspielplätze und Müllabstellplätze sind durch einen mehrstufigen Gehölzaufbau dicht abzupflanzen, damit Lärm und Staub gemindert werden und Sichtverbindungen von Haus zu Haus unterbrochen werden.

10. Städtebauliche Daten:

1. Bruttobauland: 100 % = 3,93 ha
1.1 Abzüge
 Fahrbahnen, Gehwege,
 Parkflächen, Verkehrsgrün 23,92 % = 0,94 ha

2. Nettobauland: 76,08 % = 2,99 ha
davon
2.1 Flachbauten (bis 2 Geschosse) 83,28 % = 2,49 ha
2.2 Mehrgeschossbauten
 (ab 3 Geschosse) 16,72 % = 0,50 ha

3. Anzahl der Wohneinheiten:

3.1 Winkelhäuser 3 WE
3.2 Reihenhäuser 75 WE
 Zwischensumme
 Flachbauten: 78 WE
3.3 Mehrgeschoß-
 bauten 55 WE
3.4 Summe Wohneinheiten 130 WE

4. Geschoßfläche:

4.1 Winkelhäuser 162 x 3 = 486 qm
4.2 Reihenhäuser 144 x 42 = 6 048 qm
 168 x 8
 170 x 25 = 4 250 qm
 Zwischens. Flach-
 bauten 10.784 qm
4.3 Mehrgeschoßbauten 5.504 qm
4.4 Summe Geschoßflächen 16.288 qm.

5. Durchschnittliche Nutzung:

(Geschoßfläche / Nettobauland)

5.1 Flachbauten: 10.784 qm : 22.500 qm = GFZ 0,48
5.2 Mehrgeschoss-
 bauten: 5.504 qm : 7.400 qm = GFZ 0,74
5.3 Mittelwert: 16.288 qm : 29.900 qm = GFZ 0,54.

6. Anzahl der Einwohner:

6.1	Flachbauten:	78 WE x 3,0 E/WE	= 234 E
6.2	Mehrgeschoss- bauten:	55 WE x 2,5 E/WE	= <u>138 E</u>
6.3	Summe Einwohner		372 E

7. Geschoßfläche/Einwohner:

7.1	Flachbauten:	10.784 qm : 234 E	= 46 qm/E
7.2	Mehrgeschoß- bauten:	5.504 qm : 138 E	= 40 qm/E
7.3	Mittelwert:	16.288 qm : 372 E	= 44 qm/E

8. Wohndichte: (Einwohner/Bauland)

8.1	Bruttobauland	372 : 3,93 ha	= 95 E/ha
8.2	Nettobauland	372 : 2,99 ha	= 124 E/ha.

11. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

Bebauungsplan "Deutenberg, mittlerer Teil" (F III/74) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg am 19.12.74 Nr. 13/24/0225/108.

12. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Sicherung der Planungsabsichten ist es erforderlich, für den Teil des Bebauungsplangebiets, der noch nicht umgelegt ist, ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

13. Brennstoffanschluß:

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung ist im gesamten Bebauungsplangebiet die Verbrennung von festen und flüssigen Baustoffen nicht zugelassen.

Diese Forderung wird im Hinblick darauf erhoben, weil das Bebauungsplangebiet an einem Hang liegt, der zur Hauptwindrichtung orientiert ist. Bei Zulassung von Einzelheizungen wären die jeweils bergseitig liegenden Wohnungen starken Belästigungen ausgesetzt. Eine Gas-Vollversorgung des Gebiets ist sichergestellt.

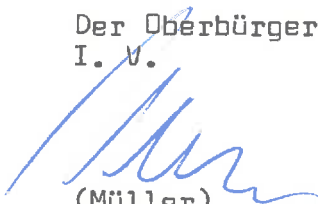
Für offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist Holz als Brennstoff zugelassen.

14. Erschließungskosten:

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Deutenberg, mittlerer Teil" entstehen durch die Umplanung keine Änderungen im Erschließungsaufwand.

Villingen - Schwenningen, den 23. Juni 1976

Der Oberbürgermeister
I. V.


(Müller)
Bürgermeister

