

B e g r ü n d u n g

zur Bebauungsplanänderung "Deutenberg, südl. Teil" im Stadtbezirk Schwenningen der Stadt Villingen-Schwenningen vom 1.12.1975/
20. 5. 1976

Vorbemerkung: Der Bebauungsplan umfaßt den gesamten Bereich des Bebauungsplans "Deutenberg, südl. Teil", genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 18.12.1973 Nr. 13/24/0225/48.

Veranlaßt wurde die Änderung durch folgende Tatsachen:

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrgeschoßbauten ist seit 1973 stark zurückgegangen, und es kann daher nicht damit gerechnet werden, daß die im Lichtenberger Weg ausgewiesenen drei 4-geschossigen Wohnbauten mit zusammen 120 Wohneinheiten in absehbarer Zeit gebaut werden können. Diese Gebäude sollten schon in die im Frühjahr 1974 eingeleitete Bebauungsplanänderung des mittleren Teils Deutenberg einbezogen werden. Da das Rechtssetzungsverfahren wegen der am 1.1.75 erfolgten Eingemeindungen bis Ende 1974 hätte abgeschlossen sein müssen und dies wegen der Bebauung am Lichtenberger Weg und der dortigen komplizierten Eigentumsverhältnisse nicht möglich war (freiwillige Umlegung ist Voraussetzung), wurde das Verfahren abgetrennt. Mit der beabsichtigten Änderung der 4-geschossigen Wohnbebauung am Lichtenberger Weg in eine 1 1/2-geschossige Familienheimbebauung werden weitere Änderungen notwendig, die sich im Zuge der Bebauung herausgestellt haben:

1.) Zeichnerische Festsetzungen:

a) Verbesserung des Verhältnisses Garagen/Wohnungen.

Durch die Ausweisung von mehr Garagen in Garagenhöfen hat sich das Verhältnis von 1:1 auf ca. 1:1,5 verbessert.

b) Vergrößerung der Baufenster verschiedener Einfamilienhausgrundstücke.

Die Vergrößerung der Baufenster war notwendig geworden, nachdem sich herausgestellt hatte, daß verschiedene Bauherren den Wunsch hatten, Fertighäuser zu erstellen und dies auf den vorhandenen Baufenstern nur schwer möglich ist. Aus diesem Grunde erfolgte ebenfalls eine

c) Anhebung der Dachneigung bei den Familienheimen von 28 auf 28 - 38°.

d) Ausweisung der Fußwege einschließlich Fußgängerüberweg zum Schulzentrum Deutenberg auf der Gemeinbedarfsfläche im Südwesten des Baugebiets.

Durch neuere Überlegungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Schulzentrum am Deutenberg" hat sich herausgestellt, daß zusätzliche Fußwege und ein Fußgängerüberweg zum Bebauungsplangebiet Deutenberg, südl. Teil notwendig ist.

e) Ausweisung von Bushaltestellen.

Durch die Änderung der Wohnbebauung war eine Standortverlegung von Bushaltestellen unumgänglich.

f) Geringfügige Änderungen der Standorte von Winkelhäusern.

Diese Änderungen erfolgten durch die in a) genannte Ausweisung von mehr Garagenhöfen.

g) Geringfügige Änderung des Brandenburger Rings entsprechend dem tatsächlichen Ausbau. Diese Änderung hatte sich durch das bereits realisierte Bebauungsplangebiet "Schulzentrum am Deutenberg" ergeben.

2.) Änderungen in den Bebauungsvorschriften.

a) Angleichung der Vorschriften über Fernsehantennen u. Einfriedigungen an den unmittelbar angrenzenden und in städtebaulichem Zusammenhang stehenden Bebauungsplangebiet "Deutenberg, mittlerer Teil".

b) Schaffung von gleichen rechtlichen Grundlagen zu dem in a) genannten Bebauungsplan in bezug auf Garagen, die nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zugelassen werden.

c) Zur Verbesserung des Verhältnisses Wohneinheiten/Garagen werden in eigens gekennzeichneten Einfamilienhäusern Kellergaragen zugelassen.

d) Anpassung der Vorschriften über Werbeanlagen an die vom Städtetag Baden-Württemberg herausgegebenen Mustervorschriften zur Regelung von Werbeanlagen und Automaten vom 8.4.1975.

Erläuterungen:

1. Lage des Planungsgebiets:

Das Planungsgebiet "Deutenberg, südl. Teil" liegt im Nordosten des Stadtbezirks Schweningen.

2. Begrenzung des Planungsgebiets:

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Norden:

von der Mittelachse des Brandenburger Rings ausgehend auf eine 1,25 m östlich der Nordwestgrenze des Flurstücks Tempelhofer Weg 1 laufende Linie fluchtend bis zur Südgrenze des Tempelhofer Wegs, dann dieser entlang bis zur Einmündung in den Deutenbergring unter Querung der Flurstücke 2057, 2058, 2059 und 2079. Weiter entlang der äusseren Fahrbahnbegrenzung des Deutenbergrings unter Querung der Flurstücke 2169/1, 2168, 2167 u. 2166 bis etwa zur halben Breite von Flst. 2165. Von hier aus ungefähr rechtwinklig nach Nordosten abknickend u. in gerader Linie ca. 23 m weit, dann nochmals abknickend

in gerader Linie bis zur Nordecke des Flurstücks 2203, wobei die Flurstücke 2164 F.W. 434/1, 2213 u. 2212 gequert werden. Nun etwas nach Süden springend und entlang der Südgrenzen der Flurstücke 2197 u. 2198 bis zum Schnitt mit der Ostbegrenzung der Tiergartenstraße.

Im Nord- u. Südosten: Entlang der Aussenbegrenzung der Tiergartenstraße und entlang ca. 2/3 der Länge des Einmündungsbogens zum Brandenburger Ring und dann rechtwinklig auf die Mittelachse des Brandenburger Rings unter vorheriger Querung F.W. 467 u. der Flurstücke 1794 und 1796.

Im Südwesten: Der Mittelachse des Brandenburger Rings in Nordwestrichtung folgend bis zum Ausgangspunkt.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1 §§ 1, 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).
- 3.2 §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Nr. 84, S. 1237, ber. BGBl. I 1969, S. 11).
- 3.3 §§ 1 bis 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) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

4. Topographie :

Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Deutenbergs, einem Höhenrücken, der sich von Osten nach Westen erstreckt und in seiner höchsten Erhebung 714,75 m über NN erreicht. Er fällt langgestreckt in süd-südwestlicher Richtung bis auf ca. 688 m über NN ab. Nach Süden wird der Deutenberg durch den scharfen Einbruch des Schützenhaustales begrenzt.

5. Städtebauliche Konzeption:

5.1 Flächennutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplanentwurf für den Stadtbezirk Schweningen liegt vor. Er wurde bereits 1968 aufge-

stellt und vom Gemeinderat der früheren Stadt Schwenningen noch im gleichen Jahre 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 Flächennutzungsplanentwurfs ausgesetzt worden. Inzwischen ist am 1.1.1972 die Stadt Villingen-Schwenningen gebildet worden, in die mittlerweile 9 Umlandgemeinden eingemeindet sind. Zum 1.1.1975 ist die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen entstanden, der neben der Stadt Villingen-Schwenningen 6 weitere Gemeinden angehören. Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeverordnung vom 19.7.1973 ist die Große Kreisstadt Villingen-Schwenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden und hat den gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Struktur des Gebiets der Verwaltungsgemeinschaft ist ausserordentlich differenziert und verlangt eine gründliche Bestandsaufnahme und -analyse. Darüberhinaus muß für den gemeinsamen Flächennutzungsplan zunächst eine gemeinsame Planungsgrundlage geschaffen werden, da die Gemeinden der Planungsgemeinschaft teils dem ehemals badischen Gebiet und teils dem württembergischen Gebiet angehört haben und somit die amtlichen Vermessungswerke unterschiedlicher Natur in Maßstab und Zeichnung sind.

Mit Vertrag vom 18.12.1972 hat der Gemeinderat der Gemeinsamen Stadt der "Neuen Heimat Baden-Württemberg" den Auftrag erteilt, für die Gesamtstadt einen städtebaulichen Rahmenplan zu entwickeln. Diese Rahmenplanung, die dem Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt als Grundlage dienen soll, liegt nunmehr vor und soll als Entwicklungsmaßnahme im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes weitergeführt werden. Mit der Anerkennung der Entwicklungsmaßnahme durch Rechtsverordnung der Landesregierung wird nicht vor Sommer 1976 gerechnet.

Aus dem Vorerwähnten ergibt sich, daß selbst bei zügiger Bearbeitung ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor Ablauf von 3 bis 4 Jahren nicht vorliegen wird.

Da die vorliegende Rahmenplanung die Bebauungsplanung Deutenberg berücksichtigt (die Bebauungsplanung Deutenberg ist seit 1963 in Bearbeitung, jedoch durch zahlreiche Umpfanungen, die durch Umlegungsschwierigkeiten bedingt waren, immer wieder verzögert worden), kann davon ausgegangen werden, daß mit diesem Bebauungsplan die Ziele des künftigen Flächennutzungsplans für den gesamten Verwaltungsraum nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zeitaufschub bis zur Realisierung des Flächennutzungsplans in 3 bis 4 Jahren ist nicht zu vertreten, da anderen falls der Stadt erheblicher Schaden entstehen würde und dem tatsächlichen Bedürfnis nicht Rechnung getragen werden könnte.

Insofern liegen entsprechend § 8, Abs. 2, Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Deutenberg, südlicher Teil" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten.

5.2 Einordnung des Gebiets:

Das Gebiet Deutenberg, südlicher Teil liegt in etwa 1,5 km Entfernung nordöstlich vom Stadtzentrum Schwenningen. Es ist begrenzt durch den Deutenberggring im Norden, die Tiergartenstraße im Osten u. Süden und den Brandenburger Ring im Südwesten.

Es grenzt im Südwesten an vorhandenes Bauland (Schulzentrum am Deutenberg) und im Norden an geplantes Bauland (rechtskräftiger Bebauungsplan "Deutenberg, mittlerer Teil").

Im Süden ist es von dem in Aussicht genommenen zukünftigen Baugebiet "Steinkirch" durch einen breiten, natürlichen Grünzug getrennt.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 13,94 ha. Es zieht sich etwa hufeisenförmig um die Kuppel des Deutenberggrings mit der Längsachse des "Hufeisens" von Nordwest nach Südost, wobei die Öffnung nach Nordost zeigt. Die Ausdehnung in Südwest-Nordost-Richtung (von Pol zu Pol des Hufeisens) beträgt ca. 650 m, in Südost-Nordwest-Richtung (Achse des Hufeisens) ca. 450 m.

5.3 Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die im Bebauungsplan ausschließlich ausgewiesene Wohnbebauung umfaßt ca. 150 Wohneinheiten in ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern, 2-geschossigen Reihenhäusern und 1-geschossigen Winkelhäusern, teils freistehend, teils als Doppel- oder Hofhäuser zusammengefaßt. Die Verteilung der 1- und 2-geschossigen Gebäude ist so vorgenommen, daß sie die Eigenschaften des Geländes betonen.

Die periphere Lage des Änderungsgebiets zum Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Deutenberg, mittlerer Teil wurde als Voraussetzung für die Anordnung der Gebäude herangezogen und diese topographisch und höhenmäßig so angeordnet, daß die Aussicht in die umgebende Landschaft nahezu vollständig gewährleistet ist.

Im einzelnen sind ausgewiesen:

- 52 eingeschossige Winkelhäuser mit 52 Wohnungen
- 9 zweigeschossige Einzelhäuser mit 18 Wohnungen
- 33 eingeschossige Einzelhäuser mit 33 Wohnungen
- 45 zweigeschossige Reihenhäuser mit 45 Wohnungen

Summe 148 Wohnungen
=====

6. Erschließung:

6.1 Verkehrserschließung:

Das Bebauungsplangebiet Deutenberg soll durch 2 Hauptzugänge an das Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schwenningen angebunden werden:

Der nördliche Zugang besteht aus einer Anbindung des Deutenbergrings im Norden an den Brandenburger Ring und somit an die Schopfelen- und Römerstraße. Diese nördliche Anbindung kann erst in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan "Deutenberg, nördlicher Teil" realisiert werden. Im Süden erfolgt die Verbindung zum Hauptverkehrsstraßensystem über 2 tangierende Straßen: den Brandenburger Ring und die Tiergartenstraße, die in das südliche Ende des Brandenburger Rings einmündet. Der Brandenburger Ring mündet im Norden in die Schopfelenstraße ein, die die Verbindung zur Nordstadt, nach Dauchingen, Weilersbach und über die Römer-/Sturmbühlstraße/Alpenblickplatz nach dem Stadtbezirk Villingen herstellt. Im Süden mündet der Brandenburger Ring in die verlängerte Spittelstraße ein, welche westwärts die Anbindung an die Innenstadt und südostwärts die Anbindung an die B 27 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz erreicht. Die Haupterschließung des Bebauungsplangebiets Deutenberg, südl. Teil erfolgt über einen inneren Ring, den Deutenbergring. Von diesem Ring aus wird das gesamte Baugebiet über Stichstraßen sowie über ein differenziertes Wohn- und Fußwegesystem erschlossen.

Ausserdem wird das Plangebiet von 2 Fußwegzügen durchquert, die besonders intensiv in Grün eingebettet werden sollen. Der eine Fußweg beginnt im Bereich der Grünanlage "Hallerhöhe" und der geplanten Grundschule. Er durchläuft das gesamte Plangebiet in west-östlicher Richtung und durchquert das Gebiet Deutenberg, südlicher Teil entlang dem Lichtenberger Weg.

Ein zweiter Fußweg stellt eine Fußgängerverbindung zwischen Innenstadt, Baugebiet und der offenen Landschaft mit Anbindung an vorhandene Wanderwege (Römersträßle usw.) her. Aus Richtung Stadtzentrum kommend durchquert dieser Weg das Schulzentrum am Deutenberg und wird dann mittels einer Fußgängerbrücke über den Brandenburger Ring geführt. Er läuft weiter im Bereich der ausgewiesenen kirchlichen Zentren und des Kindergartens, quert dann das Baugebiet Deutenberg, mittlerer Teil um nördlich davon an das vorhandene Wanderwegesystem der offenen Landschaft anzuschließen.

6.2 Ruhender Verkehr:

Für den Ruhenden Verkehr sind ca. 1,4 private Garagenplätze (zu einem kleinen Teil auch offene Stellplätze) je Wohneinheit ausgewiesen worden. Insgesamt 145 öffentliche Stellplätze befinden sich in Längs- und Querstellung an den öffentlichen Straßen.

6.3 Öffentlicher Verkehr:

Das Wohngebiet wird an das städtische Omnibusnetz angeschlossen. Erforderliche Bushaltestellen und -buchten sind im Plan ausgewiesen 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 (EVS). Für die Stromversorgung sind Trafo-Stationen vorgesehen, die im Bebauungsplan eingetragen sind. Die Wasser- und Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. (SVS).

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, deren Planung bereits abgeschlossen ist. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die in ca. 3 km Entfernung gelegene Mülldeponie Schwenningen abgefahren. Drei- bis viermal jährlich werden städtische Fahrzeuge zur Abfuhr von Sperrmüll eingesetzt.

8. Folgeeinrichtungen:

8.1. Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule "Rinelen". Die Entfernung beträgt je nach Wohnlage 0,5 bis 1,5 km. Der Neubau einer vierzügigen Grundschule neben der Hallerhöhe im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breite" (Neubearbeitung unter "Schulzentrum am Deutenberg") ist vorgesehen. Das Gelände hierfür ist ausgewiesen. Dieses Bebauungsplangebiet "Breite" (bzw. "Schulzentrum am Deutenberg") bildet den direkten Anschluß nach Westen an das Gebiet "Deutenberg, südl. Teil". Mit dem Bau dieser Grundschule kann in den nächsten Jahren gerechnet werden, so daß im Zuge der Erstellung der Deutenbergbebauung auch die neue Grundschule zur Verfügung stehen wird. Hauptschule, Realschule und Gymnasium befinden sich sämtlich auf dem benachbarten Gelände des "Bildungszentrums am Deutenberg" in 0,2 bis 1,0 km Entfernung.

8.2 Kindergärten:

Im westlichen Teil des Planungsgebiets "Deutenberg, südl. Teil" ist ein Kindergartenstandort in Verbindung mit einem kirchlichen Zentrum vorgesehen. Ausserdem sind in dem nördlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans "Deutenberg, mittlerer Teil" 2 weitere Kindergartenstandorte ausgewiesen. Einer davon ebenfalls im Zusammenhang mit einem kirchlichen Zentrum.

8.3. Einkauf:

Im Südwestteil des unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiets "Deutenberg, mittlerer Teil" ist ein Sondergebiet als Ladengebiet ausgewiesen. Die Läden werden vom Hauptsammler, dem Deutenbergring, erschlossen und

liegen gleichzeitig an der Haupt-Fußwegverbindung Plan-
gebiet - Stadtzentrum. In unmittelbarer Nachbarschaft
liegen die öffentlichen Einrichtungen Kirche und Kinder-
garten. Damit ist ein echter Siedlungsmittelpunkt ange-
strebt, 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 Bil-
dungszentrum Deutenberg an das geplante Wohngebiet an. Diese
nach 3 Seiten hin offene Lage des Bebauungsplangebiets und die
Möglichkeit, im Grünzug Hallerhöhe und im Schützenhaustal wei-
tere Freizeiteinrichtungen schaffen zu können, erlauben es, die
öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets auf ein Mini-
mum zu begrenzen. Durch die im Textteil festgelegten Gestaltungs-
richtlinien, 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 Baumbepflanzungen).

Das Prinzip der Grünplanung geht davon aus, einheitlich befestig-
te Fußwege möglichst abseits verkehrsreicher Straßen zu führen.
Vom Zentrum des Wohngebiets ausgehend sollen Fußgängerverbindun-
gen zu allen benachbarten Baugebieten hergestellt werden, wobei
wechselnde Wegebreiten erlauben sollen, kleinere Verweilplätze
mit Sitzgelegenheiten entlang der Hauptwege Verbindungen zu
schaffen.

Spielplätze sind in 1. Linie von privaten Bauträgern anzulegen.
Sie sollen nach kurzer Wegstrecke von den Kindern bald zu er-
reichen sein. Durch ihre Lage sowie ihre starke Umpflanzung soll
der Lärm auf ein Minimum beschränkt werden. In der Mitte des un-
mittelbar nördlich angrenzenden Planungsgebiets "Deutenberg, mitt-
lerer Teil" ist ein öffentlicher ca. 1 800 qm großer Spielplatz
vorgesehen. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz mit Ballspiel-
möglichkeiten und Spielgelegenheiten für 12- bis 16-Jährige ist
im Nordwesten des Baugebiets, im Grünzug Hallerhöhe, geplant.
An allen Spielplätzen sind Sitzgelegenheiten für Erwachsene vor-
gesehen.

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

10. Städtebauliche Daten:

10.1	Bruttobauland	100 %	13,94 ha
1.1	Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen, Verkehrsgrün	32 %	4,46 ha
1.2	Parkanlagen	2 %	0,28 ha
1.3	Flächen f. Gemeinbedarf	4 %	0,59 ha
1.4	Summe Abzüge	38 %	= 5,33 ha

10.2 Nettobauland	62 %	8,61 ha
10.3 Anzahl der Wohneinheiten		
3.1 freistehende Einfamilienhäuser	33 WE	
3.2 Winkel- und Hofhäuser	52 WE	
3.3 freistehende Zweifamilienhäuser	18 WE	
3.4 Reihenhäuser	<u>45 WE</u>	
3.5 Summe Wohneinheiten		148 WE
10.4 Geschoßfläche		
4.1 freistehende Einfamilienhäuser	7547 m ²	
4.2 Winkel- u. Hofhäuser	10260 m ²	
4.3 freistehende Zweifamilienhäuser	3480 m ²	
4.4 Reihenhäuser	<u>9450 m²</u>	
4.5 Summe Geschoßflächen		30.737 m ²
10.5 Durchschnittliche Nutzung (Geschoßfläche/Nettobauland)		
5.1 Flachbauten	30.737 : 86.100	= GFZ 0,36
10.6 Anzahl der Einwohner		
6.1 Flachbauten	148 x 3,0	= 444 E
10.7 Geschossfläche/Einwohner		
7.1 Flachbauten	30.737 : 444	= 69 m ² /E
10.8 Wohndichte (Einwohner/Bauland)		
8.1 Bruttobauland	444 : 13,94 ha	= 32 E/ha
8.2 Nettobauland	444 : 8,61 ha	= 52 E/ha.

11. Bodenordnende Maßnahmen:

Für das gesamte Gebiet ist bereits ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt und abgeschlossen mit Ausnahme des Abschnitts zwischen Lichtenberger Weg und dem Wohnweg Flurstück 2194. Für diesen Abschnitt soll eine Umlegung auf freiwilliger Basis erfolgen.

12. Zeitliche Abwicklung:

Der zu ändernde Bebauungsplan befindet sich bereits in der Realisierungsphase. Der Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ist daher zum größten Teil abgeschlossen. Da es sich bei den Baugrundstücken überwiegend um Privatgrundstücke handelt, hat die Stadt keinen Einfluß auf den Beginn der einzelnen Bauvorhaben.

13. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

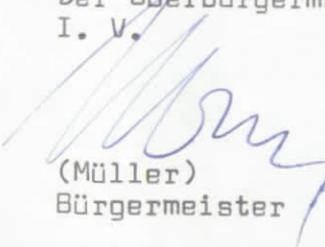
- 13.1 Bebauungsplan "Deutenberg, südl. Teil" (F II/73), genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 18.12.1973 Nr. 13/24/0225/48.
- 13.2 Bebauungsplan "Breite" (E I 17/67), genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 6.6.1967 Nr. I 32/3005.2 - 1242/67.

14. Erschließungskosten:

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde der Lichtenberger Weg um 2 Stichstraßen erweitert. Es entstehen dadurch ca. 900 qm mehr Verkehrsfläche. Die Mehrkosten gegenüber der bisherigen Kostenaufstellung belaufen sich auf ca. 160 000.-- DM.

Villingen - Schwenningen, den 26. Mai 1976

Der Oberbürgermeister
I. V.


(Müller)
Bürgermeister

