

Begründung

zum Bebauungsplan "Deutenberg-Süd"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 25.11.1981

1. Vorbemerkung:

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner Sitzung am 07.05.1981 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Deutenberg-Süd" im Stbz. Schwenningen beschlossen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Deutenberg-südlicher Teil" ist diese Grundstücksfläche (1,5 ha) als Gemeinbedarfsfläche - Kirche mit Kindergarten - ausgewiesen. Nachdem die ev. Kirchengemeinde wegen der stark reduzierten Einwohnerzahl des Neubaugebietes Deutenberg sowohl auf den Bau einer Kirche als auch auf die Errichtung eines Kindergartens verzichtet hat, steht die Fläche für eine andere Nutzung zur Verfügung. Nach einem Beschluß des Gemeinderates sollen hier weitere Familienheime gebaut werden können.

2. Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: Beginnend vom Schnittpunkt der südöstlichen Begrenzung des verlängerten Steglitzer Weges mit der Mittelachse des Deutenbergrings in Richtung Südosten entlang der Mittelachse des Deutenbergrings bis zu dem nordöstlichen Grenzpunkt des Gehweges mit der Flst. Nr. 2136.
- Im Osten: Von diesem Punkt an um 90° schwenkend in Richtung Süden entlang der östlichen Grenze des Flst. Nr. 2143/5 bis zu seinem südöstlichsten Grenzpunkt.
- Im Süden: Sodann in Richtung Westen schwenkend entlang der südlichen Grenzen der Flst. Nrn. 2143/5 und 2143/4, am südwestlichsten Grenzpunkt des Flst. Nr. 2143/4 um 90° schwenkend in Richtung Norden entlang der westlichen Grenze desselben Grundstücks bis zu der Verlängerung der nördlichen Grenze des Flst. Nr. 2143/3, von hier aus wiederum um 90° schwenkend in Richtung Westen entlang der nördlichen Grenze der Flst. Nr. 2143/3, 2143/2 und 2143/1 an der westlichen Grenze des Flst. Nr. 2143/1 bis zu dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 2106. Von hier aus entlang der nördlichen, westlichen und nordwestlichen Grenzen des Flst. Nr. 2106 bis zur Mittelachse des Deutenbergrings.
- Im Südwesten: Von dem letztgenannten Punkt an entlang der Mittelachse des Deutenbergrings bis zu der Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flst. Nr. 2128/2.
- Im Nordwesten: Von diesem Punkt aus in Richtung Nordosten entlang der nordwestlichen und nördlichen Grenzen des Flst. Nr. 2128/2 bis zu dem südwestlichsten Grenzpunkt des Flst. Nr. 2128/1. Von hier aus um 90° schwenkend in Richtung Norden entlang der östlichen Grenze des Flst. Nr. 2128/1 bis zur südlichen Begrenzung des Steglitzer Weges, sodann um 90° schwenkend entlang der südlichen und östlichen Begrenzung des Steglitzer Weges bis zum Ausgangspunkt.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. S. 2256).
- b) §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763).
- c) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der neuen PlZVO vom 30.07.1981 sowie der Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-VO) vom 09.01.1965 (GBl. S. 21).
- d) § 4 der Gemeindeverordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 06.09.1974 (GBl. S. 372), geändert durch das Gesetz vom 26.11.1974 - Art. 9 - (GBl. S. 508).

4. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan setzt die Ausweisung eines "Reinen Wohngebietes" (WR) fest.

Auf dem gesamten Grundstück sind freistehende Familienheime mit Doppelgaragen ausgewiesen, die durch eine Stichstraße, die vom Deutenbergring ausgeht, erschlossen werden. Die eingeschossigen Familienheime (max. 2 Wohnungseinheiten) sollen ein Satteldach erhalten. In die Umplanung werden noch 5 weitere Baugrundstücke, die bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Deutenbergsüdlicher Teil" als Familienheim-Baugrundstücke enthalten sind, mit einbezogen, um

- a) die vorgeschlagenen Satteldächer für das Neubaugebiet an die in der Nachbarschaft stehenden Kettenhäuser mit Satteldächern städtebaulich anzubinden,
- b) der neu ausgewiesenen Gruppe von Familienheimen mit Satteldächern ein stärkeres Gewicht und einen geschlossenen Eindruck innerhalb der vorherrschenden Flachdachbebauung zu verschaffen.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan, der im Februar 1981 genehmigt wurde, ist das neuüberplante Grundstück noch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Nachdem - wie sich aus den nachfolgend aufgeführten verringerten Wohnungsanzahlen für den gesamten Deutenberg und den in der Vorbemerkung aufgeführten Gründen ergibt - die Gemeinschaftsfläche nicht mehr benötigt wird, soll der Bebauungsplan "Deutenbergsüd" aus dem Flächennutzungsplan weiterentwickelt werden.

Ermittlungen der Wohnungsanzahl für den Nachweis der Gemeinbedarfsflächen:

Für das gesamte Baugebiet Deutenberg wurden in dem seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan ca. 940 Wohnungseinheiten für die Ermittlung der Gemeinbedarfsflächen zugrundegelegt. Bei den Bebauungsplan-Änderungen, die 1976 und 1977 durchgeführt worden sind, wurden nur noch ca. 700 Wohnungseinheiten ausgewiesen. Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat im Januar 1982 für den Teilabschnitt "Deutenberg-Mitte-West" erneut eine Bebauungsplan-Änderung beschlossen, danach werden für den gesamten Deutenberg nur noch ca. 540 Wohnungseinheiten ausgewiesen.

Einordnung des Gebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Stbz. Schwenningen im Neubaugebiet Deutenberg. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,46 ha. Seine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 150 m, in Ost-West-Richtung ca. 110 m.

5. Erschließung:

a) Verkehrserschließung:

Das Baugebiet wird über den Deutenberggring und die Tiergartenstraße an das städt. Hauptverkehrsnetz des Stbz. Schwenningen, dessen Innenstadt ca. 500 m entfernt liegt, angeschlossen.

b) Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind auf dem Baugrundstück Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

c) Öffentlicher Verkehr:

In dem Plangebiet befinden sich 2 Bushaltestellen (am Brandenburger Ring), die an den städt. Nahverkehr angeschlossen sind.

6. Topographie:

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Der höchste Punkt liegt im Norden des Plangebietes auf 705 m über NN und fällt dann gleichmäßig in Richtung Süden auf 692 m über NN.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten im erforderlichen Umfang vorhanden und gesichert. Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Schwaben (EVS) sichergestellt, die Wasser- und Gasversorgung liegt in den Händen der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Das Bebauungsplangebiet "Deutenberg-Süd" ist bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen, wie der Generalentwässerungsplan ausweist.

Die für die Sanierung des städtischen Kanalnetzes des Stadtbezirks Schwenningen notwendigen Regenwasserrückhalteräume "Dickenhardt" sind bereits gebaut, für das "Messegelände" und das "Villinger Tal" ist die Planung annähernd abgeschlossen.

Da das Baugebiet "Deutenberg" bis heute noch nicht einmal bis zur Hälfte bebaut und somit der Abwasseranfall noch relativ gering ist, ist eine Überstauung im Kanalnetz in absehbarer Zukunft auch nicht zu erwarten.

Im Haushaltsplan 1983 wird eine erste Planungsrate von DM 100.000,- für die Rückhaltebecken "Erlenbahn" (nächste Baustufe) und "Villinger Tal" eingestellt. Für 1984 werden dann DM 1.000.000,-, für 1985 die restlichen DM 1.500.000,- bereitgestellt, so daß mit der Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens "Erlenbahn" im Jahre 1986 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 wöchentlich 1mal auf die ca. 12 km entfernte Kreis-
mülldeponie Tuningen abgefahren.

8. Folgeeinrichtungen:

Die erforderlichen Folgeeinrichtungen für das Plangebiet sind vorhanden und sichergestellt. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft im Baugebiet Deutenberg-Mitte; er soll in der anstehenden Umplanung dieses Baugebietes eingeplant werden. Die Grund- und Hauptschule Deutenberg liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes am Brandenburger Ring. Die weiterführenden Schulen - Realschule und Gymnasium - liegen gegenüber dem Brandenburger Ring in unmittelbarer Nähe des Neubaugebietes.

9. Grün- und Erholungsflächen:

Das Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stbz. Schwenningen. Die erforderlichen Grün- und Erholungsflächen sind rings um das Baugebiet vorhanden und gesichert - im Süden entlang der Tiergartenstraße, im Norden entlang der Schopfelenstraße.

10. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	100 %	=	1,4674 ha
Abzüge			
Verkehrsflächen			
Erschließungsstraßen	11,7 %	=	0,1716 ha
Gehwege	11,8 %	=	0,1724 ha
Parkplätze	1,0 %	=	0,0154 ha
Verkehrsgrün	0,8 %	=	0,0116 ha
Gemeinschaftsgaragen	3,1 %	=	<u>0,0460 ha</u>
Nettobauland (BR)	71,6 %	=	1,0504 ha

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das neu zu überplanende Grundstück befindet sich im städt. Besitz.

12. Erschließungskosten

Für die Herstellung der Planstraße A einschl. Gehwege, Wendepalte, Randsteinsatz, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Fußwegverbindung zum Brandenburger Ring belaufen sich die Baukosten auf DM 197.000,00.

Die Kosten für die erforderlichen Kanalisationsanlagen betragen DM 70.000,00.

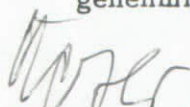
Die Kosten für die Verkehrsgrünanlagen belaufen sich auf DM 2.500,00.

13. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Der nachfolgende Bebauungsplan wird im Bereich des vorgenannten Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

Bebauungsplan "Deutenberg-südlicher Teil" F II/77

genehmigt 12.01.1977 vom Regierungspräsidium Freiburg, Nr. 13/24/0285/48.


Planungsamt

Villingen-Schwenningen, den 15.02.1981