

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Deutenberg-West (F IV/)" vom 10.12.1976

Vorbemerkung:

Seit den ersten Entwürfen aus dem Jahre 1968 bis zur heutigen Fassung des Bebauungsplans Deutenberg sind mehrere Bebauungsvorschläge für das Gewann Deutenberg ausgearbeitet worden. Mit Rücksicht auf eine problemlosere Umlegung wurde 1972 nur ein Teil des Gesamtbebauungsgebiets Deutenberg rechtskräftig überplant. In der Zwischenzeit ist die Gesamtbebauung Deutenberg aufgrund der geänderten Wohnmarktsituation herabgezont worden (Umplanung durch die Neue Heimat Baden-Württemberg 1974).

Der jetzt vorliegende 2. bzw. 3. Teil des Bebauungsplans Deutenberg basiert auf dieser Bebauungsplanung aus dem Jahre 1974 und schließt die Gesamtplanung Deutenberg ab. Zusätzlich in das Bebauungsplangebiet einbezogen worden ist der Nordteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breite" aus dem Jahre 1967 weil die ursprünglich hier vorgesehene Grundschule ersetzt wird durch einen Erweiterungsbau des Gymnasiums und die Grenzen des Schulareals sich damit geändert haben.

Diese Verkleinerung des Schulgeländes ermöglichte auch die verkehrlich ungünstige Anbindung des Deutenbergrings an die Schopfenstraße aufzugeben und den Deutenbergring nunmehr an den Brandenburger Ring anzubinden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ausserdem der Deutenbergring im Nord-Osten geschlossen.

Erläuterungen:

1. Lage des Planungsgebiets:

Das Planungsgebiet "Deutenberg-West" liegt im Nord-Osten des Stadtbezirks Schwenningen.

2. Begrenzung des Planungsgebiets:

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Norden:

durch die geplante nördliche Straßengrenze des in Ost-West-Richtung verlaufenden Deutenbergrings unter Querung der Flurstücke Nr. 2585, 2619/1, F.W. 415, 2580/2, 2553, 2554/2, 2554/3, 2555 u. 2556 und in deren Verlängerung ca. 40 m in das Flurstück 2155.

Im Osten:

durch eine Linie, die den geplanten Deutenbergring in Nord-Süd-Richtung rechtwinklig überquert sowie in deren geradliniger Verlängerung ca. 40 m folgt, wobei die Flurstücke 2154/1, 2153/1 u. 2153/3 geschnitten werden. Nach einem nach Westen um ca. 10 m rechtwinklig versetzten Sprung weiter in Richtung Süden entlang der Westgrenze der projektier

ten Fußwege unter Querung der Flurstücke 2152, 2151, 2150/1, 2150/2, 2130 FW. 416, 2160/1, 2161/1, dann um ca. 5 m westlich, dann südlich rechtwinklig verspringend über die Flurstücke 2061/2, 2062/1, 2063/1, 2064/1 und 2066/1. Aus dieser Linie um ca. 30 Grad nach Südwesten verschwenkend unter Querung der Flurstücke 2067/1 und 2067/2 bis zur Mittelachse des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils des projektierten Deutenbergrings Flst. 2133.

Im Süden:

von der Mittelachse des Deutenbergrings in Richtung Nordwesten unter Querung der Flurstücke 2079 u. 2067/2 bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Flst. 2558/3. Hier um ca. 55 Grad nach Westen verschwenkend und in gerader Linie die Flurstücke 2558/3, 2562 u. 2564/1 schneidend über den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 2568 ca. 20 m in das Flurstück 2059. Von hier aus um ca. 12 Grad nach Nordwesten verschwenkend und ca. 45 m innerhalb des Flurstücks 2059 in Richtung Nordwesten. Aus dieser Flucht ca. 78 Grad nach Südwesten verschwenkend entlang der verlängerten südöstlichen Grenzflucht des Flst. 2574, wobei die Flurstücke 2058, 2057 u. 1962/2 geschnitten werden. In der Verlängerung bis zur Mittelachse des Brandenburger Rings und dieser Linie in nordwestlicher Richtung folgend bis zum Ende des Einmündungsbereichs des Deutenbergrings.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 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;
- b) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);
- c) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21);
- d) §§ 3, 111 u. 112 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 6. 4. 1964 (GBl. S. 151) in der Fassung der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 20. 6. 1972 (GBl. S. 227);
- e) § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GO) i. d. F. vom 16. 9. 1974 (GBl. S. 3) geändert durch Gesetz vom 26. 11. 1974 - Artikel 9 - GBl. S. 508.

4. Topographie:

Das Bebauungsplangebiet weist in seinem östlichsten Teil sowie im Zentrum eine Höhe von ca. 714 m ü. NN auf, fällt im Norden bis auf ca. 710 m ü. NN, im Westen bis auf ca. 700 m ü. NN und im Süden bis auf ca. 707 m ü. NN ab.

5. Städtebauliche Konzeption:

a) Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für den Stadtbezirk Schweningen liegt im Entwurf vor. Er wurde bereits 1968 aufgestellt und vom Gemeinderat der früheren Stadt Schweningen noch im gleichen Jahr 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 Schweningen bereits in Aussicht stand, ist die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs ausgesetzt worden.

Inzwischen ist am 1.1.1972 die Stadt Villingen-Swenningen gebildet worden. 9 Umlandgemeinden sind in die Gemeinsame Stadt eingemeindet worden. Am 1.1.1975 wurde die örtliche Verwaltungseinheit Villingen-Swenningen gebildet, der neben dem Teilverwaltungsraum Villingen-Swenningen 6 weitere Teilverwaltungsräume mit zusammen 6 selbständigen Gemeinden angehören. Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeordnung vom 19.7.1973 ist die Große Kreisstadt Villingen-Swenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden und hat die Flächennutzungspläne innerhalb der zur Gemeinschaftsverwaltung gehörenden Gemeinden aufzustellen und aufeinander abzustimmen.

Im Herbst 1975 ist mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Villingen-Swenningen begonnen worden. Der Flächennutzungsplanentwurf soll im Frühjahr 1977 beschlußreif sein. Da die ausgewiesenen Wohnbauflächen in Übereinklag mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schweningen nach dem Flächennutzungsplan-konzept für den Verwaltungsraum Villingen-Swenningen steht, und der vorliegende Bebauungsplan lediglich eine Abrundung und eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des bereits teilweise erschlossenen Baugebiets darstellt, liegen entsprechend § 8, Abs. 2, Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Deutenberg-West" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten.

b) Einordnung des Gebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Teils des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breite" und umfaßt Randgebiete des Bebauungsplans " Deutenberg-mittlerer Teil".

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 7,60 ha. Seine längste Ausdehnung beträgt in Ost-West-Richtung ca. 450 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 230 m.

c) Städtebauliche Gestaltung und Gliederung

Die Art der Bebauung am Deutenberg wird in dieser als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Erweiterung weitgehend fortgesetzt, wobei westlich des Deutenbergrings 8 Winkelhofhäuser mit Flachdach und 52 Reihenhäuser vorgesehen sind. Hierbei sind die Grundstücke östlich und nördlich des Odenwaldwegs bereits im Bebauungsplan "Deutenberg-Mitte" enthalten und wurden neu überplant, da der Odenwaldweg in der neuen Planung um ca. 80 m in Richtung Norden verlängert wurde. Ausserdem hat sich durch neuerliche Untersuchungen herausgestellt, daß die zunächst vorgesehenen 3- bis 4-geschossigen Wohnblocks nördlich der Wendepalte Odenwaldweg nicht realisierbar sind.

Auf der Westseite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils des Deutenbergrings wurden 18 freistehende Wohngebäude mit Satteldach und 9 Reihenhäuser mit Satteldach vorgesehen, wobei die Grundstücke südlich und westlich des Weddinger Wegs aus dem Bebauungsplan "Deutenberg-mittlerer Teil" übernommen und wegen zu geringer Grenzabstände einer Korrektur unterzogen wurden.

6. Erschließung:

a) Verkehrserschließung

Das Gesamtbebauungsgebiet Deutenberg soll durch zwei Hauptzugänge an das Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schweningen angeschlossen werden: Der nördliche Zugang besteht aus einer Anbindung des Deutenbergrings an den Brandenburger Ring und somit an die Schopfelen- und Römerstraße. Im Süden erfolgt die Verbindung zum Hauptverkehrsstraßensystem über 2 tangierende Straßen: Dem 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 süd-ostwärts die Anbindung an die B 27 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz erreicht. Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebiets Deutenberg erfolgt über einen inneren Ring, dem Deutenbergring. Von diesem Ring aus wird das gesamte Baugebiet über Stichstraßen sowie über ein differenziertes Wohn- u. Fußwegesystem erschlossen.

b) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind ca. 1,5 private Garagenplätze (zu einem kleinen Teil auch offene Stellplätze) je Wohneinheit ausgewiesen worden. Insgesamt ca. 35 öffentliche Stellplätze befinden sich in Längsaufstellung an den öffentlichen

Straßen.

c) Öffentlicher Verkehr

Das Wohngebiet wird an das städtische Omnibusnetz angeschlossen. Erforderliche Bushaltestellen und -buchten sind am südlichen Rand innerhalb des Baugebiets "Deutenberg-südlicher Teil" vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfang eingeplant und gesichert. Die Stromversorgung erfolgt über die Energie-Versorgung-Schwaben (EVS). Für die Stromversorgung ist eine zusätzliche Trafostation vorgesehen, die im Bebauungsplan ausgewiesen ist. 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 gehört. Bis zum Jahre 1978 sollen die Abwässer des Baugebiets in eine im Bau befindliche Sammelkläranlage der Gemeinsamen Stadt geleitet werden. 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:

a) Schulen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule "Rinelen". Die Entfernung beträgt je nach Wohnlage ca. 300 bis 500 m. Hauptschule, Realschule und Gymnasium befinden sich sämtlich auf dem benachbarten Gelände des "Bildungszentrums am Deutenberg" in ca. 200 bis 300 m Entfernung.

b) Kindergärten

In dem unmittelbar angrenzenden westlichen Teil des Bebauungsplangebiets "Deutenberg-südlicher Teil" ist ein Kindergartenstandort in Verbindung mit einem kirchlichen Zentrum vorgesehen. Ausserdem sind in dem südlich und östlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans "Deutenberg-mittlerer Teil" zwei weitere Kindergartenstandorte ausgewiesen. Einer davon ebenfalls im Zusammenhang mit einem kirchlichen Zentrum.

c) Einkauf

Im Südwestteil des unmittelbar südöstlich angrenzenden Bebauungsplangebiets "Deutenberg-mittlerer Teil" ist ein Sondergebiet als Ladengebiet ausgewiesen. Die Läden werden vom Hauptsammler, dem Deutenberggring, erschlossen und liegen gleichzeitig an der Haupt-Fußwegverbindung Plangebiet-Stadtzentrum. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die öffent-

lichen Einrichtungen Kirche und Kindergarten. Damit ist 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 eine Wohnbebauung sowie das Bildungszentrum Deutenberg an das geplante Wohngebiet an. Diese, nach 3 Seiten hin offene Lage des Baugebiets 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 zur öffentlichen Wirksamkeit gebracht, so daß ein befriedigendes grüngärtnerisches Gesamtbild erreicht wird.

Spielplätze sind in erster Linie von privaten Bauträgern anzulegen. Sie sollen nach kurzer Wegstrecke von den Kindern bald zu erreichen sein. Durch ihre Lage sowie ihre starke Umpflanzung soll der Lärm auf ein Minimum beschränkt werden. In der Mitte des unmittelbar östlich angrenzenden Planungsgebiets Deutenberg-mittlerer Teil ist ein öffentlicher ca. 1 800 qm großer Spielplatz vorgesehen. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz mit Ballspielmöglichkeiten und Spielgelegenheiten für 12- bis 16-Jährige ist im Norden des Baugebiets im Grünzug Hallerhöhe geplant.

10. Städtebauliche Daten:

10.1	Bruttobauland	100 %	= 7,60 ha
10.2	Abzüge		
	Gemeinbedarfsfläche (Schule)	24 % = 1,80 ha	
	Fahrbahnen, Gehwege, Verkehrsgrün	<u>20 % = 1,49 ha</u>	
	Summe Abzüge	44 %	= 3,29 ha
10.3	Nettobauland	56 %	= 4,31 ha
10.4	Anzahl der Wohneinheiten		
	freistehende Einfamilienhäuser:		18 WE
	Reihenhäuser :		61 WE
	Winkel- u. Winkelhofhäuser :		<u>8 WE</u>
	Summe der Wohneinheiten		87 WE.
10.5	Geschossfläche		
	Freistehende Einfamilienhäuser		4.956 m ²
	Reihenhäuser		12.060 m ²
	Winkel- und Winkelhofhäuser		<u>1.502 m²</u>
	Summe Geschossfläche		18.518 m ²

10.6	Durchschnittliche Nutzung (Geschossfläche/Nettobauland)		
	18518 : 76000	=	GFZ 0,24
10.7	Anzahl der Einwohner		
	87 WE x 3 E	=	261 E
10.8	Geschossfläche/Einwohner		
	18518 : 261	=	71 m ² /E
10.9	Wohndichte (Einwohner/Bauland)		
	Bruttobauland 261 E : 7,6 ha	=	34 E/ha
	Nettobauland 261 E : 4,3 ha	=	61 E/ha.

11. Bodenordnende Maßnahmen:

Für das gesamte Baugebiet wird ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

12. Zeitliche Abwicklung:

Nach der erfolgten gesetzlichen Umlegung sollen die bereits hergestellten Straßen insbesondere der Deutenberggring fortgeführt werden. Da es sich bei den Baugrundstücken überwiegend um Privatgrundstücke handelt, hat die Stadt auf den Beginn der einzelnen Bauvorhaben keinen Einfluß.

13. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

- a) Bebauungsplan "Breite" (G I 17/67) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 6.6.1967 Nr. I 32/3.005.2 - 1242/67).
- b) Bebauungsplan "Deutenberg, mittlerer Teil" (F III/74) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 19.12.1974 Az.: 13/24/0225/108, geändert im Wege des vereinfachten Verfahrens nach § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 am 14.10.1976 .

Villingen - Schwenningen, den 11. Mai 1977

Der Oberbürgermeister
I. V.

(Müller)
Bürgermeister

