

# B E G R Ü N D U N G

zum

## Bebauungsplan "Eberhard-/Talstraße"

vom 25.11.1987

### 1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Seit 1970 und 1976 bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne über dieses Gebiet zwischen der Talstraße und Schützen-/Rottweiler Straße, der Alten Poststraße und der Landhausstraße. Wesentlicher Inhalt dieser Bebauungspläne ist eine Wohnbebauung südlich der Eberhardstraße und östlich der Alten Poststraße bis zur Landhausstraße sowie eine gewerbliche Bebauung zwischen Schützen-/Rottweiler Straße und Eberhardstraße.

Nunmehr soll das Baugebiet nach Osten erweitert werden, um entlang der ehemaligen Talstraße (frühere Planung) einen Grünzug anzulegen, in dem später der Neckar freigelegt wird. Das Garten- und Friedhofamt hat den Grünzug geplant, der durch die Bebauungsplanerweiterung planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Mai 1985 eingeleitet. Um die angestrebten Auswirkungen dieses Grünzugs auf die benachbarte Bebauung zu unterstützen, soll die bestehende Bebauung einschließlich ihrer rückwärtigen Erschließung den Planungszielen der Freiraumgestaltung angepaßt werden. Da nach den Plänen für den Grünzug die Erschließung der bestehenden Wohnhäuser nicht mehr von der Talstraße aus erfolgen soll, sondern von der Rottweiler Straße aus über die Landhausstraße, Christian-Link-Straße und Grabenstraße, ist eine Änderung der bisherigen Erschließung notwendig. Außerdem soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit 8,5 m Breite ausgewiesene Eberhardstraße reduziert werden. Die Erschließung des Einkaufsmarkts Pfannkuch soll nunmehr von der Schützenstraße aus, jedoch ausschließlich im Rechtsabbiegeverkehr, erfolgen, statt wie bisher von der Eberhardstraße aus. Hierfür soll das Zufahrtsverbot entlang der Schützenstraße aufgehoben werden.

### 2. PLANINHALT

#### 2.1 Naherholung

Entlang des verdolten Neckars soll ein Grünzug zur Naherholung und Erhaltung des Kleinklimas mit einem Rad- und Fußweg entstehen. Bisher diente diese Talaue überwiegend dem Fahrverkehr und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der dort ansässigen Betriebe und Wohnungen.

Da diese Erschließungsfunktion nunmehr auf die Schützen- und Rottweiler Straße verlegt werden soll, die Parkflächen auf die privaten Grundstücke, sieht der Bebauungsplan als Planungsziel die Ausweisung

eines Grünzuges vor, in dem später der Neckar von seinem Ursprung (Möglingshöhe), sobald hierfür die Finanzierung gesichert ist, wieder freigelegt werden soll.

## 2.2 Wohnen

Entlang dieses Grünzuges soll das Wohnen unter den vorhandenen konkurrierenden Nutzungen die erste Stelle einnehmen. Das bedeutet sowohl die qualitative, wie die quantitative Sicherung und Entwicklung dieser Nutzung.

Um die Wohnverhältnisse zu verbessern, und um gleichzeitig damit die Behauptungskraft der Wohnnutzung gegenüber anderem Entwicklungsdruck zu stärken, soll in die vorhandenen Wohnungen und ihr Umfeld investiert werden. Die heute in den Neubaugebieten am Stadtrand üblichen Standards sollen, soweit es geht, in der innerstädtischen Bausubstanz auch erreicht werden. Wo dies nicht möglich ist, sollen standortgebundene Vorteile so gesichert und ausgebaut werden, daß sie einen angemessenen Ausgleich bieten.

Zur Ausnutzung dieser Vorteile soll darüber hinaus das Angebot an Wohnfläche vergrößert werden. Dies ist auch sinnvoll, um der Tendenz der mit steigenden Ansprüchen nachlassenden Bevölkerungsdichte entgegenzuwirken. So sollen brachliegende Nutzflächen zu Wohnungen umgebaut und Baulücken durch Neubauten geschlossen werden. Der Vorrang der Wohnnutzung bedeutet andererseits Einschränkungen für andere Nutzungen.

## 2.3 Arbeiten

Dies gilt u. a. für die Arbeitsstätten. Die charakteristische Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten soll soweit als möglich erhalten bleiben. Zumindest für einen Teil der Bewohner bietet sie kurze Wege zur Arbeitsstätte ohne die Notwendigkeit, ein Verkehrsmittel zu benutzen.

Einschränkungen sind jedoch dort notwendig, wo das Wohnen gestört wird. Dies kann durch die Emissionen des Betriebes geschehen, durch den Lieferverkehr, oder auch durch die Ausdehnung und Dominanz der betrieblichen Anlagen.

Der vorhandenen Betrieb - Autoreparaturwerkstatt für LKW's und PKW's - an der Rottweiler Straße wird durch eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet gegenüber der Wohnnutzung gegliedert.

## 2.4 Öffentl. Einrichtung (Kindergarten und Kinderspielplatz)

In dem geplanten Grünzug ist bereits ein öffentlicher Kindergarten sowie ein Kinderspielplatz und Bolzplatz zur Versorgung dieses Stadtviertels vorhanden.

## 2.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der östlichen Baugebiete erfolgt über die Schützen-/Rottweiler Straße durch die Grabenstraße, Christian-Link-Straße, Landhausstraße, als Stichstraßen. Der ruhende Verkehr wird in Form von Stellplätzen, Gemeinschaftsgaragen und unter Ausnutzung der Topographie in Unterflurgaragen untergebracht. Die westlichen Baugebiete wurden über die Eberhard-/Talstraße und Gutenbergstraße her erschlossen. Der ruhende Verkehr wird auch hier in Form von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen untergebracht.

Das Gewerbegebiet wird von der Rottweiler Straße und der Gutenbergstraße her erschlossen.

Der vorhandene Verbrauchermarkt an der Schützenstraße, der bisher über die Eberhardstraße aus erschlossen war, soll nunmehr unter Aufhebung des Zufahrtsverbotes von der Schützenstraße her mittels Rechtsabbiegeverkehr erschlossen werden, damit die Eberhardstraße ihrer eigentlichen Funktion - Wohnerschließungsstraße - zurückgeführt werden konnte. Sie ist mittlerweile als beruhigte Wohnstraße ausgebaut.

## 3. GRUNDKONZEPTION IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, genehmigt seit 1981.

## 4. EINORDNUNG DES GEBIETS

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtbezirks Schwenningen. Das Stadtzentrum liegt ca. 500 m entfernt.

## 5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### Gliederung des Baugebiets

Das Baugebiet gliedert sich in:

- Öffentliche Grünflächen (Parkanlage) mit Kinderspielplatz und Bolzplatz sowie einem Kindergarten;
- Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind, da hierfür die nunmehr vorgesehenen Erschließungsstraßen nicht geeignet sind;
- Mischgebiet (MI) zur Unterbringung der vorhandenen sonstigen Gewerbebetriebe, die die vorhandene Wohnnutzung nicht wesentlich stören;
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Gewerbegebiet (GE).

Zur Abschirmung des vorhandenen Gewerbebetriebes zu den Wohngebäuden wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet dazwischen gestattet, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte.

Zur Einfügung einzelner baulicher Anlagen in die Umgebung und zur Erhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes wurden die zulässigen Geschosßzahlen mit max. zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

## 7. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT

Das auf den Baugrundstücken ausgewiesene Pflanz- und Erhaltungsgebot dient zur Abschirmung der gewerblich genutzten Grundstücke zur Wohnbebauung und zur Begleitung des öffentlichen Grünzuges.

## 8. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Verkehrsberechnungen ergaben, daß erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigungen entlang der Schützen- und Rottweiler Straße zu verzeichnen sind. Da keine Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden sind, müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Außenwänden, -türen, Fenstern und Dächern vorgesehen werden (passiver Lärmschutz), um die Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor schädlichen Lärmimmissionen zu schützen.

Zur Erreichung zumutbarer Innenlärmpegel sind die jeweils erforderlichen Schalldämm-Mindestmaße bzw. Fensterschallschutzklassen nach DIN 4109 einzuhalten.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG, ABFALLBESEITIGUNG

### 9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen (SVS) und ist sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie-Versorgung-Schwaben (EVS) und ist sichergestellt.

### 9.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets ist gesichert. Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 9.3 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden schadlos beseitigt von der Stadt Villingen-Schwenningen eingesammelt und der Kreisdeponie des Schwarzwald-Baar-Kreises zugeführt.

## 10. INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

Im Plangebiet befindet sich der Hammerstatt-Kindergarten und -hort an der Hammerstattstraße sowie ein Kinderspielplatz mit Bolzplatz im öffentlichen Grünzug. Die Grund-, Hauptschule und weiterführenden Schulen sind in der Nähe vorhanden.

## 11. BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

Bodenordnungsmaßnahmen sind zur Sicherung der Planungsabsichten nicht erforderlich.

## 12. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt:

- Teilbereich des Bebauungsplans "Tal-/Burgstraße", rechtsverbindlich seit 25.01.1979;
- Bebauungsplan zwischen der "Gutenberg-, Rottweiler-, Landhaus- und Talstraße", rechtsverbindlich seit 03.12.1970;
- Bebauungsplan "Eberhardstraße", rechtsverbindlich seit August 1976;
- Ortsbauplan "Gänsäckerstraße, Mittlere Mühle aus dem Jahr 1911

## 13. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet (WA)	34,7 % = 3,92 ha
Mischgebiet (MI)	12,6 % = 1,42 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	9,9 % = 1,11 ha
Gewerbegebiet (GE)	2,2 % = 0,25 ha
Gemeinbedarfsfläche	2,7 % = 0,30 ha
Netto Bauland	62,1 % = 7,00 ha
Öffentliche Grünflächen	24,0 % = 2,71 ha
Verkehrsflächen	13,9 % = 1,58 ha
<b>Brutto Bauland</b>	<b>100 % = 11,29 ha</b>
Anzahl der Wohnungen	= 236
Anzahl der gewerblichen Betriebe	= 17
Anzahl der Einwohner	= 740
Anzahl der Kindergärten	= 1
Anzahl der Läden	= 2

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für den Straßenausbau einschl. der Wendeanlagen, Gehweg und Fußweg-  
arbeiten sowie der Straßenbeleuchtung wurden veranschlagt

DM 920.000,--

*Hörner*