

## BEGRÜNDUNG

zur Bebauungsplanänderung "Vorderer Bühl"  
vom 22.05.1979 (K IV)

### Vorbemerkung:

Über das gesamte Gebiet zwischen Wann-, Gunntal- und Hafnerstraße sowie der nördlichen Friedhofsgrenze besteht seit dem Jahre 1958 ein übergeleiteter Bebauungsplan mit Baulinienfestsetzungen. Wegen der ungelösten Garagenfrage wurde im Jahre 1968 ein Teil des Baugebietes neu überplant. Dabei wurde die freie Fläche zwischen der Bebauung am Türnlebergweg, der Gunntalstraße und der Wannstraße als Kinderspielplatz ausgewiesen. Lediglich an der oberen Wannstraße wurden zwei Bauplätze neu eingeplant, die in der Zwischenzeit auch bebaut worden sind. Der Kinderspielplatz hingegen ist bis heute nicht angelegt worden, offenbar weil hierzu kein Bedarf besteht. Um jedoch einem eventuellen Bedarf künftiger Jahre Rechnung zu tragen, wurde in dem angrenzenden Grünstreifen zwischen der Bebauung und dem Friedhofsgelände ein ca. 1.000 qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes soll außerdem das Gebäude Gunntalstraße 44 in die nördlich angrenzende Bebauung integriert werden. Es ist hierbei vorgesehen, eine ordnungsgemäße Erschließungsstraße bis zum südlichen Zugang des Waldfriedhofs anzulegen und an dieser Stelle Parkraum für Friedhofsbesucher herzustellen.

Neben der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Gebäude am Türnleberg- und Kindletalweg soll der Bebauungsplan außerdem an die inzwischen erlassenen Rechtsvorschriften (BauNVO, Novelle zum BBauG) angepaßt werden.

### Erläuterungen:

#### 1. Begrenzung des Planungsgebiets:

Das Planungsgebiet wird begrenzt (im Uhrzeigersinn)

Im Norden:

Entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstückes 6877,  
7 m entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 6876,  
an der südwestlichen Grenze des Flurstückes 6885, 15 m hinter  
der südöstlichen Grenze der Flurstücke 6885 und 6886, an

der nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Grenze des Flurstücks 6887, in der Achse der Guntentalstraße von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 6887 bis zu der westlichen Grenze des Flurstücks 5802/74.

- Im Osten: Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 5802/74, von der Guntentalstraße bis einschließlich der nordwestlichen und südwestlichen Grenze des Flurstücks 5808/2.
- Im Süden: Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Waldfriedhofes und der südlichen Grenze des Grundstückes Wannestraße 71.
- Im Westen: Entlang der südwestlichen Grenze des Grundstückes an der Wannestraße 71 und in der Achse der Wannestraße von der südwestlichen Grenze des Grundstückes Nr. 71 bis zu der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Nr. 65.

## 2. 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. I. S. 2256);
- b) §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763);
- c) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-VO) vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21);
- d) §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351) unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Änderungsgesetz zur GO vom 19.07.1973 (Ges. Bl. S. 227);

- e) § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.09.1974 (Ges. Bl. S. 373) geändert durch das Gesetz vom 26.11.1974 - Artikel 9 - (Ges. Bl. S. 508).

### 3. Topographie:

Das Baugebiet fällt von Nordwesten nach Südosten stark ab und liegt an seiner höchsten Stelle im Bereich der Wannenstraße auf einer Höhe von 703 m über NN. Im südöstlichsten Bereich liegt das Baugebiet auf einer Höhe von ca. 680 m über NN.

### 4. Städtebauliche Konzeption:

#### a) Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan-Entwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen liegt vor und wird z. Zt. von den zuständigen Gremien beraten. Es wird erwartet, daß er bis Ende 1979 Rechtswirksamkeit erlangt. Da die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans in Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplan-Entwurf für den Verwaltungsraum stehen und das Baugebiet zu 80 % bereits überbaut ist, liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Vorderer Brühl" ohne Vorliegen eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung zu bearbeiten.

#### b) Einordnung des Gebiets:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des Stadtbezirks Schwenningen. Es schließt im Nordwesten an die vorhandene Bebauung an, wird im Nordosten von der Bahnlinie und im Südwesten vom Friedhof begrenzt. Der Bereich ist zu einem großen Teil bebaut. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,6 ha. Seine größte Ausdehnung in Nordwest - Südost - Richtung beträgt ca. 350 m; in Nordost - Südwest - Richtung ca. 160 m.

## 5. Erschließung:

### a) Verkehrserschließung:

Das Baugebiet ist über die tangierende Wannestraße und Gunnentalstraße in Richtung Nordwesten unmittelbar mit der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningen verbunden. Über diese Straßen ist das Baugebiet außerdem an die Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße für den überörtlichen Verkehr (B 27) angebunden.

### b) Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken jeweils 2 Garagen und 2 Stellplätze vorgesehen. Am Ende des Kindletalwegs und des Türnlebergwegs sowie am Südeingang des Waldfriedhofs sind außerdem öffentliche Parkplätze vorgesehen.

### c) Öffentlicher Verkehr:

In der Wannestraße im unmittelbaren Einmündungsbereich des öffentlichen Fußwegs besteht eine Bushaltestelle für das Städtische Nahverkehrsnetz. Der Bahnhof des Stadtbezirks Schwenningen liegt in ca. 400 m Entfernung im Nordwesten des Baugebiets.

## 6. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des überwiegend bebauten Gebietes ist im erforderlichen Umfang gesichert. Bei den neu ausgewiesenen Baugrundstücken im Nordteil des Baugebietes sind die Grundstückseigentümer für die Herstellung und Unterhaltung der in der privaten Erschließungsstraße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen verpflichtet. Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung-Schwaben sichergestellt.

Die Wasser- und Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Der Anschluß der Kanalisation des gesamten Baugebiets erfolgt über den in ca. 150 m Entfernung verlaufenden Hauptsammler. Die Klärung der Abwässer erfolgt in der Sammelkläranlage des Zweckverbandes "Oberer Neckar" auf der Gemarkung Deißlingen. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die in ca. 12 km Entfernung gelegene Kreismülldeponie Tuningen abgefahren.

## 7. Folgeeinrichtungen:

### a) Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der in ca. 500 m Entfernung gelegenen Neckarschule, einer Zweigschule der Gartenschule. Hauptschule, Realschule und Gymnasium liegen im Schulzentrum Deutenberg in ca. 1 km Entfernung.

### b) Kindergärten:

Folgende Kindergärten sind in erreichbarer Nähe:

Evangelischer Kindergarten Metzgergasse, Entfernung ca. 0,6 km

Katholischer Kindergarten St. Franziskus, Jakob-Kienzle-Straße,  
Entfernung ca. 0,5 km

Evangelischer Kindergarten Hammerstatt, Hammerstattstraße,  
Entfernung ca. 0,2 km

### c) Einkauf:

Die Wannenstraße sowie die Gunntentalstraße in Richtung Nordwesten stellen die direkte Verbindung zum Kernbereich des Stadtbezirks Schweningen mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten dar. In ca. 100 m an der Einmündung von Gunntental- und Wannenstraße befindet sich außerdem ein Supermarkt.

## 8. Grün- und Erholungsflächen:

Der unmittelbar angrenzende Außenbereich im Gewann Gunntental sowie die dort sich befindliche Kleingartenanlage bieten gute Naherholungsmöglichkeiten. Die nächstgelegene öffentliche Grünanlage ist der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Waldfriedhof und in ca. 1,5 km Entfernung gelegene Stadtpark Möglingshöhe.

## 9. Städtebauliche Daten:

9.1 Bruttobauland

4.6872 ha

9.2	Abzüge				
	Parkanlagen		0,461 ha		
	Verkehrsgrün		0,119 ha		
	Straßen, Gehwege				
	Stellplätze		0,7368 ha		
	Gesamt-Abzüge	=	28,00 %	=	1,3168 ha
9.3	Nettobauland	=	71,91 %	=	3.3704 ha
9.4	Geschoßflächen				9.723 m <sup>2</sup>
9.5	Durchschnittliche Nutzung				
	Geschoßflächen/Bauland				
	Bruttobauland:		9.723 : 42890	=	0,23
	Nettobauland:		9.723 : 25980	=	0,37
9.6	Anzahl der Wohneinheiten				66 WE
9.7	Anzahl der Einwohner				
	66 WE x 2,3				152 E
9.8	Wohndichte				
	Einwohner/Bauland				
	Bruttobauland:		152 : 4,6872	=	32 E/ha
	Nettobauland:		152 : 3.3704	=	45 E/ha

#### 10. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

#### 11. Erschließungskosten:

Bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

a)	öffentlicher Weg mit Treppen, Entwässerung, Beleuchtung	ca. DM 60.000
b)	Gunnentalstraße-Ausbau Straße, Gehwege, Entwässerung, Beleuchtung	ca. DM 300.000
c)	Parkplatz mit dazugehöriger Grünanlage sowie Beleuchtung	ca. <u>DM 90.000</u>
	Gesamtsumme	ca. DM 450.000 =====

## 12. Finanzierung:

Die Finanzierung der in Punkt 11 genannten voraussichtlichen Erschließungskosten erfolgt zu gegebener Zeit über den laufenden Vermögenshaushalt.

## 13. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

- a) Bebauungsplan "Vorderer Bühl" genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 15.08.1969 Nr. I 32-3005.2 - Nr. 1332/69
- b) Ortsbauplan "Vorderer Bühl" genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 03.07.1958 Az. I b 2-V-3005.2 Nr. 2685/58

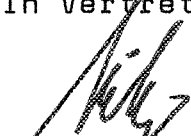
## 14. Zeitliche Abwicklung:

Straßen und Gehwege sind im Bebauungsplangebiet größtenteils hergestellt. Der private Erschließungsweg sowie der untere Bereich der Gunnentalstraße sollen nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans hergestellt werden.

Villingen-Schwenningen, den 28.11.1979

Bürgermeisteramt

In Vertretung

  
Dr. Lindner  
Bürgermeister

