

Bebauungsplan Stadt Villingen-Schwenningen  
Stadtbezirk Schwenningen  
Bebauungsplan: "Dickenhardt"

## B e g r ü n d u n g

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt

Im Norden: Von der Dickenhardtstraße und der Schubertstraße;

Im Osten: Von der Salinenstraße und der Bahnlinie Rottweil-Villingen;

Im Süden: Von der Grenze des Flurstückes Nr. 5706, der Dickenhardtstraße in nördlicher Richtung, der Südgrenze des Flurstückes Nr. 5622, dem Feldweg 36 1/2, der Ostgrenze des Flurstückes Nr. 5618, den Südgrenzen der Flurstücke 5603, 5601 und 5600, der Südgrenze des Grundstücks Dickenhardtstraße 53, der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 5631, den äußeren Grenzen des geplanten Regenrückhaltebeckens Dickenhardt, der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5637, den Südgrenzen der Flurstücke Nr. 5593, 5592 und 5591, der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 5589, dem Feldweg 561 und der Ost-Südgrenze des Flurstücks 5652;

Im Westen: Von der Rietenstraße

#### 1.2 Anlaß der Planaufstellung

Planungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet.

#### 1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Schwenningen von 1968 ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Auch der Entwurf vom Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen sieht eine gewerbliche Baufläche für das Planungsgebiet vor. Der Bebauungsplan entspricht deshalb den bisherigen Planungsabsichten der Flächennutzungsplan-Entwürfe, zumal diese auch

den derzeitigen Bau- und Nutzungsbestand übernommen haben. Es ist notwendig, für den vorhandenen Bestand und für die geplanten Erweiterungen, für eine verkehrsgerechte Erschließung der östlichen Planungsgebiete und zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im südlichen Teil des Stadtbezirks Schwenningen in einem Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, bevor ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen verabschiedet worden ist. Hieraus ergeben sich zwingende Gründe gemäß § 8 (2) BBauG.

1.4 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221 ff), in Kraft getreten am 01.01.1977 in der neuesten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Nr. 63 S. 1763).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351).

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Es sind keine bestehenden Bebauungsvorschriften zu ändern oder aufzuheben.

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Planungsgebiet "Dickenhardt" erstreckt sich am Südrand des Stadtbezirks Schwenningen und erfaßt die Grundstücke südlich der Dickenhardt- und Schubertstraße, östlich der Bahnlinie Villingen-Rottweil, im Süden die ehemaligen Ziegeleiflächen der Ziegelei Mühlacker und nördlich der Wiesenflächen nördlich des Landschaftsschutzgebietes Moos.

## 2.2 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan übernimmt die in diesem Gebiet vorhandene Bebauung bestehender Gewerbebetriebe, die ohne Bebauungsplan, jedoch auf der Grundlage von Bebauungsplan-Entwürfen nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden. Außerdem soll hier ein Teil des Planungsgebietes südlich der Dickenhardtstraße einer entsprechenden Bebauung zugeführt werden und Aussagen über die planungsrechtliche Ausnutzung der Grundstücke der ehemaligen Schreinerei Mauthe und des Ziegeleigeländes getroffen werden.

Das Grundkonzept für das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen Bestand und durch die nördlich des Baugebietes vorhandene Bebauung zwischen der Rieten- und Schubertstraße vorgegeben.

Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes ist nach Auffüllung der dort vorhandenen ausgeziegelten Grundstücksflächen eine Pflanzzone vorgesehen.

Aufgabe dieses Pflanzstreifens ist es, das Kleinklima in diesem Gebiet zu verbessern. Dies ist notwendig, da die im Moosgebiet entstehenden Nebel ungehindert durch das Gebiet "Dickenhardt" bis zum westlich anschließenden Wohngebiet "Rieten" ziehen und das Kleinklima negativ beeinflussen.

## 2.3 Gliederung der Baugebiete

Das Baugebiet gliedert sich

in Mischgebiet, gegliedertes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet, gegliedertes Industriegebiet und Industriegebiet.

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Für Teile des Planungsgebietes ist als Bauweise eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Der vorhandene Bestand innerhalb der gewerblichen Baufläche sowie die gewünschte Ausnutzung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes machen dies erforderlich.

### 3. Verkehr

#### 3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluß der Salinenstraße im östlichen Teil des Stadtbezirks Schweningen an die Neckar-/Dürrheimer Straße (B 27 - E 70)

#### 3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Schubert-, Dickenhardtstraße und über die geplante Verlängerung der Siederstraße nach Süden bis zur Dickenhardtstraße und ihrer Fortsetzung nach Süden entlang der Ziegelei Mühlacker.

Durch die Verlängerung der Siederstraße ist es möglich, die bisherige verkehrsunünstige Zufahrtstraße zur Ziegelei und zum CC-Markt von der Salinenstraße aus unmittelbar hinter der Eisenbahnüberführung aufzugeben und einen verkehrsgerechten Anschluß der im östlichen Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Betriebe zu gewährleisten. Letzteres soll auch dadurch erreicht werden, daß von der verlängerten Siederstraße eine weitere Planstraße nach Osten vorgesehen ist, über die die vorerwähnten Betriebe ebenfalls erschlossen werden können.

#### 3.3 Fußwege

Straßenbegleitende Gehwege sind entlang der vorhandenen Straßen übernommen bzw. entlang der vorgesehenen Straßen geplant.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen. Hierfür steht innerhalb der überbaubaren Flächen genügend Gelände zur Verfügung.

4. Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebietes ist, soweit nicht vorhanden, durch entsprechende Ausbaumaßnahmen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes durch Strom erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben, durch Gas und Wasser durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Um die Neckardole vor Überlastungen zu schützen, ist entsprechend dem Gesamt-Kanalisationsplan ein Regenrückhaltebecken "Dickenhardt" erforderlich und in den Bebauungsplan übernommen worden.

Soweit für das Regenrückhaltebecken innerhalb des Planungsgebietes zusätzliche Kanaltrassen erforderlich sind, sind ihre Leitungstrassen im Bebauungsplan ausgewiesen, um diese planungsrechtlich zu sichern.

5. Folgeeinrichtungen

Die Planungsausweisungen verursachen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen.

6. Grün- und Freiflächen

Im östlichen Teil des Planungsgebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Aufschüttungen und Baumpflanzungen vorgesehen. Aussagen hierzu sind unter 2.2 Städtebauliche Gestaltung dieser Begründung aufgeführt.

7. Landschaftsschutzgebiet

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5622 ist im Bebauungsplan die rechtsverbindliche Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes Moos eingetragen. In Abstimmung mit dem Beauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege und der höheren und unteren Naturschutzbehörde ist bei Nutzung und

Bebauung dieses Grundstückes eine Befreiung von den Schutzbestimmungen der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt worden.

8. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich errechneten Kosten betragen für

den Straßenbau	ca. 570,000,-- DM
die Straßenbeleuchtung	ca. 70,000,-- DM
das Regenrückhaltebecken und Kanäle	ca. <u>3.970.000,-- DM</u>
insgesamt	ca. 4.610.000,-- DM =====

Die Einstellung der erforderlichen Mittel ist im Haushaltsplan 1979 vorgesehen.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes oder für Teilflächen des Bebauungsplanes das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

Villingen-Schwenningen, den 03.10.1979

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Müller  
Bürgermeister



*Handwritten signature*