

Begründung zum Bebauungsplan "Hirschberg" (N II 8/)
im Stadtbezirk Schwenningen der Stadt Villingen-Schwenningen
vom 23.5.1975.

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan "Hirschberg" umfaßt die rechtskräftigen Bebauungspläne "David-Würth-, Reger-, Gluck- und Föhrenbühlstraße" (N II 8/69) und "Hirschberg" (N II 8/60) sowie Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mozart-, Hirschberg-, David-Würth- und Paulinenstraße" (N II 13/73) und der rechtskräftigen Stadtbauplanänderung und -erweiterung "Hirschberg" (N II 13/41).

Der Bebauungsplan weist eine Fläche von 5,75 ha auf, die bereits vollständig von den oben aufgeführten rechtskräftigen Bauleitplänen überplant ist. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bauleitpläne sind in dem Bebauungsplan "Hirschberg" auf den neuesten Stand gebracht und wo erforderlich, geändert und ergänzt.

Veranlaßt wurde die Aufstellung des Bebauungsplans durch notwendige Änderungen und Ergänzungen in der Erschließung des Baugebietes durch Fußwege sowie durch eine sinnvolle Überarbeitung der Baulinien und Baugrenzen. Das Bebauungsplangebiet "Hirschberg" ist bereits weitgehend bebaut.

Erläuterungen:

1. Lage der Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet "Hirschberg" liegt etwa in der Mitte des westlichen Teils des Stadtbezirks Schwenningen.

2. Begrenzung des Planungsgebietes:

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Osten:

beginnend an der Kreuzung Mühlweg/Mozartstraße auf der Mittelachse der Mozartstraße bis zur Einmündung der Paulinenstraße von Westen her.

Im Süden:

von hier aus 70 m weit westwärts auf der Mittelachse der Paulinenstraße, dann bis zur südlichen Straßenbegrenzung springend und weiter entlang der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 5344/9 (David-Würth-Straße 35), dann die Nordwestecke dieses Grundstücks abrundend entlang der Westgrenze dieses Flurstücks und der Flurstücke David-Würth-Straße 39 und 41 bis zur Fluchtlinie der Mittelachse der Regerstraße.

Ab hier entlang der Mittelachse der Regerstraße durchfluchtend bis zur Ostgrenze des Flurstücks Richard-Wagner-Straße 8 und nordwärts entlang dieser Ostgrenze und ca. 4 m weit entlang der Ostgrenze vom Flurstück Nr. 5339.

Ab hier westwärts in einem Abstand von 4 m parallel zur Nordgrenze der Flurstücke Richard-Wagner-Straße 8 und 6 und in gerader Flucht weiter bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Glückstraße.

Im Westen:

nordwärts entlang der Mittelachse der Glückstraße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Otto-Gönnenwein-Straße, letzterer folgend bis zum Schnittpunkt mit der Fluchtlinie der Westgrenze der Föhrenbühlstraße, sodann der genannten Westgrenze entlang nordwärts bis zur Einmündung in den Mühlweg (Südgrenze des Mühlwegs).

Im Norden:

vom zuletzt erreichten Punkt aus ca. 79 m weit ostwärts die Föhrenbühlstraße querend und entlang der Südgrenze des Mühlwegs dann auf die Mittelachse des Mühlwegs springend, dieser entlang bis zum Ausgangspunkt auf der Mittelachse der Mozartstraße, wobei auf den letzteren 9 Metern (im Bereich der Mozartstraße) die Grenze um ca. 2 m nach Süden versetzt verläuft.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1 §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBI. I, Seite 341);
- 3.2 §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBI. I Nr. 84, Seite 1237, berichtigt BGBI. I 1969, Seite 11);
- 3.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBI. I, Seite 21);
- 3.4 §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges. Bl. Seite 151) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. Seite 351).

4. Topographie:

Der Planungsbereich, der ca. 5,75 ha umfaßt, liegt in einer Höhenlage zwischen 717 und 727 m über NN. Das Gelände weist ein fast gleichmäßiges Gefälle von durchschnittlich 3 % in östlicher Richtung auf.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Flächennutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplanentwurf für den Stadtbezirk Schwenningen liegt vor. Er wurde bereits 1968 aufgestellt und vom Gemeinderat der früheren Stadt Schwenningen noch im gleichen Jahr gebilligt. Nach Vorliegen ihrer Stellungnahme 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 Schwenningen bereits in Aussicht stand, ist die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs ausgesetzt worden.

Inzwischen ist am 1.1.1972 die Stadt Villingen-Schwenningen gebildet worden, in die mittlerweile 9 Umlandgemeinden

eingemeindet sind. Zum 1.1.1975 ist die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen entstanden, der neben der Stadt Villingen-Schwenningen 6 weitere Gemeinden angehören.

Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeverordnung vom 19.7.1973 ist die Große Kreisstadt Villingen-Schwenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden und hat den gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Struktur des Gebiets der Verwaltungsgemeinschaft ist außerordentlich differenziert und verlangt eine gründliche Bestandsaufnahme und Analyse. Darüber hinaus muß für einen gemeinsamen Flächennutzungsplan zunächst eine gemeinsame Planungsgrundlage geschaffen werden, da die Gemeinden der Planungsgemeinschaft teils dem ehemals badischen Gebiet und teils dem württembergischen Gebiet angehört haben und somit die amtlichen Vermessungswerke unterschiedlicher Natur in Maßstab und Zeichnung sind.

Mit Vertrag vom 18.12.1972 hat der Gemeinderat der gemeinsamen Stadt der "Neuen Heimat Baden-Württemberg" den Auftrag erteilt, für die Gesamtstadt einen städtebaulichen Rahmenplan zu entwickeln. Diese Rahmenplanung, die dem Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt als Grundlage dienen soll, liegt nunmehr vor und soll als Entwicklungsmaßnahme im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes weitergeführt werden. Mit der Anerkennung der Entwicklungsmaßnahme durch Rechtsverordnung der Landesregierung wird nicht vor Herbst 1975 gerechnet.

Aus dem ^rVoerwähnten ergibt sich, daß selbst bei zügiger Bearbeitung ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor Ablauf von 3-4 Jahren nicht vorliegen wird.

Der Bebauungsplan "Hirschberg" greift dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht vor, da es sich hier nur um die Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungspläne "David-Würth-Straße, Reger-, Gluck- und Föhrenbühlstraße" und "Hirschberg" - unter Hinzuziehung von Teilflächen des Bebauungsplans "Mozart-, Hirschberg-, David-Würth- und Paulinenstraße" und der rechtskräftigen Stadtbauplanänderung und -erweiterung "Hirschberg" -

handelt, das Bebauungsplangebiet nach wie vor überwiegend Festsetzungen über Gemeinbedarfsflächen mit Zubehörflächen aufweist und überdies fastvöllig bebaut ist.

Ein Zeitaufschub bis zur Realisierung des Flächennutzungsplanes in 3 bis 4 Jahren ist nicht zu vertreten.

Insofern liegen entsprechend § 8, Abs. 2 Satz 3 zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Hirschberg" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten.

5.2 Einordnung des Gebiets:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Innenbereich und schließt an allen Seiten an vorhandene Bebauung an. Es umfaßt eine Fläche von 5,75 ha. Seine längste Ausdehnung beträgt in Westost-Richtung ca. 320 m und in Nord-südrichtung ca. 220 m.

5.3 Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist untergliedert in eine dreigeschossige Bebauung im Norden entlang Mühlweg und Mozartstraße (Hallenbad und Friedensschule) und eine zweigeschossige Bebauung im Süden entlang Paulinen-, David-Würth-

und Regerstraße (Hirschbergschule und Sporthalle). Zwischen der dreigeschossigen und der zweigeschossigen Bebauung sind schulische Sportanlagen und -einrichtungen vorgesehen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf steht nur noch die Sporthalle zur Bebauung an.

Das reine Wohngebiet weist im Norden entlang Mühlweg und Föhrenbühlstraße eine individuelle 1- bzw. 2-geschossige Eigenheimbebauung und im Süden entlang der Regerstraße eine zwingend 2-geschossige Bebauung aus. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hirschberg" festgesetzt, wird das Hinterland, südlich des Gebäudes Mühlweg, aus städtebaulichen Gründen von jeder Bebauung freigehalten. Dies insbesondere, um den parkartigen Charakter der Grundstücke entlang des Mühlwegs und der Föhrenbühlstraße zu betonen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrerserschließung:

Das Bebauungsplangebiet "Hirschberg" ist durch den nördlich tangierenden Mühlweg an das Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schwenningen angebunden. Der Mühlweg erreicht nach ca. 100 m die Hauptdurchgangsstraße Walter-Rathenau-Straße, die einerseits nach Norden zur Villinger Straße (Richtung Stadtbezirk Villingen oder Zentrum des Stadtbezirks Schwenningen - B 27 - Rottweil - Stuttgart) führt und andererseits nach Süden zur Dürrheimer Straße (B 27 - Bad Dürrheim - Donaueschingen - Konstanz (B 33)/ Schaffhausen (B 27)/ Freiburg (B 31)). In Richtung Westen ist der Mühlweg Hauptzubringer von und zu dem Weststadtteil "Sauerwasen".

6.2 Fußwegesystem:

Um die westliche Paulinenstraße und die nördliche David-Würth-Straße vom Fahrzeug-Durchgangsverkehr freizuhalten, wird die Fahrbahn an der Ecke Paulinen-/David-Würth-Straße aufgehoben und als Fußweg gestaltet. Damit ist die Paulinenstraße nur noch auf eine Länge von ca. 70 m ab Mozartstraße befahrbar, die David-Würth-Straße nur noch auf eine Länge von ca. 30 m ab Regerstraße. Außer den Gehwegen entlang der tangierenden Straßen (Mühlweg, Mozartstraße, Paulinenstraße, David-Würth-Straße, Regerstraße und Föhrenbühlstraße) gibt es noch 2 das Planungsgebiet durchquerende Fußwege. Der eine Fußweg verbindet das westliche Ende der Paulinenstraße in westlicher Richtung mit der Regerstraße und durch einen Ausläufer nach Süden mit dem nördlichen Ende der David-Würth-Straße.

6.3 Ruhender Verkehr:

Für den Ruhenden Verkehr der Flächen für den Gemeinbedarf sind insgesamt 50 Stellplätze, verteilt auf die verschiedenen Gebäude und Anlagen des Schulgeländes, ausgewiesen. Außerdem sind für die Schüler 2 Flächen für Fahrradständer festgesetzt. Für den Bereich des Reinen Wohngebiets ist ein Stellplatz pro Wohneinheit in Doppelgaragen vorgesehen. Weitere Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

6.4 Öffentlicher Verkehr:

Über Haltestellen an der Rietenstraße und an der Wasenstraße ist das Planungsgebiet an das städtische Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung der einzelnen Wohnungen bzw. Schulen zur nächsten Bushaltestelle beträgt zwischen 300 und 400 m.

7. Ver- und Entsorgung :

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfang bereits vorhanden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben. Die im Bebauungsplan auf dem Gelände der Friedensschule festgesetzten Umspannstelle ist bereits errichtet und in Betrieb.

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Kanäle. Die Klärung der Abwässer erfolgt bis 1977 in der bestehenden Kläranlage des Stadtbezirks Schweningen, ab diesem Zeitpunkt in einer neuen Sammelkläranlage im Bereich des Bahnhofs Trossingen, mit deren Bau bereits begonnen wurde.

Der anfallende Müll wird auf die in ca. 3,5 km Entfernung gelegene Mülldeponie Schweningen einmal wöchentlich abgefahren.

8. Folgeeinrichtungen

8.1 Schulen:

Im Bebauungsplangebiet selbst liegt die Friedensschule (Grund- und Hauptschule) Mozartstraße 12 und die Hirschberg-schule (Grundschule) Paulinenstraße 42 bis 46 und 47.

Die Realschule und das Gymnasium im Schulzentrum Deutenberg liegen in ca. 2,5 km Entfernung am Ostrande des Stadtbezirks Schweningen an der Seestraße.

8.2 Kindergärten:

Folgende Kindergärten sind in erreichbarer Nähe:

Kath. Kindergarten "St. Elisabeth", Adolf-Kolping-Straße,
mittlere Entfernung ca. 0,3 km,

Evang. Kindergarten "Paul-Gerhardt", Mozartstraße,
Entfernung ca. 0,4 km,

Evang. Method. Kindergarten "Bethesda", Wasenstraße,
Entfernung ca. 0,4 km,

Kath. Kindergarten "Max-Fischer", Waldkircher Straße,
Entfernung ca. 0,4 km,

Städt. Kindergarten "Charlottenpflege", Charlottenstraße,
Entfernung ca. 0,6 km,

Evang. Kindergarten und Kinderhort "Oberlin", Schwarzwald-
platz, Entfernung ca. 0,6 km.

8.3 Einkauf:

Das Geschäftszentrum des Stadtbezirks Schwenningen mit seinen unfassenden Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 1,1 km entfernt. Weitere Geschäfte für den täglichen und längerfristigen Bedarf finden sich entlang des im Norden tangierenden Mühlwegs im Entfernungsbereich von 0,2 bis 0,7 km.

9. Grün- und Erholungsflächen:

Das Bebauungsplangebiet selbst liegt im Verlauf des Grünzugs Rieten-Weiden, wobei sich die öffentl. Grünanlage Weiden mit größerem Kinderspielplatz und Bolzplatz unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebiets parallel zur Joseph-Haydn-Straße in ca. 0,4 km Entfernung befindet. Eine kleinere öffentliche Parkanlage liegt in ca. 0,7 km Entfernung entlang der Salinenstraße. Als größere Parkanlage ebenfalls mit Kinderspielplatz bietet sich der Stadtpark "Möglingshöhe" in ca. 1,1 km Entfernung an. Darüber hinaus gewähren die ca. 1 km Entfernung beginnenden Waldungen (Waldlehrpfad Wildschweingehege, Hirschgehege) gute Naherholungsmöglichkeiten.

10.	<u>Städtebauliche Daten</u>		
10.1	<u>Bruttobauland:</u>	100	% = 5,75 ha
10.2	<u>Abzüge:</u>		
10.2.1	Fahrbahnen, Gehwege, Verkehrsgrün	13,91 % =	0,80 ha
10.2.2	Parkanlagen	<u>0,87 % =</u>	<u>0,05 ha</u>
10.2.3	Summe Abzüge		14,78 % = 0,85 ha
10.3	<u>Nettobauland:</u>		
10.3.1	Flachbauten (bis 2 Geschosse)	37,74 % =	2,17 ha
10.3.2	Flächen für Gemein- bedarf	<u>47,48 % =</u>	<u>2,73 ha</u>
10.3.3	Summe Nettobauland		85,22 % = 4,90 ha
10.4	<u>Anzahl der Wohneinheiten:</u>		
10.4.1	eingeschossige Gebäude	4 WE	
10.4.2	zweigeschossige Gebäude	<u>16 WE</u>	
10.4.3	Summe Wohneinheiten		20 WE
10.5	<u>Geschoßfläche:</u>		
10.5.1	eingeschossige Gebäude	4 WE x 200 m ² /WE =	800 m ²
10.5.2	zweigeschossige Gebäude	<u>12 WE x 140 m²/WE =</u>	<u>1680 m²</u>
10.5.3	Zwischensumme Flachbauten		3180 m ²
10.5.4	Flächen für Gemeinbedarf		
		14300 m ² x 3:4 =	10725 m ²
		<u>13000 m² x 2:4 =</u>	<u>6500 m²</u>
10.5.5	Zwischensumme Fläche für Gemeinbedarf		17225 m ²
10.5.6.	Summe Geschoßfläche		20405 m ²

10.6 Durchschnittliche Nutzung:
(Geschoßfläche: Nettobauland)

10.6.1 Flachbauten $3180 \text{ m}^2 : 21700 \text{ m}^2 = \text{GFZ } 0,15$

10.6.2 Flächen für
Gemeinbedarf $\underline{17225 \text{ m}^2 : 27300 \text{ m}^2 = \text{GFZ } 0,63}$

10.6.3 Mittelwert $20405 \text{ m}^2 : 49000 \text{ m}^2 = \text{GFZ } 0,42$

10.7 Anzahl der Einwohner:

10.7.1 eingeschossige Gebäude $3,0 \text{ E/WE} \times 4 \text{ WE} = 12 \text{ E}$

10.7.2 zweigeschoss. Gebäude $\underline{2,75 \text{ " } \times 16 \text{ WE} = 44 \text{ E}}$

10.7.3 Summe Einwohner 56 E'

10.8 Geschoßfläche: Einwohner:

10.8.1 Flachbauten $3180 \text{ m}^2 : 56 \text{ E} = 57 \text{ m}^2/\text{WE}$

10.9. Wohndichte:

(Einwohner Bauland)

10.9.1 Bruttobauland $56 \text{ E} : 5,75 \text{ ha} = 9,7 \text{ E/ha}$

10.9.2 Nettowohnbauland $56 \text{ E} : 2,17 \text{ ha} = 25,8 \text{ E/ha}$

11. Bodenordnende Maßnahmen:

Sämtliche Grundstücke sind bebaubar. Deshalb sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Lediglich für die Fußwegeführung Regerstraße - Mühlweg muß die Stadt ca. 350 qm des Flurstücks Nr. 5328/4 erwerben.

12. Zeitliche Abwicklung:

Straßen und Gehwege sind bereits vollständig vorhanden. Mit den Änderungs- und Ergänzungsmaßnahmen (Aufhebung der Ecke David-Würth- und Regerstraße als Fahrbahn, Durchführung der Fußwegeverbindung Regerstraße-Mühlweg und Errichtung der Sporthalle) soll sofort nach Rechtskraft-erlangung des Bebauungsplans begonnen werden.

13. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

- 13.1 Bebauungsplan "Mozart-, Hirschberg-, David-Würth- und Paulinenstraße" (N II 13/73) genehmigt durch Erlaß des Reg.Präs. Freiburg vom 15.5.1973 Nr. 13/24/0225/5.
- 13.2 Bebauungsplan "David-Würth-, Reger-, Gluck- und Föhrenbühlstraße" (N II 8/69) genehmigt durch Erlaß des Reg.Präs. Südwürttemberg-Hohenzollern vom 7.1.1969 Nr. I 32-3005.2 Nr. 1918/68.
- 13.3 Bebauungsplan "Hirschberg" (N II 8/60) genehmigt durch Erlaß des Reg. Präs. Südwürttemberg-Hohenzollern vom 30.9.1960 Az. I-bau 2/3005.2 Nr. 3176/60.
- 13.4 Stadtbauplanänderung und -erweiterung "Hirschberg" (N II 13/41) genehmigt durch Erlaß des Herrn württemberg. Innenministers vom 8.5.1941 Nr. V 894.

14. Überschlägig ermittelte Kosten:

Das gesamte Straßen-, Ver- und Entsorgungssystem ist nach den bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanungen ausgebaut. Im Zuge der Überplanung durch den neuen Bebauungsplan "Hirschberg" entstehen deshalb nur noch folgende Kosten:

14.1 Umbau der Ecke David-Würth-Straße Regerstraße:

14.1.1 Fußwege einschließlich Entwässerung 11.000,-- DM

14.1.2 Beleuchtung 0,-- DM

14.2 Neubau der Fußwegverbindung Paulinen-Regersstraße:

14.2.1 Fußweg einschl. Entwässerung 15.000,-- DM

14.2.2 Beleuchtung 7.500,-- DM

14.2.3 Verlegung Gasleitung 6.750,-- DM

14.3 Aufrundung 1.000,-- DM

14.4 Summe überschläglich ermittelter Kosten 40.250,-- DM
=====

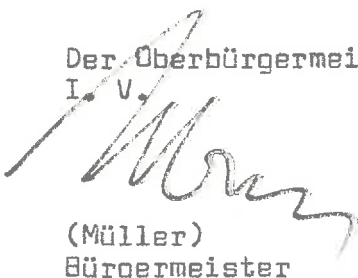
Villingen - Schwenningen, den 23. 5. 1975
Wa/Schl.

Planungsamt:



Villingen - Schwenningen, den 10. März 1976

Der Oberbürgermeister
I. V.



(Müller)
Bürgermeister

