

# B e g r ü n d u n g

zur Bebauungsplanänderung "Rieten-Mitte-östl. Teil"  
N IV 7/ vom 19.3.1976

Vorbemerkung: Der Bebauungsplan umfaßt den gesamten Bereich des Bebauungsplans "Rieten-Mitte-östlicher Teil" N IV 7/70, genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 6.5.1970 - Az. Nr.: I 32/3005.2 - Nr. 1100/70.

Veranlaßt wurde die Änderung durch folgende Tatsachen:

1. In dem mit WA bezeichneten östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets war bereits bei der Planung im Jahre 1969/70 ein Einkaufszentrum vorgesehen. Die aus dieser Planung hervorgegangene überbaubare Fläche des Einkaufszentrums erwies sich durch die im Laufe der Jahre erfolgte Erweiterung des Gesamtgebiets "Rieten" als zu gering bemessen. Verschärfend auf die Situation wirkte sich auch aus, daß eine Reihe von Lebensmittelgeschäften sowie Geschäfte, die den täglichen Bedarf der dort neu angesiedelten Bevölkerung decken, aufgegeben werden mußten, da sie keine räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten hatten. Ebenfalls bedingt durch die stark gewachsene Bevölkerung ist es notwendig geworden, das Dienstleistungsangebot in diesem Bereich zu erweitern.
2. Aus den in 1 genannten Punkten ist es notwendig geworden, die Anzahl der Stellplätze in diesem Bereich zu erweitern.
3. Die im WR vorgesehene Tiefgarage ist seit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans N IV 7/70 erstellt worden. Da im Plan lediglich die Zu- und Abfahrt dargestellt wurde, ist es auf Grund § 9 (1) 1 e BBauG ergänzend notwendig, auch die Lage der Tiefgarage festzulegen.
4. Angleichung der Bebauungsvorschriften bezüglich der gesetzlichen Grundlagen sowie der Vorschriften über Werbeanlagen und Automaten an die inzwischen erlassenen Rechtsvorschriften.

## Erläuterungen:

### 1. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Schweningen.

### 2. Begrenzung des Planungsgebiets:

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Osten: von der Mittelachse des Hirzwaldwegs bis zu ihrem Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 8410 (Rietenstraße 59/61).

- Im Süden: von der Nordgrenze des Flst. 8410 in deren Verlängerung die Schlesische Straße kreuzend, entlang der Nordgrenze des Flst. 8435 in deren Verlängerung das Flurstück 5559 kreuzend, entlang der Nordgrenze des Flurstücks 5582 sowie ca. 4,5 m entlang der Nordgrenze des Flst. 5583.
- Im Westen: von der Nordgrenze des Flurstücks 5583 rechtwinklig in Richtung Norden die Rietenstraße überquerend bis zur Westgrenze des Flst. 5322. Dieser zunächst in Richtung Norden, dann Nordosten folgend bis zu deren Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Gehwegs des Hirzwaldwegs.
- Im Norden: von der Nordgrenze des Flurstücks 5322 in Richtung Osten bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Ostgrenze des Flst. 5311. Dieser Grenze in Richtung Norden folgend bis zu deren Schnittpunkt mit der nördlichen Straßenbegrenzung des in Ost-Westrichtung verlaufenden Teils des Hirzwaldwegs. Dieser Grenze u. deren Verlängerung folgend bis zu deren Schnittpunkt mit der Mittelachse des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hirzwaldwegs.

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341);
- b) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (Bundesgesetzblatt I Nr. 84, S. 1233);
- c) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz. VO) vom 19.1.1965 (Bundesgesetzbl. I, S. 21);
- d) §§ 3, 111 u. 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in der Fassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 227);
- e) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 16.9.74 (Ges.Bl. S. 3) geändert durch Gesetz vom 26.11.74 - Artikel 9 - (Ges.Bl. S. 508).

### Topographie:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten in einer Höhe von i.M. 715 m über NN und steigt in nordwestlicher Richtung bis auf ca. 717 m über NN an.

### Städtebauliche Konzeption:

#### a) Flächennutzungsplan:

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

Inzwischen ist am 1.1.1972 die Stadt Villingen-Schwenningen gebildet worden. 9 Umlandgemeinden sind in die Gemeinsame Stadt eingemeindet worden. Am 1.1.1975 wurde die örtliche Verwaltungseinheit Villingen-Schwenningen gebildet, der neben dem Teilverwaltungsraum Villingen-Schwenningen 6 weitere Teilverwaltungsräume mit zusammen 6 selbständigen Gemeinden angehören. Nach dem Änderungsgesetz der Gemeindeordnung vom 19.7.1973 ist die Große Kreisstadt Villingen-Schwenningen erfüllende Gemeinde für sämtliche der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden und hat die Flächennutzungspläne innerhalb der zur Verwaltungsgemeinschaft gehörenden Gemeinden aufzustellen und aufeinander abzustimmen. Die Struktur des Gebiets der Verwaltungsgemeinschaft ist ausserordentlich differenziert und verlangt eine gründliche Bestandsaufnahme und -analyse. Darüberhinaus muß für einen gemeinsamen Flächennutzungsplan zunächst eine gemeinsame Planungsgrundlage geschaffen werden, da die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft teils dem ehemals badischen Gebiet und teils dem ehemals württembergischen Gebiet angehört haben und somit die amtlichen Vermessungswerke unterschiedlicher Natur in Maßstab und Zeichnung sind.

Nachdem die beantragte Anerkennung des Entwicklungsgebiets zwischen den Stadtbezirken Villingen und Schwenningen bis Mitte des Jahres 1975 noch nicht vorlag, ist im Herbst 75 mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen begonnen worden. Der Flächennutzungsplanentwurf soll im Oktober 1976 beschlußreif sein. Da

1. die geplante Änderung des Baugebiets "Rieten-Mitte - östl. Teil" in Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Pausflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplankonzept für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen steht und
2. die im Baugebiet Rieten dringend notwendige Erweiterung der Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung nicht bis zum Vorliegen eines Flächennutzungsplans zurückgestellt werden kann,

liegen entsprechend § 8 Abs. 2 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Rieten-Mitte - östl. Teil" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung

weiter zu bearbeiten.

#### Einordnung des Gebiets:

Das Gebiet "Rieten-Mitte - östl. Teil" liegt am südwestlichen Rand des Stadtbezirks Schwenningen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bereits rechtskräftigen Ebauungsplans "Rieten-Mitte - östlicher Teil" und grenzt im Norden und Westen an das ebenfalls rechtskräftige Bebauungsplangebiet "Rieten-Mitte - westlicher Teil".

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 1,52 ha. Die längste Ausdehnung des Ebauungsplangebiets beträgt ca. 160 m in Ost-West-Richtung und ca. 120 m in Nord-Süd-Richtung.

#### Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die Wohnbebauung umfaßt 135 Wohnungen in Geschosßbauten, wobei ca. 125 Wohneinheiten bereits erstellt sind.

Das an der Ostseite des Bereichs gelegene Allgemeine Wohngebiet wird geprägt durch einen eingeschossigen Baukörper an der Rietenstraße. Mittig aus ihm ragt ein bis 5 Geschosse höherer Gebäudeteil heraus. Im gesamten Erdgeschoss sind Läden und Dienstleistungsbetriebe untergebracht. Die Wohngebäude in dem westlich davon gelegenen Reinen Wohngebiet haben zu dem vorgenannten Gebäude einen Abstand von ca. 30 m. Dieser Zwischenraum wird durch eine mit Rasenflächen überdeckte Tiefgarage ausgefüllt und bildet somit ein Bindeglied zwischen den Baukörpern, wobei die 4- bis 6-geschossige Bebauung an seiner Westseite nach Norden abgewinkelt ist. Der Norden des Reinen Wohngebiets weist eine 4- bis 8-geschossige Bebauung auf und bildet mit dem vorgenannten Winkelbau eine nach Osten geöffnete Hofsituation, die durch den am Hirzwaldweg gelegenen 4- bis 5-geschossigen Baukörper ihren Abschluß findet.

#### Erschließung

##### Verkehrerserschließung:

Das Bebauungsplangebiet "Rieten-Mitte - östlicher Teil" wird im Süden durch die Rietenstraße tangiert. Sie stellt in Richtung Westen die Verbindung zum Hauptverkehrsstraßensystem des Stadtbezirks Schwenningen her. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil des Hirzwaldwegs ist als Wohnstraße ausgelegt und dient der Erschließung der Gebäude Hirzwaldweg 5, 7 und 9. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil des Hirzwaldwegs ist ebenfalls als Wohnstraße zu betrachten und endet als Stichstraße in ihrem nördlichen Teil in einer Tiefgarageneinfahrt.

##### Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr für den Bereich des Reinen Wohngebiets ist in der Tiefgarage im Innenhof ausgewiesen, wobei je Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen wurde. Für den ruhenden Verkehr für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze entlang des Hirzwaldwegs ausgewiesen. Zur Deckung des noch fehlenden Stellplatzbedarfs wurden auf dem Grundstück Hirzwaldweg 13 Sammelgaragen erstellt. Ca. 15 öffentliche Stellplätze sind am nördlichen

Rand der Rietenstraße in Längsaufstellung ausgewiesen.

#### Öffentlicher Verkehr:

Das Gebiet ist an das städt. Omnibusnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Gebäude Rietenstraße 52.

#### Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfang gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben. Für die Stromversorgung ist eine Trafo-Station erstellt; sie befindet sich auf der Parzelle Hirzwaldweg 11 als Gebäudeeinheit mit den dort sich befindlichen Reihengaragen.

Die Wasser- und Gasversorgung haben die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH übernommen.

Das gesamte Gebiet ist entwässerungstechnisch an einen Hauptsammler angeschlossen, der zum bestehenden Klärwerk des Stadtbezirks Schwenningen führt. Bis zum Jahre 1978 sollen die Abwässer des Baugebiets in eine neue Sammelkläranlage, die bereits in Bau ist, geleitet werden. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die in 4 km Entfernung gelegene Mülldeponie Schwenningen abgefahren. Drei- bis viermal jährlich werden städtische Fahrzeuge zur Abfuhr von Sperrmüll eingesetzt.

#### Folgeeinrichtungen:

##### Schulen:

Das Ebebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Friedensschule (Grund- und Hauptschule) und der Hirschbergschule (Grundschule) in ca. 0,5 km Entfernung. Die Realschule und das Gymnasium im Schulzentrum Deutenberg liegen in ca. 3 km Entfernung am Ostrand des Stadtbezirks Schwenningen.

##### Kindergärten:

Folgende Kindergärten sind in erreichbarer Nähe:

Evang. Kindergarten "Paul Gerhardt", Entfernung ca. 0,3 km,  
kath. Kindergarten "St. Elisabeth", Entfernung ca. 0,4 km,  
evang.-meth. Kindergarten "Bethesda", Entfernung ca. 0,5 km,  
kath. Kindergarten "Max Fischer", Entfernung ca. 0,5 km,  
städt. Kindergarten "Charlottenpflege", Entfernung ca. 0,6 km,  
evang. Kindergarten u. Kinderhort "Oberlin", Entfernung ca. 0,6 km.

##### Einkauf:

Das Erdgeschoß des im Allgemeinen Wohngebiet liegenden Gebäudes beinhaltet eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften, die den tägl. Bedarf der Bevölkerung decken. Es sind dort ausserdem eine Anzahl von Dienstleistungsbetrieben untergebracht. Das Geschäftszentrum des Stadtbezirks Schwenningen mit seinen umfassenden Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 0,6 km entfernt.

Grün- u. Erholungsflächen:

Auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstück 5311 ist ein großer öffentlicher Kinderspielplatz untergebracht. Die nächstgelegene größere Grünanlage ist der in ca. 1 km Entfernung gelegene Stadtpark Möglingshöhe. Ausserdem bietet der in ca. 500 m Entfernung Richtung Osten beginnende Aussenbereich im Gewann "Kleines Öschle" u. "Natzental" gute Naherholungsmöglichkeiten.

Städtebauliche Daten:

1.) Bruttobauland 100 % = 1,52 ha

Abzüge:

Fahrbahnen, Gehwege,  
Parkflächen

22,37 % = 0,34 ha

2.) Nettobauland 77,63 % = 1,18 ha  
davon WR 69,49 % = 0,82 ha  
WA 30,51 % = 0,36 ha

3.) Anzahl der Wohneinheiten

3.1 Reines Wohngebiet 102 WE  
3.2 Allgemeines Wohngebiet 33 WE  
3.3 Summe Wohneinheiten 135 WE

4.) Geschossfläche

4.1 Reines Wohngebiet 9267 m<sup>2</sup>  
4.2 Allgemeines Wohngebiet  
(Obergeschosse) 2960 m<sup>2</sup>  
Zwischensumme 12227 m<sup>2</sup>  
4.3 Allgem. Wohngebiet (EG) 1010 m<sup>2</sup>  
4.4 Summe Geschossflächen 13237 m<sup>2</sup>

5.) Durchschnittliche Nutzung  
(Geschossfläche/Nettobauland)

5.1 WR 9267 : 8200 = GFZ 1,13  
WA ( 2960 + 1010) : 3600 = GFZ 1,10.

6.) Anzahl der Einwohner

6.1 WR : 102 WE x 2,5 = 255 E  
6.2 WA : 33 WE x 2,5 = 82 E  
6.3 Summe Einwohner = 337 E.



7.) Geschossfläche je Einwohner:

7.1	WR	:	9267	:	255 E	=	36 m <sup>2</sup> /E
7.2	WA	:	2960	:	82 E	=	36 m <sup>2</sup> /E

8.) Wohndichte:

8.1	Bruttobauland	337 E	:	1,52 ha	=	221 E/ha
8.2	Nettobauland	337 E	:	1,18 ha	=	285 E/ha.

Bodenordnende Maßnahmen:

Sämtliche Grundstücke sind bebaubar. Es ist daher keine bodenordnende Maßnahme erforderlich.

Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Rieten-Mitte - östl. Teil" (N IV 7/70, genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 6.5.1970 - Az. Nr.: I 32/3005.2 - Nr. 1100/70 ausser Kraft.

Erschließungskosten:

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Rieten-Mitte - östl. Teil" entstehen durch die Umplanung keine Änderungen im Erschließungsaufwand. Im übrigen sind sämtliche Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt.

Villingen - Schwenningen, den 15. 9. 1976

Der Oberbürgermeister  
I. V.

(Müller)  
Bürgermeister

