

Begründung

zum Bebauungsplan "Hölzle"

vom 10.01.1981

1. Vorbemerkung

- a) Anfang 1978 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans "Hölzle" beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Behindertenwohnheimes und eines Freizeitzentrums zu schaffen. Die vorgezogene Beteiligung interessierter Bürger gem. § 2a BBauG fand am 19.10.1979 statt. In seiner Sitzung am 19.03.1980 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, ihn öffentlich auszulegen. Die Offenlage erfolgte während des Monats Juli 1980. Wesentliche Bedenken und Anregungen sind zu dem Planentwurf nicht eingegangen, auch nicht bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG. In seiner Sitzung am 08.10.1980 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf "Hölzle" als Satzung beschlossen.

Aufgrund einer Bauanfrage, die zur Entscheidung vorliegt, führte der Immissionskonflikt, der durch die unmittelbare Nachbarschaft der Gemeinbedarfsfläche für das Behindertenwohnheim und des angrenzenden Gewerbegebiets "Grabenäcker" entstand, dazu, daß das benachbarte Gewerbegebiet mit in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen und als "eingeschränktes Gewerbegebiet umgezont" wurde. Außerdem wurde die Gemeinbedarfsfläche teilweise für Wohnzwecke eingeschränkt. Die Umzonung Gewerbegebiet und die Einschränkung (Gemeinbedarfsfläche) führten zu einer Wiederholung des Bebauungsplan-Verfahrens.

- b) Der Bebauungsplan beinhaltet im wesentlichen die Ausweisung eines Wohnheimes für Behinderte der Lebenshilfe e.V., die Erstellung einer privaten Freizeitanlage mit Kegelbahnen, Tennishallen, Tennisplätzen und Wohnungen bzw. Hotelzimmer sowie die Ausweisung einer Kleingartenanlage im Sinne des Kleinbautenerlasses.

2. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Vom nordwestlichen Eckpunkt des Flst.Nr. 4656 in Richtung Osten entlang der nördlichen Grenze der Flst. Nrn. 4656, 4654 und 4667 (Feldweg) bis zur nordwestlichen Ecke des Flst.Nr. 4622/1, sodann die westliche und nördliche Grenze desselben Grundstückes entlang bis zur nördlichen und östlichen Grenze des Feldwegs Nr. 4667 über die nordwestliche Ecke des Flst. Nr. 6292 in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze der Flst.Nrn. 6292 und 6293, sodann in Richtung Süden schwenkend entlang der östlichen Grenze des Flst. Nr. 6293 und entlang der östlichen Grenze der Grabenackerstraße bis zu dem nordwestlichen Eckpunkt des Flst.Nr. 6302. Von hier aus in östlicher Richtung weiter entlang der nördlichen Grenze des Flst. Nr. 6302 bis zur westlichen Begrenzung der Schluchseestraße.

Im Osten: Der westlichen Begrenzung der Schluchseestraße entlang in Richtung Süden bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flst.Nr. 7983, sodann an der nördlichen Grenze des Flst.Nr. 7983. Von hier aus in Richtung Süden schwenkend entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flst.Nrn. 7982, 7976/2 und 7976/1 bis zur nordwestlichen Grenze des Flst.Nr. 7976/1.

Im Süden: Von diesem Punkt an entlang der nördlichen Grenze des Flst.Nr. 4930 in westlicher Richtung bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 4930, sodann in Richtung Süden schwenkend bis zu der nördlichen Grenze des Weges "Vom Hölzle" mit der Flst. Nr. 4925, sodann weiter in westlicher Richtung an der nördlichen Grenze des Weges "Vom Hölzle" bis zur südwestlichen Ecke des Flst.Nr. 4954, sodann entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Flst.Nr. 4954 und 4952 und ca. 7 m von der südlichen und westlichen Grenze des Flst. Nr. 4641/2 in Richtung Norden. Vom nordwestlichen Eckpunkt des Flst.Nr. 4641/2 in Richtung Westen entlang der südlichen Grenze des Flst. Nr. 4642.

Im Westen: Vom südwestlichen Eckpunkt der östlichen Grenze des Feldwegs Nr. 4651 bis zur nordwestlichen Ecke des Flst.Nr. 4656.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2a, 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 der Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-VO) vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21);
- e) § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.09.1974 (Gbl. 373) geändert durch das Gesetz vom 26.11.1974 - Artikel 9 - (GBl. S. 508).

4. Städtebauliche Konzeption

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan-Entwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen liegt vor. Er wurde Anfang 1981 genehmigt. Die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes stehen im Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen.

b) Einordnung des Gebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Schwenningen. Es schließt an der vorhandenen Bebauung an und ist teilweise bebaut. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 15,1 ha. Seine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 560 m, in Ost-West-Richtung ca. 500 m.

5. Erschließung

a) Verkehrserschließung:

Das Baugebiet wird über die tangierende Schluchseestraße im Osten des Geltungsbereichs an das Hauptverkehrsstraßennetz des Stadtbezirks Schwenningen, deren Innenstadt ca. 2,0 km entfernt liegt, angeschlossen.

b) Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

c) Öffentlicher Verkehr:

In der Schluchseestraße bzw. Grabenäckerstraße befinden sich Bushaltestellen für das städtische Nahverkehrsnetz. Der Bahnhof des Stadtbezirks Schwenningen liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

6. Topographie

Der höchste Punkt des Baugebiets liegt mit ca. 750 m im Westen des Plangebiets. Von dort aus fällt das Gelände gleichmäßig nach Osten und Süden ab und erreicht an seinem tiefsten Punkt im Osten und Süden eine Höhe von ca. 730 m ü. N.N..

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten im erforderlichen Umfang vorhanden und gesichert. Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Schwaben sichergestellt, die Wasser- und Gasversorgung liegt in Händen der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Der Anschluß der Kanalisation des gesamten Baugebiets erfolgt über das städtische Kanalnetz. Die Klärung der Abwässer erfolgt seit Oktober 1978 in der Sammelkläranlage des Zweckverbandes "Oberer Neckar" auf Gemarkung Deißlingen. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die ca. 12 km entfernte Kreismülldeponie Tuningen abgefahren.

8. Folgeeinrichtungen

Keine erforderlich.

9. Grün- und Erholungsflächen

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich der städtische Wald.

10. Städtebauliche Daten

Bruttobauland 100 % = 15,056 ha

Abzüge:

Verkehrsflächen 5,7 % = 0,841 ha

Verkehrsgrün 0,3 % = 0,052 ha

Nettobauland 94 % = 14,163 ha

=====

Dauerkleingärten 53,6 % = 7,591 ha

Gewerbliche Flächen 9,4 % = 1,336 ha

Allgem. Wohnbaufläche 24,7 % = 3,494 ha

Gemeinbedarfsfläche 12,3 % = 1,742 ha

Nettobauland 100 % = 14,163 ha

=====

11. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Erschließung der Dauerkleingärten sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Der bestehende Feldweg Nr. 493 muß nach dem Wegfall der Anbindung an die Villinger Straße an die Planstraße "C" (früher Grabenäckerstraße) über private Grundstücke angeschlossen werden. Die übrigen Erschließungsstraßen befinden sich auf städtischen Grundstücken.

12. Erschließungskosten

I. Erschließungskosten für Straßen, Wege und Beleuchtung

a) Planstraße A		
Herstellungs- und Beleuchtungskosten	100.000,--	DM
b) Planstraße B		
Herstellungs- und Beleuchtungskosten	190.000,--	DM
c) Fußweg zwischen Straße A und B		
Herstellungs- und Beleuchtungskosten	25.000,--	DM
d) Feldweg (Erschließung der Dauerkleingärten)		
Herstellungskosten	43.000,--	DM
e) Planstraße C	100.000,--	DM

Erschließungskosten für
Straßen, Wege und Beleuchtung 458.000,-- DM

II. Erschließungskosten für Kanalisation

a) Planstraße A	50.000,--
b) Planstraße B	90.000,--
c) Sonstiges	10.000,--

150.000,-- DM

608.000,-- DM

=====

14. Baugrund

Im gesamten Baugebiet ist mit Dolinen und Spalten zu rechnen. Werden derartige Hohlräume angetroffen, so wird eine im Einzelfall angepaßte Lösung - erhöhte Gründungsaufwendungen - erforderlich.

Bei großen und setzungsempfindlichen Bauten wird eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung empfohlen. Dies gilt auch für die Auffüllungen auf dem Flst. Nr. 4930. Angeschnittenes Grundwasser wäre auf Sulfatgehalt zu prüfen.

15. Aufhebung bestehender Festsetzungen

- a) Der Bebauungsplan "Grabenäcker N I/69, genehmigt durch den Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 05.12.1969 Nr. I 32-3005.2 - m 1578/69, im Teilbereich des vorher genannten Geltungsbereiches.
- b) Die Bebauungsplan-Änderung "Grabenäcker" N VI 3/71 gem. § 13 BBauG, rechtsverbindlich durch die Veröffentlichung vom 17.09.1971 im Teilbereich des vorher genannten Geltungsbereiches.

Planungsamt Villingen-Schwenningen, den 10.01.1981

