

Begründung

zur Bebauungsplan-Änderung "Hölzle"
im Stadtbezirk Schwenningen
vom 9.11.1983

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner Sitzung am 10.11.1982 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Hölzle/Roter Schneider" im Bereich des Gewannes "Hölzle" beschlossen. Der Bebauungsplan "Hölzle/Roter Schneider", der am 16.10.1981 rechtsverbindlich wurde, sieht für das Flst. Nr. 4930 die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) mit der Nutzungseinschränkung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - "Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke " - vor. Nachdem das geplante "Kegelzentrum mit Tennisplätzen" nicht realisiert wurde, soll nunmehr auf diesem Grundstück der Neubau für die "Waldorfschule" untergebracht werden. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan im Bereich des oben genannten Flurstücks in eine "Gemeinbedarfsfläche" planungsrechtlich umgewandelt werden.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung von 1979;
- b) §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977;
- c) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie der Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-VO) vom 30.07.1981;
- d) § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983

3. Städtebauliche Konzeption und Bebauungsplaninhalt

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung:

- a) einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule (Waldorfschule), eines Kindergartens sowie einer Sportfläche;
- b) eines Sondergebietes für ein Wohnheim für Behinderte;
- c) eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA);
- d) eines nicht überbaubaren Gewerbegebietes.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan, der im Frühjahr 1981 genehmigt wurde, sieht für dieses Gebiet die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Wohnheime sowie eine Wohnbaufläche vor.

Einordnung des Gebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Schwenningen.

Der Marktplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,0 km. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,5 ha. Seine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 320 m, in Ost-West-Richtung ca. 270 m.

4. Erschließung

- a) Verkehrserschließung:

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Schluchseestraße an das städtische Verkehrsnetz des Stadtbezirks Schwenningen angeschlossen.

- b) Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist bzw. wird auf den Baugrundstücken in Form von Stellplätzen und Garagen untergebracht.

- c) Öffentlicher Verkehr:

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr des Stadtbezirks Schwenningen angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Schluchseestraße.

5. Topographie

Der höchste Punkt des Baugebiets liegt mit ca. 745 m über NN im Westen des Plangebietes. Von dort aus fällt das Gelände gleichmäßig nach Osten und Süden ab und erreicht seinem tiefsten Punkt im Osten und Süden eine Höhe von ca. 730 m ü. NN.

6. Ver- und Entsorgung

a) Stromversorgung:

Die Stromversorgung wird durch die Energie-Versorgung Schwaben (EVS) sichergestellt.

b) Wasser- und Gasversorgung:

Die Wasser- und Gasversorgung liegt in den Händen der Stadtwerke Villingen-Schwenninger GmbH (SVS) und ist sichergestellt.

c) Kanalisation:

Die Kanalisation für dieses Plangebiet ist vorhanden und im Generalentwässerungsplan für den Stadtbezirk Schwenningen nachgewiesen.

7. Folgeeinrichtungen

Für das Plangebiet sind keine Folgeeinrichtungen erforderlich.

8. Grün- und Erholungsflächen

Im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der städtische Wald.

9. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	100	% =	3,4696 ha
Abzüge:			
Verkehrsflächen	<u>10,8</u>	<u>% =</u>	<u>0,3758 ha</u>
Nettobauland	98,17	% =	3,0938 ha
			=====

Allgem. Wohngebiet	9,8	% =	0,3036 ha
Reines Wohngebiet	0,2	% =	0,0064 ha
Gewerbegebiet	0,5	% =	0,0152 ha
Sonderbaufläche	14,4	% =	0,4448 ha
Dauerkleingärten	2,7	% =	0,0834 ha
Gemeinbedarfsfläche	72,4	% =	2,2404 ha
<hr/>			
Nettobauland	100	% =	3,0938 ha
<hr/> <hr/>			

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen wird für das Plangebiet nicht notwendig.

11. Erschließungskosten

Die Herstellungskosten der Planstraßen, Gehwege einschl. Straßenbeleuchtung betragen:	DM	380.000,--
Die Herstellungskosten für die Kanäle betragen:	DM	200.000,--
	<hr/>	<hr/>
	DM	580.000,--.
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Die Finanzierung erfolgt über den städtischen Haushalt.

12. 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 ingenieur-geologische Beratung empfohlen. Angeschnittenes Grundwasser wäre auf Sulfatgehalt zu prüfen.

Das Flst. Nr. 4930 liegt fast vollständig im Bereich einer ehemaligen Lehmgrube, die nach Stilllegung mit Schutt und anderen Materialien in einer Mächtigkeit von i. M. 8,00 m aufgefüllt worden ist. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden dieses Flurstücks von 0,3 ha weist entlang der Planstraße A gewachsenen Boden auf. Der Setzungsprozeß des aufgefüllten Bereichs ist noch nicht abgeschlossen. Eine Bebauung dieses Bereichs erfordert immer besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Rahmen der Gründung. Hier ist auf jeden Fall eine ingenieurgeologische Beratung erforderlich.

13. Aufzuhebende, bisher planungsrechtliche Festsetzungen

Der nachfolgende Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan-Entwurfes außer Kraft gesetzt:

Bebauungsplan "Hölzle/Roter Schneider", genehmigt durch den Erlaß vom 10.09.1981 vom Regierungspräsidium Freiburg Nr. 13/24/0225/264.

14. Waldabstand

Die im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" ausgewiesene Baugrenze unterschreitet auf eine Länge von ca. 30,00 m den in § 4 Abs. 4 LBO vorgeschriebenen Waldabstand um ca. 10,00 m.

Unter besonderer Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse - siehe Ziffer 12. - haben städtebauliche Gründe im Rahmen einer Abwägung der Vor- und Nachteile zu dieser Ausweisung geführt, wie nachfolgend näher beschrieben:

- a) Die Lage und der Zuschnitt des Baufensters ergeben sich aus der Planungsvorgabe, trotz eines ungünstigen y-förmigen Grundstückszuschnitts - mit relativ geringen Grundstückstiefen - und trotz der Zwangspunkte der Erschließung, eine städtebaulich ansprechende sinnvolle Anordnung der Funktionen Schule, Sport, Kindergarten und ruhender Verkehr zu gewährleisten.
- b) Der Umfang des Baufensters und die Zahl der Vollgeschosse sind auf das Raum- und Flächenprogramm der Schule abgestimmt.
Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse mit dem Ziel einer Reduzierung des Baufensters - um dadurch den Waldabstand nach LBO herzustellen - ist angesichts der angrenzenden Waldkulisse städtebaulich nicht vertretbar; sie würde darüber hinaus nicht der üblichen Konzeption einer Waldorfschule entsprechen.
- c) Ausschlaggebend für die Ausweisung sind letztendlich die unter Ziffer 12. dieser Begründung näher beschriebenen Baugrundverhältnisse. Das Baufenster ermöglicht die optimale Ausnutzung des gewachsenen Bodens im nördlichen Grundstücksteil; nur noch etwa $\frac{1}{3}$ der vorgesehenen Baumasse müssen im Bereich der Auffüllungen errichtet werden. Jede Verschiebung des Baufensters in östlicher und südlicher Richtung hätte weitere erhebliche Gründungskosten zur Folge. Die Gründungskosten stünden in diesem Fall in keinem Verhältnis mehr zur beabsichtigten Baumaßnahme und würden die Realisierung ernsthaft infrage stellen.

Das Städtische Forstamt als zuständige Untere Forstbehörde hat in seiner fachtechnischen Stellungnahme vom 14.12.1982 diese besondere Situation gewürdigt und will im Falle der Realisierung geringere Waldabstände - wie im Bebauungsplan vorgesehen - aus fachlicher Sicht gestatten, wenn die Schule bestimmte Auflagen erfüllt:

1. Der Baukörper ist statisch so zu verstärken, daß ein umstürzender Baum keinen Personenschaden herbeiführen kann.
2. Das Dachgeschoß darf nicht für den ständigen Aufenthalt von Personen genutzt werden.
3. Für Brandschutz müssen die entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden (kein Funkenflug).

Außerdem will das Städtische Forstamt als Nachbar im Baugenehmigungsverfahren erreichen, daß die Auflagen den Abschluß einer privatrechtlichen Haftungsverzichtserklärung beinhalten.

Planungsamt

Villingen-Schwenningen, den 29.11.1983

