

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Waldweg" (O III 2/) Stadtbezirk Schwenningen
Stadt Villingen-Schwenningen vom 22.5.74

Vorbemerkung:

Seit Jahren besteht im Stadtbezirk Schwenningen eine anhaltend starke Nachfrage nach Grundstücken für das im Stadtbezirk traditionell stark vertretene freistehende Familienheim. Trotz Ausweisung von Familienheimplätzen in Neubaugebieten der letzten beiden Jahrzehnte hält die Nachfrage unverändert an, so daß als Folge des unbefriedigten Bedarfs viele Schwenninger Bürger in den benachbarten Gemeinden Bad-Dürkheim, Dauchingen, Weilersbach und Mühlhausen gebaut haben. Der Gemeinderat der früheren Stadt Schwenningen entschloß sich daher im Jahre 1968, im unmittelbaren Anschluß an das Wohngebiet "Eschelen-Waldweg" ein neues Baugebiet für ausschließlich Familienheime auszuweisen. Lediglich in Nähe des Haupteingangs der Stadt. Kliniken Schwenningen sollte ein Appartement-Haus für Krankenhauspersonal mit eingeplant werden. Nach verschiedenen Bebauungsvorschlägen eines freien Architekturbüros, die wegen der komplizierten Eigentumsverhältnisse (im Planungsgebiet haben 65 Eigentümer ihren Grundbesitz) jedoch nicht die Zustimmung der Betroffenen fand, beauftragte der Gemeinderat im Jahre 1970 das Planungsamt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein ca. 10 ha großes Gebiet. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde durch den Gemeinderat der ehemaligen Stadt Schwenningen am 9.12.71 im Grundsatz gebilligt. Mit Rücksicht auf die in Auftrag gegebene Entwicklungsplanung für die am 1.1.72 zusammengeschlossenen Städte Villingen und Schwenningen wurde die Weiterbearbeitung des "Waldwegs" zurückgestellt. Nach Vorliegen der Entwicklungsplanung hat sich herausgestellt, daß das Wohngebiet "Waldweg" innerhalb des Entwicklungsbereichs liegt, dessen Anerkennung beim Innenministerium Baden-Württemberg in diesen Tagen beantragt worden ist. Der Gemeinderat der Gemeinsamen Stadt hat deshalb das Planungsamt beauftragt, die Bebauungsplanung "Waldweg" beschleunigt abzuschließen.

Erläuterungen

1. Lage des Baugebiets:

Das Baugebiet "Waldweg" liegt im Nordwesten des Stadtbezirks Schwenningen, vom Stadtzentrum ca. 1,2 km entfernt und in unmittelbar westlicher Nachbarschaft der Stadt. Kliniken des Stadtbezirks Schwenningen.

2. Begrenzung des Planungsgebiets:

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

im Norden

durch eine den F.W. 378 und das Flurstück 3977 durchquerende Linie, durch die westliche Flurstücksgrenze des F.W. 92 und in ihrer Verlängerung über die Flurstücke 3985/1 und /2 bis zum Flurstück 3985/3 und durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 3985/2 und in ihrer Verlängerung über das Flurstück 3878 bis zum Flurstück 3783.

- im Osten durch die südwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke F.W. 390, 3 793, 3916 und 3840 und in einem ca. 110 m langen Teilbereich nordwestlich des Gebäudes Röntgenstraße 20a ca. 15 m von der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 3 846 gemessen in Richtung des Flurstücks 3 793,
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 3 940, durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Stuttgarter Straße 88, durch die nördlich vorhandene Straßenbegrenzung der Stuttgarter Straße und ihren westlichen Abschluß sowie die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Tübinger Str. 19,
- im Westen durch die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 6 095.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1 §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341);
- 3.2 §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Nr. 84, S. 1233);
- 3.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21);
- 3.4 §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

4. Topographie:

Der Planungsbereich, der ca. 11,8 ha erfaßt, liegt in einer Höhenlage zwischen 724 m über NN und 745 m über NN; das Gelände fällt im wesentlichen in südöstlicher Richtung.

5. Städtebauliche Konzeption:

5.1 Flächennutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplanentwurf für den Stadtbezirk Schwanningen liegt vor. Er wurde bereits im Jahre 1968 aufgestellt, vom Gemeinderat der früheren Stadt Schwanningen noch im gleichen Jahre gebilligt und nach Vorliegen ihrer Stellungnahmen am 15.10.1968 mit den Trägern Öffentlicher Belange eingehend erörtert. Mit Rücksicht auf den um diese Zeit bereits in Aussicht stehenden Zusammenschluß der beiden Städte Villingen und Schwanningen sowie der Eingemeindung verschiedener Umlandgemeinden ist die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs ausgesetzt worden.

Die beiden Städte Villingen-Schwanningen ist am 1.1.1972 gebildet worden.

den. Inzwischen wurden 7 ehemals selbständige Umlandgemeinden in die Gemeinsame Stadt eingegliedert, zu denen ab 1.1.1975 noch 2 weitere Gemeinden kommen sollen. Zum selben Zeitpunkt wird die örtliche Verwaltungseinheit Villingen-Schwenningen gebildet werden, der neben dem Teilverwaltungsraum Villingen-Schwenningen 6 weitere Teilverwaltungsräume mit zusammen 6 selbständigen Gemeinden angehören werden.

Mit Vertrag vom 18.12.72 hat der Gemeinderat der Gemeinsamen Stadt der Neuen Heimat Baden-Württemberg den Auftrag erteilt, für die Gemeinsame Stadt einschließlich der eingemeindeten Umlandgemeinden eine städtebauliche Rahmenplanung 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 Ende 1974 gerechnet.

Die Struktur des Verwaltungsraums ist ausserordentlich differenziert. Darüberhinaus muß für einen Flächennutzungsplan zunächst eine gemeinsame Planungsgrundlage erarbeitet werden, da die Gemeinden der Verwaltungseinheit teils dem ehemals badischen Gebiet und teils dem ehemals württembergischen Gebiet angehört haben und somit die amtlichen Vermessungswerke verschiedener Natur sind.

Aus alledem ergibt sich, daß selbst bei zügigster Bearbeitung ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor Ablauf von 4 bis 5 Jahren kaum vorliegen wird. Die laufende Stadtentwicklung kann jedoch bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgestellt werden, da anderenfalls der Stadt erheblicher Schaden entstehen würde und den tatsächlichen Bedürfnissen nicht Rechnung getragen werden könnte. Insofern liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Waldweg" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung weiter zu betreiben.

Der Bebauungsplan tangiert die Ziele des künftigen Flächennutzungsplanes für den gesamten Verwaltungsraum mit Sicherheit nicht, da das Gebiet des Bebauungsplanes im Entwicklungsbereich liegt, dessen Anerkennung beim Innenministerium beantragt wurde, und von dem angenommen wird, daß dieser in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

5.2 Einordnung des Gebiets:

Das Baugebiet "Waldweg" setzt die vorhandene Bebauung im Nordwesten des Stadtbezirks Schwenningen fort und bildet die organische Ergänzung zwischen den Städt. Kliniken Schwenningen und dem bebauten Wohngebiet "Eschelen-Waldweg". Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 11,8 ha. Seine längste Ausdehnung beträgt ca. 380 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 330 m in West-Ost-Richtung.

5.3 Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung umfaßt 75 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Baublöcken in abgestufter Bauweise von 3 bis 5 Geschossen an der Nordseite

(Hangseite) des Baugebiets und 119 Wohneinheiten in ein- und zweigeschossigen Flachbauten im Mittel- und Südteil. Insgesamt könnten 194 Wohneinheiten im Planungsgebiet untergebracht werden, das überwiegend als Reines Wohngebiet, im Nahbereich des Aussiedlerhofs Kaiser als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

6. Erschließung:

6.1 Verkehrserschließung:

Das Bebauungsplangebiet wird über die Stuttgarter Straße an die Sammelstraße Röntgenstraße angeschlossen. Ein direkter Anschluß ist mit Rücksicht auf die mißbräuchliche Nutzung der Wohnerschließungsstraßen des "Waldwegs" als Parkstraßen in den Hauptbesuchszeiten der nahegelegenen Städt. Kliniken vermieden worden. Aus diesem Grunde wird auch die nicht sehr verkehrsgerechte Ausbildung der Kreuzung Tübinger Straße/Stuttgarter Straße in Kauf genommen, deren mögliche Gefahren jedoch durch verkehrsrechtliche Maßnahmen ausgeschlossen werden sollen. Lediglich über die Fußwege ist ein direkter Anschluß des Wohngebiets an die Röntgenstraße, an der sich in Eingangsnähe der Städt. Kliniken auch die Bushaltestellen befinden, hergestellt worden. Die innere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine Straßenschleife und eine Stichstraße. Die Fußwege begleiten größtenteils die öffentlichen Straßen.

Diese, für das Planungsgebiet vorgesehene Erschließungsform wird im wesentlichen dadurch bestimmt, daß der Verkehr, der zu den Krankenanstalten führt, aus dem Reinen Wohngebiet herausgehalten werden soll.

6.2 Ruhender Verkehr:

Für den Ruhenden Verkehr sind 135 öffentliche Stellplätze auf dem Parkplatz, der den Städt. Kliniken zugeordnet ist, ausgewiesen. Außerdem sind ca. 45 Stellplätze in Parkbuchten innerhalb des Wohngebietes angeordnet worden.

Im Flachbau sind für den Ruhenden Verkehr je Wohneinheit im Mittel ca. 1,5 Stellplätze in Garagenhöfen oder Doppelgaragen ausgewiesen; für den Mehrgeschoßbau sind ebenfalls ca. 1,5 Stellplätze je WE in Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen.

6.3 Öffentlicher Verkehr:

Über eine Haltestelle an der verlängerten Röntgenstraße ist das Planungsgebiet an das Städt. Nahverkehrsnetz angeschlossen.

7. Ver- u. Entsorgung:

Die Ver- u. Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfange eingeplant und gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben. Es sind 3 Umspannstellen vorgesehen, die im Bebauungsplan eingetragen sind. Die Wasser- und Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Das Baugebiet wird an das Städt. Entwässerungsnetz des Stadtbezirks Schwenningen angeschlossen. Die Klärung der Abwässer erfolgt bis 1977 in der bestehenden Kläranlage des Stadtbezirks Schwenningen, ab diesem Zeitpunkt in einer neuen Sammelkläranlage, deren Planung bereits abgeschlossen ist. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die in ca. 2,5 km Entfernung gelegene Mülldeponie Schwenningen abgefahren.

8. Folgeeinrichtungen:

8.1 Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der ca. 1,0 km entfernten Gartenschule (Grund- und Hauptschule), Ecke Bildacker-/Gartenstraße.

Die Realschule und das Gymnasium am Deutenberg (beide an der Seestraße) liegen in ca. 1,6 km Entfernung am Ostrand des Stadtbezirks Schwenningen.

8.2 Kindergärten:

Folgende Kindergärten sind in erreichbarer Nähe:

Städtische Kindertagesstätte "Helene Mauthe" in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen Klinikgelände und Stuttgarter Straße, mittlere Entfernung ca. 0,2 km,

Evangelischer Kindergarten und Kinderhort "Ludwig Richter", Schlegelstraße, Entfernung ca. 0,8 km,

Katholischer Kindergarten "Hubertus", Auf Rinelen, Lange Halde, Entfernung ca. 1,5 km.

8.3 Einkauf:

Das innerstädtische Geschäftszentrum mit seinen umfassenden Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 1,3 km entfernt. Ein Lebensmittelladen befindet sich an der Ecke Karl-Marx-/Espanstraße in ca. 0,5 km Entfernung. Weitere Geschäfte für den täglichen und längerfristigen Bedarf befinden sich an der ca. 0,7 km entfernten Sturmbühlstraße.

9. Grün- und Erholungsflächen:

Im Planungsgebiet sind ausreichend Grün- und Erholungsflächen vorgesehen. Das im Süden des Planungsgebiets gelegene Erholungsgebiet "Villinger Tal" wird durch einen am Westrand des Baugebiets verlaufenden Grünzug angeschlossen. Die Erholungsgebiete "Alter Friedhof" und "Gaisrücken" im Osten des Baugebiets (ca. 0,6 km Entfernung) werden ebenfalls durch einen direkten Gehweg, der in einen Grünzug eingebettet ist (teilweise entlang der Stichstraße im Nord-Ost Teil führend), mit dem Planungsgebiet verbunden. Darüber hinaus liegen in geringer Entfernung zum "Waldweg" großräumige natürliche Erholungsflächen (Wald, Felder), die durch ein ausgedehntes Wegenetz erschlossen sind.

Im südöstlichen Teil des Planungsgebiets im unmittelbaren Anschluß an die geplante ein- und zweigeschossige Bebauung ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

10. Städtebauliche Daten:

10.1 Bruttobauland: 100 % = 11,83 ha

Abzüge:

10.11 Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen u. Verkehrsgrün:

28,0 % = 3,31 ha

10.12 Parkanlagen: 5,6 % = 0,66 ha

10.13 Spielplatz: 1,7 % = 0,20 ha

10.14 Summe Abzüge: 35,3 % = 4,17 ha

10.2 Nettobauland: 64,7 % = 7,66 ha

davon

10.21 Flachbauten (bis 2 Geschosse):

54,2 % = 6,41 ha

10.22 Mehrgeschoßbauten:

10,5 % = 1,25 ha

10.3 Anzahl der Wohneinheiten: - und Einfamilienhäuser

10.31 freistehende Winkel~~xxxxxx~~ I: 39 WE

10.32 Hof- u. Reihenhäuser I/II: 40 WE

10.33 freist. Zweifamilienhäuser II: 40 WE

10.34 Zwischensumme Flachbauten: 119 WE

10.35 Mehrgeschoßbauten III-V:
12 500 x 0,6:100 = 75 WE

10.36 Summe Wohneinheiten: WE = 194

10.4 Geschoßfläche:

- und Einfamilienhäuser

10.41 Freistehende Winkel~~xxxxxx~~ I: 39 WE x 175 m²/WE = 6 825 m²

10.42 Hof- und Reihenhäuser I/II: 40 WE x 175 m²/WE = 7 000 m²

10.43 Freist. Zweifamilienhäuser
II: 40 WE x 175 m²/WE = 7 000 m²

10.44 Zwischensumme Flachbauten: GF = 20 825 m²

10.45 Mehrgeschoßbauten III-V: 75 WE x 100 m²/WE = 7 500 m²

10.46 Summe Geschoßflächen: GF = 28 325 m²

10.5 Durchschnittliche Nutzung:

(Geschoßfläche/Nettobauland)

10.51 Flachbauten: 2,08 ha : 6,41 ha = GFZ 0,32

10.52 Mehrgeschoß-
bauten: 0,75 ha : 1,25 ha = GFZ 0,60

10.53 Mittelwert: 2,83 ha : 7,66 ha = GFZ = 0,37

10.6 Anzahl der Einwohner:

10.61 Flachbauten: 3,5 E/WE x 119 WE = 416,5 E

10.62 Mehrgeschoß-
bauten: 2,5 E/We x 75 WE = 187,5 E

10.63 Summe Einwohner: E = 604,0

10.7 Geschoßfläche/Einwohner:

10.71 Flachbauten: 20 825 m² : 416,5 E = 50 m²/E

10.72 Mehrgeschoß-
bauten: 7 500 m² : 187,5 E = 40 m²/E

10.73 Mittelwert: 28 325 m² : 604,0 E m²/E = 47,0

10.8 Wohndichte:

(Einwohner/Bauland)

10.81 Bruttobauland: 604 E : 11,83 ha E/ha = 51

10.82 Nettobauland: 604 E : 7,66 ha E/ha = 79.

11. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

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

1. Ortsbauplanerweiterung "Eschelen-Gaisrucken" (C II/62) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 15.8.1962 Nr. I a - bau 2/3005.2 - 1993/62,
2. Ortsbauplan "Eschelen-Herrenespan" (C II/56) genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 26.3.1957 Nr. 1385/57.

12. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist für das Gebiet des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes eingeleitet worden.

Da sich das Baugebiet zu ca. 95 % in Privathand befindet und zudem noch auf ca. 65 Eigentümer aufgeteilt ist, wird mit einem Abschluß des Umlegungsverfahrens nicht vor 2 - 3 Jahren gerechnet.

13. Erschließungskosten:

I. Nördl. Erschließungs-Straße:

Fahrbahn: 7,50 m
Gehwege: 2,50 u. 1,50 m

1.) <u>Straßenbau einschl. Gehweg</u>			
ca. 230 lfdm	à DM 650.--	DM	149 500.--
2.) <u>Kanalisation</u>			
ca. 230 lfdm	à DM 200.--	DM	46 000.--
3.) <u>Wasserleitung</u>			
ca. 230 lfdm	à DM 70.--	DM	16 100.--
4.) <u>Gasleitung:</u>			
ca. 230 lfdm	à DM 60.--	DM	13 800.--
5.) <u>Straßenbeleuchtung:</u>			
ca. 230 lfdm	à DM 35.--	DM	8 050.--
6.) <u>Erschließung des Geländes</u>			
ca. 3 680 cbm Aushub	à DM 12.--	DM	44 160.--
		Summe:	DM 277 610.--
			=====

II. Verlängerte Röntgenstraße bis nördl. Erschl. Straße

Fahrbahn: 7,50 m
Gehwege: 2,50 bzw. 3,50 m
Busspur: 3,00 m
Halbwende

1.) <u>Straßenbau einschl. Gehwege etc.</u>			
ca. 150 lfdm	à DM 650.--	DM	97 500.--
2.) <u>Kanalisation</u>			
ca. 150 lfdm	à DM 200.--	DM	30 000.--
3.) <u>Wasserleitung</u>			
ca. 150 lfdm	à DM 70.--	DM	10 500.--
4.) <u>Gasleitung</u>			
ca. 150 lfdm	à DM 60.--	DM	9 000.--
5.) <u>Straßenbeleuchtung</u>			
ca. 150 lfdm	à DM 35.--	DM	5 250.--
		Summe:	DM 152 250.--
			=====

III. Ringstraße mit Stichstraße
u. Einfahrt, Straße entlang
Parkplatz

Fahrbahn: 6,50 m
Gehwege: je 1,75 m
bzw. 2,50 m
od. anschl. Verkehrs-
grün

1.) Straßenbau einschl. Gehwege

ca. 870 lfdm à DM 600.-- DM 522 000.--

2.) Kanalisation

ca. 870 lfdm à DM 200.-- DM 174 000.--

3.) Wasserleitung

ca. 870 lfdm à DM 70.-- DM 60 900.--

4.) Gasleitung

ca. 870 lfdm à DM 60.-- DM 52 200.--

5.) Straßenbeleuchtung

ca. 870 lfdm à DM 35.-- DM 30 450.--

Summe: DM 839 450.--

=====

IV. Wohnwege u. Sonstige,
Parkplatz

1.) Gehwegausbau einschl. Entwässerung

ca. 4 500 qm à DM 40.-- DM 180 000.--

2.) Parkplatz

ca. 3 000 qm à DM 50.-- DM 150 000.--

Summe: DM 330 000.--

=====

V. Verkehrsgrün

1.) Lärmschutzbepflanzung

B = 15,00 m
bzw. 6,00 m

ca. 450 lfdm à DM 250.-- DM 112 500.--

ca. 150 lfdm à DM 100.-- DM 15 000.--

2.) Sonstiges

ca. 1 500 qm à DM 15.-- DM 22 500.--

Summe: DM 150 000.--

=====

VI Kinderspielplatz

ca. 2 000 qm à DM 70.-- DM 140 000.--

=====

- 10 -

Z u s a m m e n s t e l l u n g

Summe	I	DM	277 610.--
"	II	DM	152 250.--
"	III	DM	839 450.--
"	IV	DM	330 000.--
"	V	DM	150 000.--
"	VI	DM	140 000.--

Zwischensumme: DM 1889 310.--

Für Unvorhergesehenes und
zur Aufrundung

DM 110 690.--

DM 2 000 000.--

14. Brennstoffausschluß:

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung ist im gesamten Bebauungsplangebiet die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zugelassen. Diese Forderung wird im Hinblick darauf erhoben, daß die Städtischen Kliniken Schwenningen im Windschatten des Baugebiets liegen (Hauptwindrichtung Südwest) und das Bebauungsplangebiet selbst an einem Hang liegt, der zur Hauptwindrichtung orientiert. Eine Gasvollversorgung des Gebiets ist sichergestellt.

Für offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist nur Holz als Brennstoff zugelassen.

Villingen-Schwenningen, den 22.5.1974 / 6.10.1975

Planungsamt
[Handwritten Signature]

Villingen - Schwenningen, den 15. Oktober 1975



Der Oberbürgermeister
I.V.

[Handwritten Signature]
(Müller)
Bürgermeister