

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Villinger Tal" Stadtbezirk Schwenningen
vom 14.04.1978

1. Vorbemerkung

Das Baugebiet "Villinger Tal" wurde nach eingehender Prüfung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Villingen-Schwenningen vom 21.09.1977 als Standort für die Errichtung der Polizeifachhochschule des Landes Baden-Württemberg bestimmt.

Dieser Entschluß wurde entscheidend dadurch beeinflusst, daß der Standort sich nach den neueren Überlegungen für den Ansatz von öffentlichen Dienstleistungen und Gemeinbedarfsflächen zwischen den beiden Kernstadtbezirken anbietet, weil er nicht nur verkehrlich optimal angeschlossen werden kann, sondern auch alle anderen Anforderungen an eine Einrichtung dieser Art (Lage zum Zentrum und anderen Baugebieten, Einbindung der Sportflächen u. ä.) erfüllt.

Nach der Ausweisung als Sondergebiet "Hochschule" im Flächennutzungsplanentwurf hat das Regierungspräsidium Freiburg dem Standort mit Erlaß vom 24.11.1977 zugestimmt.

2. Erläuterungen

a) Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Schwenningen.

b) Begrenzung des Planungsgebiets

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Norden: Von der Nordgrenze des Flurstücks 4504/2, danach in Richtung Süden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstücks 4480/2 bis zu dessen südwestlichsten Grenzpunkt. Von dem vorgenannten Punkt in Richtung Osten entlang

der Nordgrenze des Flurstücks 4398 bis zu dessen nordöstlichsten Grenzpunkt. Nach dem letztgenannten Punkt in Richtung Süden entlang der Westgrenze des Feldwegs FW 344 bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 4386/2. Weiter in der Verbindungslinie zwischen dem letztgenannten Punkt und dem nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 4733/7. Weiter entlang der nördlichen Grenze dieses Flurstücks in Richtung Osten bis zu dessen nordöstlichsten Grenzpunkt. Von dort aus in Richtung Süden verspringend entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 4733/7, 4733/5, 4733/4 und 4733/1. Von dort aus in Richtung Osten entlang der Nordgrenze des Flurstücks 4743/1, dann nach Süden verspringend entlang der Ostgrenze des letztgenannten Flurstücks, der Ostgrenze des Flurstücks 4744/1 und der Ostgrenze des Grundstücks Sturmbühlstraße 198.

Im Süden: Von der Südseite der Grundstücke Sturmbühlstraße Nr. 198 und Sturmbühlstraße Nr. 200. In einer Verbindungslinie zwischen der südwestlichsten Ecke des letztgenannten Grundstücks, die Sturmbühlstraße querend, bis zur nordöstlichsten Ecke des Grundstücks Sturmbühlstraße 177. Entlang dieser Grenze in Richtung Osten sowie entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 4713, 4712, Hegastraße 8, 4710, Hegastraße 12, 4708 sowie entlang der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 4705. In der Verlängerung entlang der letztgenannten Grenze bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Villinger Straße. Von dort aus in Richtung Westen entlang dieser Mittelachse.

Im Westen: Entlang der Mittelachse der projektierten Verbindungsstraße L 428 - Nordring - die Flurstücke 4541, 4538/2 sowie 4532 querend bis zum Schnittpunkt mit der in Richtung Westen verlängerten Nordgrenze des Flurstücks 4504/2.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2 a, 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;
- c) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19.01.1965 (BGBl I S. 21);
- d) §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl S. 351) unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Ä-Gesetz zur GO vom 19.07.1973 (GBl S. 227);
- e) § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.09.1974 (GBl S. 373), geändert durch Gesetz vom 26.11.1974 - Artikel 9 - GBl S. 508).

4. Topographie:

Das Bebauungsplangebiet liegt an seiner nördlichen Grenze auf einer Höhe von 735 m über NN und fällt in Richtung Süden bis auf eine Höhe von ca. 722 m über NN ab.

5. Städtebauliche Konzeption:

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen liegt im Entwurf vor und wird z.Zt. von den zuständigen Gremien beraten. Da die Ausweisungen des Bebauungsplans in Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplanentwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen steht und bei nicht vorzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans, die Gemeinde einen unvermeidbaren Schaden erleiden würde, liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan "Villinger Tal" ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans aufzustellen und bis zur Rechtskrafterlangung zu bearbeiten.

b) Gestaltung und Gliederung:

Das Baugebiet ist in seinem überwiegendem Teil als Sondergebiet - Hochschule - ausgewiesen. Um den Hochschulbereich gegenüber der Sturmbühlstraße abzuschirmen und ihn gleichzeitig an den unmittelbar angrenzenden Außenbereich anzubinden, wurde entlang der Sturmbühlstraße eine ca. 60 m breite nichtüberbaubare Fläche ausgewiesen. Diese als Grünzug geplante Zone setzt sich in Richtung Osten in einer Kleingartenanlage fort. Im äußersten Osten des Bereichs soll eine als Mischgebiet ausgewiesene Fläche die Verbindung zum bereits bestehenden, gemischt genutzten Gebiet nördlich der Sturmbühlstraße herstellen.

c) Einordnung des Gebiets:

Das Baugebiet "Villinger Tal" bildet die natürliche Abrundung des Stadtbezirks Schwenningen im Osten. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 15 ha. Seine größte Ausdehnung beträgt in Ost-Westrichtung ca. 680 m und in Nord-Südrichtung ca. 250 m.

Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an den Außenbereich an. Unmittelbar südlich der Sturmbühlstraße

grenzt ein Gewerbegebiet an und in der Fortsetzung dieser Straße in Richtung Osten herrscht eine Wohnbebauung vor.

6. Verkehr

a) Verkehrliche Erschließung:

Das Baugebiet "Villinger Tal" liegt unmittelbar nördlich angrenzend an der L 428 und wird dadurch an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 33/B 27) angebunden. Durch den westlich angrenzenden Straßenzug soll das Baugebiet außerdem über den Autobahnzubringer an die Bundesautobahn A 81 (Stuttgart-westlicher Bodensee) angeschlossen werden. Über die im Süden verlaufende Sturmbühlstraße wird das Baugebiet außerdem in Richtung Westen in den Stadtbezirk Schweningen integriert.

b) Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr soll durchweg auf den Grundstücken untergebracht werden.

c) Öffentlicher Verkehr:

Das Baugebiet wird über eine Omnibushaltestelle in der Villinger Straße in ca. 100 m Entfernung an das städtische und überörtliche Omnibusnetz angeschlossen. Weitere Anschlüsse sollen entsprechend der Bebauung des Gebiets ergänzt werden.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichem Umfang gewährleistet. Die Stromversorgung wird durch die Energie-Versorgung Schwaben AG sichergestellt.

Die Wasser- und Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

Die Abwässer werden über das bestehende Kanalnetz in die bereits in Betrieb befindliche Sammelkläranlage "Oberer Neckar" eingeleitet.

8. Städtebauliche Daten:

a) Bruttobauland		= 100 %	= 14,94 ha
b) Abzüge			
Verkehrsgrün	0,52 ha		
Verkehrsflächen	0,81 ha	= 9 %	1,43 ha
c) Nettobauland		= 91 %	= 13,61 ha
davon			
d) Sondergebiet			= 11,09 ha
e) Dauerkleingärten			= 1,82 ha
f) Mischgebiet			= 0,70 ha
g) Geschoßflächen			
Sondergebiet:	110900 x 1,0	=	110.900 qm
Mischgebiet:	7000 x 0,8	=	5.600 qm
	gesamt	=	116.500 qm
h) Durchschnittliche Nutzung			
Geschoßfläche/Bauland			
Bruttobauland	116.500	:	149.400 = 0,78
Nettobauland	116.500	:	136.100 = 0,86

9. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Sicherung der Planungsabsicht des Bebauungsplans wurde der erforderliche Grunderwerb bereits weitgehend abgeschlossen.

10. Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Im Bereich des Bebauungsplans bestehen keine städtebaulichen Festsetzungen.

11. Erschließungskosten:

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

a) Straßen, Wege, Kanäle			
ca. 620 m à DM 1.100,--	=	DM 682.000,--	
Gehweg L 428			
ca. 120 m x 3,50 = ca. 420 qm x			
DM 40,--	=	DM 16.800,--	
ca. 120 m Randsteine à DM 75,--	=	DM 9.000,--	
b) Grünfläche mit Erdbewegungen			
ca. 3600 qm x DM 25,--	=	DM 90.000,--	
c) Straßenbeleuchtung			
ca. 20 Leuchten à DM 2.500,--	=	DM 50.000,--	
Gesamt ca.	=	DM 847.800,--	
=====			

12. Finanzierung:

Die Finanzierung der in Ziff. 11 genannten voraussichtlichen Erschließungskosten erfolgt zu gegebener Zeit über den laufenden Vermögenshaushalt.

Villingen-Schwenningen, den 09.08.1978

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Müller
Bürgermeister

