

## BEGRÜNDUNG

zur Bebauungsplanänderung "Waldweg" im Stadtbezirk Schwenningen  
der Stadt Villingen-Schwenningen vom 15.12.1979

### Vorbemerkungen:

Das Baugebiet "Waldweg" gegenüber den Kliniken Schwenningen ist mit Ausnahme weniger Grundstücke in der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebs ein reines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 12 ha. Im Bebauungsplan, der seit dem 05.04.1976 rechtskräftig ist, sind 119 Wohnungen in Familienheimen und 75 Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden ausgewiesen.

Mit der fortgeschrittenen Erschließung des Baugebiets und nach dem Vorliegen der ersten Baugesuche hat sich herausgestellt, daß der Bebauungsplan in einigen Teilen änderungsbedürftig ist. Dazu zählen:

Die Erweiterung des Parkplatzes für die Kliniken Schwenningen,  
die erweiterte Zulassung von Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken,  
die Erweiterung des Spielraums der festgesetzten Dachneigungen,  
die Zulassung gegenläufiger Firstrichtungen bei Reihenhäusern,  
die Änderung von Baufenstern,  
die Verlegung von Leitungsrechten.

### 1. Erläuterungen:

#### a) Lage des Baugebietes:

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

#### b) Die Begrenzung des Plangebietes:

Der Bebauungsplan wird begrenzt (im Uhrzeigersinn):

Im Nordwesten beginnt die Begrenzung des Planungsgebietes am nordwestlichen Eckpunkt des Grundstücks Flurstück-Nr. 6559 und führt in nordöstlicher Richtung an den nordwestlichen

Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst. Nr. 6559 bis 6563 vorüber, schwenkt an der Westseite des Grundstücks Flst. Nr. 6565 nach Norden und führt entlang der westlichen Begrenzung der Grundstücke 6565 und 6566 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Grundstücks Flst. Nr. 6567 (Virchowweg).

Im Norden von der nördlichen Begrenzung der Grundstücke Flst.-Nr. 6566 und 6567 und verläuft am nördlichen Eckpunkt des Grundstücks Flst. Nr. 6567 ca. 45,00 m an der nordöstlichen Grenze dieses Grundstücks und des Grundstücks Flst. Nr. 6568 nach Südosten, knickt dann nach Osten in das Grundstück Flst. Nr. 3793 ab und läuft dort ca. 55,00 m hinein, dreht im Winkel von  $90^{\circ}$  nach Süden und verläuft ca. 17,00 m im Flurstück 3793 weiter, dreht wieder um ca.  $90^{\circ}$  nach Osten und verläuft ca. 28,00 m im Grundstück Flst. Nr. 3793.

Im Osten verläuft die Begrenzung ca. 60,00 m in ungefährender Verlängerung und parallel der südwestlichen Wand des Gebäudes Röntgenstraße 20/5 im Flurstück Nr. 3793 in südöstlicher Richtung, dreht wieder nach Südwesten bis zur südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3793, wendet sich ca. 3,00 m nördlich der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 6568 ca. 20,00 m nach Südosten, dort wendet sie sich wieder nach Südwesten und stößt auf die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flst. Nr. 6564 (Röntgenstraße), verschwenkt in südöstlicher Richtung und verläuft entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flst. Nr. 3793 bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flurstück Nr. 6564 (Röntgenstraße).

Im Süden u. Südwesten durch die südöstlichen Grenzen der Grundstücke Flurstück Nr. 6564, 6666, 6665, 6664 und 6663 (teilweise), knickt an der östlichen Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 6661 nach Süden ab und wird bis zum nördlichen

Fahrbahnrand der Stuttgarter Straße geführt, verläuft dort in westlicher Richtung ca. 115,00 m entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der Stuttgarter Straße in westlicher Richtung und schließt den nördlichen Gehweg der Stuttgarter Straße ein, verläuft über die Straßenkreuzung der Tübinger Straße/Esslinger Straße mit der Stuttgarter Straße hinweg bis auf die Verlängerung der Ostseite des Grundstücks Flst. Nr. 6667 nach Norden, verschwenkt dort nach Süden bis zum südlichen Eckpunkt des Grundstücks Flst. Nr. 6667 und schwenkt von dort auf der nordöstlichen Seite des Grundstücks Flst. Nr. 6095 nach Nordwesten und verläuft entlang dieses Grundstücks bis zum westlichen Eckpunkt des Grundstücks Flst. Nr. 6559.

c) Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

§§ 1, 2, 2a und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256);

§§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763);

§§ 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);

§§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl. S. 351) unter Berücksichtigung der Änderung durch das Änderungsgesetz zur GO vom 19.07.1973 (GBl. S. 227);

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.09.1974 (GBl. S. 373) geändert durch das Gesetz vom 26.11.1974 - Artikel 9 - (GBl. S. 508).

d) Topographie:

Der Planungsbereich, der ca. 12 ha erfaßt, liegt in einer Höhenlage zwischen 724 m über NN und 745 m über NN, das Gelände fällt im wesentlichen in südöstlicher Richtung.

e) Städtebauliche Konzeption:

1. Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplanentwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen liegt vor und wird z. Z. von den zuständigen Gremien beraten. Es wird erwartet, daß er bis Mitte 1980 Rechtswirksamkeit erlangt. Da die geplanten Ausweisungen des zu ändernden Bebauungsplans in Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplanentwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen stehen und grundsätzliche Änderungen an der bestehenden Nutzung nicht beabsichtigt sind, liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplanes aufzustellen und bis zu seiner Rechtskrafterlangung weiter zu bearbeiten.

2. Einordnung des Gebietes:

Das Baugebiet "Waldweg" setzt die vorhandene Bebauung im Nordwesten des Stadtbezirks Schwenningen fort und bildet die organische Ergänzung zwischen den Städtischen Kliniken Schwenningen und dem bebauten Wohngebiet "Eschelen/Waldweg". Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 12 ha. Seine längste Ausdehnung beträgt ca. 380 m in Nordsüdrichtung und ca. 330 m in Westostrichtung.

3. Städtebauliche Gestaltung und Gliederung:

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung umfaßt ca. 98 WE in mehrgeschossigen Wohnbauten in abgestufter Bauweise bis 5 Geschosse an der Nordseite des Baugebiets und 110 WE in ein- und zweigeschossigen Flachbauten im Mittel- und Südteil. Insgesamt können 217 WE im Planungsgebiet untergebracht werden, das überwiegend als reines Wohngebiet, im Nahbereich des Aussiedlerhofs Kaiser als allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen ist. Das Baugebiet ist teilweise bebaut.

f) Erschließung:

1. Verkehrerserschließung:

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 "Waldweg" als Parkstraßen in den Hauptbesuchszeiten der nahegelegenen Städtischen Kliniken vermieden worden. Aus diesem Grund wurde auch die nicht sehr verkehrsgerechte Ausbildung der Kreuzung Tübinger Straße/Stuttgarter Straße in Kauf genommen, deren mögliche Gefahren jedoch durch verkehrsrechtliche Maßnahmen ausgeschlossen worden sind. Lediglich über die Fußwege ist ein direkter Anschluß des Wohngebietes an die Röntgenstraße, an der sich in Eingangsnähe der Städtischen Kliniken auch die Bushaltestellen befinden, hergestellt worden. Die innere Erschließung des Plangebiets 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.

2. Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind ca. 255 öffentliche Stellplätze auf dem Parkplatz, der den Städtischen Kliniken zugeordnet ist, ausgewiesen. Außerdem sind ca. 45 Stellplätze in Parkbuchten innerhalb des Wohngebietes angeordnet worden.

Im Flachbau sind für den ruhenden Verkehr je WE 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.

3. Öffentlicher Verkehr:

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

4. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist auf allen Gebieten und im erforderlichen Umfange eingeplant und gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie-Versorgung 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 städtische Entwässerungsnetz des Stadtbezirks Schwenningen angeschlossen. Die Klärung der Abwässer erfolgt in der Sammelkläranlage des Zweckverbandes "Oberer Neckar" auf der Gemarkung Deißlingen. Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die ca. 13 km entfernt gelegene Kreismülldeponie Tuningen abgefahren.

g) Folgeeinrichtungen:

1. Schulen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzug 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.

2. Kindergärten:

Folgende Kindergärten sind in erreichbarer Nähe:

Städtische Kindertagesstätte "Helene Mauthe"  
in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen dem 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.

3. Einkauf:

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

h) 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 "Gaisrucken" 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 Nordostteil 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 Plangebiets im unmittelbaren Anschluß an die geplante ein- und zweigeschossige Bebauung ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

i) Städtebauliche Daten:

1. Bruttobauland:

100 % = 12,04 ha

Abzüge:

Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen u. Verkehrsgrün

29,2 % = 3,52 ha

Parkanlagen

5,5 % = 0,66 ha

Spielplatz

1,7 % = 0,20 ha

Summe Abzüge

36,4 % = 4,38 ha

2. Nettobauland:

64,7 % = 7,66 ha

davon:

Flachbauten (bis 2 Geschosse)

54,2 % = 6,41 ha

Mehrgeschoßbauten

10,5 % = 1,25 ha

3. Anzahl der Wohneinheiten:

Freistehende Winkelhäuser I	39 WE	
Hof- u. Reihenhäuser I/II	40 WE	
Freist. Zweifamilienhäuser II	<u>40 WE</u>	
Zwischensumme Flachbauten	119 WE	
Mehrgeschoßbauten III-V	98 WE	
Summe Wohneinheiten		WE = 217

4. Geschoßflächen:

Freistehende Winkelhäuser I	39 WE x 175 qm/WE =	6.825 qm
Hof- und Reihenhäuser I/II	40 WE x 175 qm/WE =	7.000 qm
Freist. Zweifamilienhäuser II	<u>40 WE x 175 qm/WE =</u>	<u>7.000 qm</u>
Zwischensumme Flachbauten		GF = 20.825 qm
Mehrgeschoßbauten III-V	98 WE x 100 qm/WE =	9.800 qm
Summe Geschoßflächen		GF = 30.625 qm

5. Durchschnittliche Nutzung:  
(Geschoßfläche/Nettobauland)

Flachbauten	2,08 ha : 6,41 ha = GFZ	0,32
Mehrgeschoßbauten	0,98 ha : 1,25 ha = GFZ	0,60
Mittelwert:	<u>3,06 ha : 7,66 ha = GFZ</u>	<u>= 0,40</u>

6. Anzahl der Einwohner:

Flachbauten	3,5 E/WE x 119 WE =	416,5 E
Mehrgeschoßbauten	2,5 E/WE x 98 WE =	245 E
Summe Einwohner		E = 661,5

7. Geschoßfläche/Einwohner:

Flachbauten:	20.825 qm : 416,5 E =	50 qm/E
Mehrgeschoßbauten	9.800 qm : 245,0 E =	40 qm/E
Mittelwert	<u>30.625 qm : 661,5 E</u>	<u>qm/E = 47,0</u>



8. Wohndichte:

(Einwohner/Bauland)

Bruttobauland	661,5 E	:	12,04 ha	E/ha = 55
Nettobauland	661,5 E	:	7,66 ha	E/ha = 86

j) Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

1. Ortsbauplanerweiterung "Eschelen-Gaisrucken" (C II/62), genehmigt durch den Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 15.08.1962 Nr. I a - bau 2/3005.2 - 1993/62,
2. Ortsbauplan "Eschelen-Herrenespan" (C II/56) genehmigt durch den Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 26.03.1957 Nr. 1385/57.
3. Bebauungsplan "Waldweg" (O III/2/76), genehmigt durch den Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 09.03.1976.

k) Bodenordnende Maßnahmen:

Die Umlegung für das Plangebiet ist abgeschlossen.

l) Erschließungskosten:

Für das gesamte Plangebiet ist die Erschließung abgeschlossen.

Villingen-Schwenningen, den 15.12.1979

Planungsamt

