

Stadt Villingen-Schwenningen

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

**"An der Zindelsteiner Straße I:
Teilb.: Flst.Nr.: 2693 bis 2696**

im Stadtbezirk Tannheim

(Kurzbez.: T / 1997)

für

für das Gelände im Südwesten des Stadtbezirks Tannheim westlich der Straße "An der Hohlgaß" bestehend aus den Grundstücken mit den Flurstücksnrn: 2693 bis 2696 auf der Gemarkung Tannheim.

10. September 1996

vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung

Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

BEGRÜNDUNG

zur Bebauungsplanänderung „An der Zindelsteiner Straße I; Teilbereich: Flst.Nr.: 2693 bis 2696" (Kurzbez.: T / 1997) für das Gelände im Südwesten des Stadtbezirks Tannheim westlich der Straße "An der Hohlgaß" bestehend aus den Grundstücken mit den Flurstücksnrn: 2693 bis 2696 auf der Gemarkung Tannheim.

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1.0 Anlaß der Planaufstellung	4
2.0 Plangebiet	4
2.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung - Räumliche Abgrenzung	4
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung	5
2.3 Flora	5
2.4 Fauna	5
2.5 Erschließung	5
2.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	5
2.5.2 Medientechnische Erschließung	5
3.0 Planerische Ausgangssituation	5
3.1 Eigentumsverhältnisse.....	5
3.2 Bauleitplanung	5
3.2.1 Flächennutzungsplan	5
3.2.2 Örtliches Planungsrecht.....	6
3.3 Landschaftsplan.....	6
3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen.....	6
3.4.1 Trinkwasserschutz	6
3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz	6
3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten.....	6
3.5.1 Baumschutzsatzung	6

II. Planbild	7
1.0 Planungsziele	7
2.0 Wesentlicher Planinhalt	7
2.1 Allgemeines Wohngebiet	7
2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
2.3 Bauweise.....	8
2.4 Überbaubare Flächen	8
2.6 Pflanzgebot für Bäume	8
3.0 Textliche Festsetzungen.....	8
4.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW.....	8
5.0 Hinweise.....	8
6.0 Flächenbilanz	8
6.1 Nutzungen	8
III. Auswirkungen der Planung.....	9
1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	9
2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation.....	9
3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	9
4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	9
5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan	9
5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen	9
5.2 Grundstücksmarkt.....	9
6.0 Durchführung der Bodenordnung	9
IV. Verfahren	10
B. Rechtsgrundlagen	11
C. Anhang.....	12

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlaß der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 13.12.1995 (Beschlüßvorlage Nr. 621) beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "An der Zindelsteiner Straße I" (Kurzbez.: T / 1994) für den Teilbereich der Grundstücke mit den Flurstücksnrn. 2693 bis 2696 im Stadtbezirk Tannheim zu ändern.

Anlaß dieser Bebauungsplanänderung ist erstens, die seit Baureife der Grundstücke bis heute vergebliche Suche nach Interessenten, diese Grundstücke zu bebauen, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für diesen Bereich eine zusammenhängende Hausgruppe mit vier Familienheim festgesetzt ist und diese Bauweise bei Bürgern aus dem Stadtbezirk Tannheim, die ein Familienheim errichten wollen, kein Interesse findet. Zweitens haben sehr viele interessierte Tannheimer Familien den Wunsch, möglichst schnell ein freistehendes Einfamilienhaus evtl. mit einer Einliegerwohnung erstellen zu können.

Da bereits alle Einzelhausgrundstücke im Baugebiet "An der Zindelsteiner Straße I" vergeben sind und die Erweiterung nach Westen der sich anschließenden Bebauungspläne "An der Zindelsteiner Straße II und III" noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, hat sich nun die Stadt Villingen-Schwenningen entschieden, die im Bebauungsplan festgesetzte Hausgruppe aufzugeben.

Die o. a. Marktverhältnisse im Stadtbezirk Tannheim zwingen die Stadt Villingen-Schwenningen den Bebauungsplan "An der Zindelsteiner Straße I" zu ändern. Durch diese Bebauungsplanänderung kann kurzfristig marktgerechter Wohnraum im Stadtbezirk Tannheim geschaffen werden. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, für dieses Änderungsverfahren auch die Bestimmungen des BauGB-MaßnahmenG mit heranzuziehen.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Mit den Flurstücksnrn.: 2693, 2694, 2695 und 2696 der Gemarkung Tannheim.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtbezirks Tannheim und wird begrenzt durch die

- Zindelsteiner Straße im Süden
- Feldflur im Westen
- Wohnbebauung entlang im Norden
 Straße "An der Hohlgaß"
- Straße "An der Hohlgaß" im Osten

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als eine nicht genutzte Grundstücksbrachfläche dar.

2.3 Flora

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "An der Zindelsteiner Straße I" wurden die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Seither ist die gesamte Fläche der Sukzession überlassen worden.

2.4 Fauna

Aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung, wurde eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da diese Nutzung nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

An der Ostseite des Plangebietes schließt sich direkt das öffentliche Straßenland

- der Straße "An der Hohlgaß"

an, so daß die verkehrliche Erschließung der anliegenden, potentiellen Nutzungen gewährleistet ist.

2.5.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen faßte am 30.03.1994 den Beschluß zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Im Entwurf (Stand: nach der öffentlichen Auslegung) ist der besagte Bereich als eine vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Dadurch kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit dem 18.06.1994 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes "An der Zindelsteiner Straße I", Kurzbez.: T / 1994. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Die vorgesehene Bebauung wäre auf Basis des rechtsverbindlichen Bauleitplanes nicht genehmigungsfähig, da für das gesamte Plangebiet die Bebauung einer Hausgruppe mit über 50 m Baukörperlänge festgesetzt wurde.

3.3 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan empfiehlt für das Plangebiet folgendes:

Das Baugebiet soll, da es sich am Ortsrand befindet, in die Landschaft eingebunden werden und da es leichthängig ist, sollte die Erschließung diese Hanglage-situation berücksichtigen.

Diese Aussagen sind nicht für diese Bebauungsplanänderung relevant, da zum Einen in mittlerer Zukunft die Erweiterung des Baugebietes nach Westen vorgesehen ist (dort wird die Einbindung in die Landschaft vollzogen) und zum Anderen keine neuen Erschließungsstraßen vorgesehen sind.

3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen

3.4.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesener Trinkwasserschutzgebiete. Somit bestehen keine besonderen wasserrechtlichen Beschränkungen.

3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21- 24a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.5.1 Baumschutzsatzung

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1,0 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen.

Als schützenswert angeführte werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuß und Eßkastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1,0 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG BW geschützt sind.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Die Marktverhältnisse im Stadtbezirk Tannheim zwingen die Stadt Villingen-Schwenningen den Bebauungsplan "An der Zindelsteiner Straße I" zu ändern. Durch diese Bebauungsplanänderung kann kurzfristig marktgerechter Wohnraum im Stadtbezirk Tannheim geschaffen werden.

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist, die in diesem Bereich festgesetzte besondere Bauweise (Hausgruppe) in eine Einzelhausbauweise umzuwandeln.

In diesem Zusammenhang sollen auch die überbaubaren Flächen im Planteil geändert werden, um die Einzelhausbauweise gestalterisch in die bestehende Bebauung einzubinden und den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke zu geben.

Die übrigen Festsetzungen werden beibehalten.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich nicht um die Vorbereitung eines Eingriffs, da sich nur die Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubaren Flächen ändern sollen. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, hierbei insbesondere das Maß der Versiegelung, ausgedrückt durch die maximal zulässige GRZ, ändern sich nicht.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan "An der Zindelsteiner Straße I" hatte das Ziel, Flächen für Wohnnutzungen zur Eigenentwicklung im Stadtbezirk Tannheim bereitzustellen. Die Baugebietsflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nicht störenden Handwerksbetriebe und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zugelassen. Dies deshalb, um die Wohnnutzung im Plangebiet weitestgehend zu sichern und die infrastrukturellen Nutzungen, die im Ortskern in ca. 200 m Entfernung befinden, zu stärken.

2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit einiger Nebenanlagen der Stellplätze und der Garagen ist beschränkt worden, um einerseits die Raumwirkung der relativ schmalen Straße "An der Hohlgaß" zu vergrößern und andererseits die Nebennutzungen nicht übermächtig zu den Hauptgebäuden erscheinen zu lassen.

2.3 Bauweise

Um den Marktverhältnissen gerecht zu werden, wurde die bisher geltende abweichende Bauweise in eine offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, umgewandelt.

2.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen wurden auch geändert, um die Einzelhausbauweise gestalterisch in die bestehende Bebauung einzubinden und den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke zu geben.

2.6 Pflanzgebot für Bäume

Diese Festsetzungen wurden gelockert. Die Verpflichtung; Bäume an einer bestimmten Stelle des Grundstückes zu pflanzen zu müssen, wurde aufgehoben, denn diese Festsetzung ist mit städtebaulichen Gesichtspunkten kaum begründbar. Um das Baugebiet zu durchgrünen, reicht die bereits bestehende Festsetzung "auf den nicht überbaubaren Flächen sind je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum oder mindestens 10 Stäucher zu pflanzen" aus.

Lediglich am südlichen Rand des südlichen Grundstückes sind zwei Pflanzgebote jeweils für einen Baum festgesetzt, die zusammen mit den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne der Zindelsteiner Straße einen alleeartigen Charakter geben sollen.

3.0 Textliche Festsetzungen

Diese Festsetzungen wurden nicht geändert.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Diese Festsetzungen wurden nicht geändert.

5.0 Hinweise

Diese Hinweise werden beibehalten.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.040
Gesamtfläche:	2.040

III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die Umwandlung der Hausgruppenbebauung in eine Einzelhausbebauung verändert das Gesamtbaugelände strukturell sehr wenig, denn die künftige Einzelhausbebauung paßt sich an die bestehende Bebauung an.

Die Umwandlung führt jedoch zu einer schnelleren Bebauung des Gesamtbaugeländes, da hierfür Bedarf vorhanden ist.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt sich das Verkehrsaufkommen gleich. Die Verkehrsflächen sind für die Gesamtbebauung konzipiert worden und können den Verkehr aufnehmen.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes waren bislang keine Nutzung vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich diese Bebauung nicht störend aus. Eine Verschlechterung der Wohnsituation tritt nicht ein.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan

5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen

Ein Flächenerwerb der Öffentlichen Hand wird durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung nicht initiiert. Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden nicht vorgesehen.

5.2 Grundstücksmarkt

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Ein Verkauf dieser Grundstücke führt zu beträchtlichen Einnahmen im Haushalt.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vier Grundstücke, die zu drei Grundstücken verschmolzen werden sollen. Da sich die Grundstücke in öffentlicher Hand befinden, wird die Verschmelzung von der Stadt selbst durchgeführt. Eine zeitliche Verzögerung durch mögliche einsprechende Außenstehende ist nicht möglich.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Änderungsbeschluß	13. Dezember 1995
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	09. Februar - 15. März 1996
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	wurde verzichtet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt
4. Zustimmung- und Ofenlagebeschluß	15. Mai 1996
4. Öffentliche Auslegung	27. Juni 1996 - 12. Juli 1996
5. Abwägungsbeschluß	13.11.1996
6. Satzungsbeschluß	13.11.1996
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	11.01.1997

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58).

C. Anhang

Villingen-Schwenningen, den 06.12.1996

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Theo Kühn
Erster Bürgermeister