

Bebauungsplan Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Villingen
Bebauungsplan: "Hinterer Warenberg"

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt

Im Norden: Von der südlichen Grundstücksgrenze des öffentlichen Wegs, Flurstück-Nr. 1989 (teilweise),

Im Osten: Durch die westliche Grundstücksgrenze der Rietheimer Straße, Flurstück-Nr. 486/4 (teilweise) und durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 1966 (teilweise),

Im Süden: Durch die südlichen Grundstücksgrenzen der geplanten Grundstücke Arb.Nr. 1 und 18 sowie durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 1966 (teilweise) und durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des verlängerten Rohrhardsbergwegs,

Im Westen: Durch die geplanten westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Arb.Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 südlich des Grundstückes Flurstück-Nr. 1989 und die Grundstücke Flurstück-Nr. 1981, 1979 und 1977 querend.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet zu treffen.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplanentwurf für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen ist durch den Gemeinsamen Ausschuß am 02.07.1979 zur Offenlage beschlossen worden. Er sieht für das Planungsgebiet in Ergänzung des Baugebietes "Warenberg" Wohnbaufläche vor.

Der Bebauungsplan übernimmt diese vorgesehene Flächenausweisung. Sie wird innerhalb der Wohnbaufläche ergänzt durch eine Gemeinbedarfsfläche zur Anlage eines Gemeinde- und Betsaals und durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Anlage eines Kinderspielplatzes.

Innerhalb der Wohnbaufläche sollen zum Teil Spätaussiedler aus Osteuropa mit ihren Familien angesiedelt werden, für die im Rahmen des Bebauungsplans spezifische Anforderungen berücksichtigt werden müssen, die im übrigen Stadtgebiet keine ähnlich günstigen Voraussetzungen besitzen, wie im Gebiet "Hinterer Warenberg".

Um diesen Spätaussiedlern, die zum Teil seit Jahren in Übergangsheimen untergebracht sind, möglichst bald zu einem Familienheim zu verhelfen, ist es notwendig, in einem Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, bevor ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen förmlich festgestellt worden ist. Hieraus ergeben sich zwingende Gründe gemäß § 8 (2) BBauG.

1.4 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221 ff), in Kraft getreten am 01.01.1977.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Nr. 63 S. 1763).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (GBl. S. 351),

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Stadtbezirks Villingen im Anschluß an das Baugebiet des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Warenberg". Die Entfernung des Baugebietes zur Innenstadt des Stadtbezirks Villingen beträgt ca. 1,2 km.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, südlich im Anschluß an das Baugebiet "Warenberg" ein Baugebiet für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung zu schaffen.

Aufgrund der topographischen Situation und der Nordhanglage ist es notwendig, die parallel zu den Höhenlinien geplanten Wohngebäude bergseits eingeschossig, talseits zweigeschossig auszuweisen. Die senkrecht zum Hang vorgesehenen Reihenhäuser können zweigeschossig erstellt werden.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes sind zweigeschossige Reihenhäuser beabsichtigt, die mit der talseits zweigeschossigen Bebauung des Gemeindezentrums den städtebaulichen und gestalterischen Übergang zu der dreigeschossigen Wohnbebauung an der Rietheimer Straße des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Warenberg" bilden sollen.

2.3 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet gliedert sich in ein Allgemeines Wohngebiet und in eine Gemeinbedarfsfläche.

Im Hinblick auf den Familienheimcharakter des Baugebietes ist für die bergseits eingeschossige, talseits zweigeschossige Bebauung festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Außerdem ist bestimmt, daß im Bereich des Bebauungsplanes Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen sind, da diese Einrichtungen in der Nähe des Baugebietes, im Baugebiet "Warenberg" und im Bereich östlich der Rietheimer Straße sowie westlich der Niederwiesenstraße, vorhanden sind.

Da der im Baugebiet unterzubringende Personenkreis der Spätaussiedler bei der Finanzierung seiner Bauvorhaben auch die Möglichkeit zur Kleintierhaltung nachweisen muß, sind Einrichtungen hierfür gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 6 mit einer Nutzungsbeschränkung ausnahmsweise zugelassen. Die Nutzungsbeschränkung wurde festgelegt, damit von der Kleintierhaltung keine wesentlichen Störungen oder Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, vor allem auf benachbarte Grundstücke, ausgehen

ist vorgesehen. Das Baugebiet "Hinterer Warenberg" wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluß des Regenwassers erfolgt an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Talstraße. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation in der Rietheimer Straße dem Klärwerk Villingen zugeführt.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Nach Angabe der Stadtwerke Gas- und Wasserversorgung ist eine Reglerstation für die Versorgung des Gebietes mit Gas nicht notwendig. Die Stadtwerke Stromversorgung haben für das Baugebiet den Standort einer Trafostation für erforderlich gehalten. Dieser Standort ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die häuslichen und betrieblichen Abfälle werden im Rahmen der zugelassenen Beseitigungsanlage beseitigt.

5. Folgeeinrichtungen

Die Planungsausweisungen verursachen mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes für das Gebiet keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen. Die im Baugebiet "Warenberg" vorhandene Schule und Kindergarten können den durch das Baugebiet verursachten Bedarf aufnehmen.

Diese Auffassung wird durch das Geschäftsführende Rektorat der Grund-, Haupt-, Real- und Sonderschulen sowie durch das städtische Jugendamt gestützt.

6. Grün- und Freiflächen

Im Planungsgebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Anlage eines Kinderspielplatzes im Südosten des Planungsgebietes, südlich der geplanten Baugrundstücke Arb. Nr. 37 bis 42 nördlich der Wegeparzelle Flst. Nr. 1966 zwischen dem verlängerten Brendweg und der Rietheimer Straße ausgewiesen. Der Zugang erfolgt über den geplanten und vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum.

7. Kosten

Straßenkosten einschl. Parkplatz	ca. 3.100 qm à 150,-- DM = ca. 465.000,-- DM
Geh- und Verbindungswege	ca. 2.400 qm à 75,-- DM = ca. 180.000,-- DM
Kinderspielplatz u. öffentl. Grün	ca. 180.000,-- DM
Straßen- und Gehwegbeleuchtung	ca. 750 lfdm à 100,- DM = ca. 85.000,-- DM
Kanalisation	ca. 660 lfdm à 400,- DM = <u>ca. 262.000,-- DM</u>
Gesamtkosten ca.	<u>1.172.000,-- DM</u> =====

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist ein Gemeindezentrum mit Betsaal für eine Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten) vorgesehen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Für das Planungsgebiet ist die offene Bauweise ausgewiesen. Dort wo Reihenhäuser vorgesehen sind, ist festgelegt, daß nur Hausgruppen zulässig sind.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß an die Rietheimer Straße bzw. an den Feldbergweg. Der Anschluß ist vorhanden.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Verlängerung des Brendwegs und des Rohrhardsbergwegs, die z. Zt. am Feldbergweg angeschlossen sind und in südlicher Richtung verlängert werden sollen. Beide Straßen erhalten als Abschluß je einen Wendeplatz.

3.3 Fußwege

Die vorhandenen straßenbegleitenden Fußwege werden verlängert und zusätzlich zu den vorhandenen straßenbegleitenden Gehwegen und durch das Baugebiet Verbindungswege geführt, die die einzelnen Straßenzüge miteinander verbinden.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen. Hierfür sind Garagenstandorte und Stellplatzflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Außerdem wurde ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

4. Versorgung/Entsorgung/Abfallbeseitigung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebietes ist durch die Verlängerung der vorhandenen Entwässerungsleitung bzw. Versorgungsleitungen sichergestellt. Der Anschluß der Entsorgungsleitung an die Kläranlage des Stadtbezirks Villingen

8. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über den Erschließungsbeitrag und Eigenmittel der Stadt Villingen-Schwenningen (Vermögenshaushalt) zu gegebener Zeit.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes oder für Teilflächen des Bebauungsplanes das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

10. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	3,00 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,33 ha
Öffentliche Grünfläche	0,21 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02 ha
Fahrbahnfläche	0,33 ha
Gehwegfläche	<u>0,29 ha</u>
Gesamtfläche	4,18 ha
	=====

Einfamilienhäuser

29 x 3,0 Einwohner/WE = 87 Einwohner

Reihenhäuser

13 x 2,6 Einwohner/WE = 34 Einwohner

insgesamt: 121 Einwohner

= Bruttowohndichte 29 Einwohner/ha

= Nettowohndichte 40 Einwohner/ha

Villingen-Schwenningen, den 14.11.1979

Bürgermeisteramt
In Vertretung


Dr. Lindner
Bürgermeister



4