

Bebauungsplan

Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtbezirk Villingen

Bebauungsplan: "Hinterer Warenberg II"

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiet "Hinterer Warenberg" ist für den Stadtbezirk Villingen das einzige neue Wohnbaugebiet im südlichen Teil des Stadtbezirks. Es schließt sich südlich an das Wohnbaugebiet "Warenberg" an, das nach einem Bebauungsplan der ehemaligen Stadt Villingen um 1960 erschlossen und bebaut wurde.

Ein erster Teil des Baugebiets "Hinterer Warenberg" wurde schon nach einem 1980 förmlich festgestellten Bebauungsplan erschlossen und bebaut.

Im Mai 1981 hat der Gemeinderat beschlossen, den mittlerweile vollständig bebauten "Hinteren Warenberg I" zu ergänzen und die Bebauung abzuschließen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Baugebiet "Hinterer Warenberg II" wurde der freie Architekt Rüdiger Sturm, Villingen-Schwenningen, beauftragt.

Nach Beratung mehrerer Entwürfe hat der Gemeinderat am 23.02.1983 bzw. am 18.01.1984 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans vom 02.02.1983/17.11.1983 offenzulegen.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem seit dem 08.05.1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche aus.

1.3 Rechtsgrundlage des neuen Bebauungsplans

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15.09.1977.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

2. **Bebauung**

2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Stadtbezirk Villingen im Anschluß an die Baugebiete der förmlich festgestellten Bebauungspläne "Warenberg" und "Hinterer Warenberg I". Die Entfernung des Baugebietes zur Innenstadt des Stadtbezirks Villingen beträgt ca. 1,2 km.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Das neue Baugebiet ist auf einem Nordosthang geplant. Die Neigung des Hangs ermöglicht bergseits eingeschossige, talseits zweigeschossige Baukörper auszuweisen. Die Stellung der Hausbaukörper folgt dem Höhenlinienverlauf und unterscheidet sich hierin von der Gebäudestellung im Baugebiet "Hinterer Warenberg I". Hierdurch wird eine bessere Besonnung der Südost- und Südwestseiten der geplanten Wohngebäude erreicht und der Höhenverlauf des Baugebietes mehr berücksichtigt. Außerdem hat die Gebäudestellung den Vorteil, daß der bestehende Geländeverlauf und die vorhandene Geländeneigung nicht wesentlich umgestaltet werden müssen.

2.3 Gliederung des Baugebietes

Weil das Baugebiet an zwei Seiten an landwirtschaftliche Flächen grenzt und die unmittelbar benachbarten Wohngebiete als "Allgemeines Wohngebiet" in rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesen sind, ist der "Hintere Warenberg II" ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

Mit Rücksicht auf den Familienheimcharakter des Baugebiets und auf die Stichstraßenerschließung sind im Allgemeinen Wohngebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Dies auch deshalb, weil diese Einrichtungen im Baugebiet "Warenberg" und im Bereich östlich der Rietheimer Straße sowie westlich der Niederwiesenstraße vorhanden und gut erreichbar sind.

Um den Familienheimcharakter des Baugebietes zu betonen, ist für die bergseits eingeschossige, talwärts zweigeschossige Bebauung mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 6561 - 6564 festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

Aus dem Baugebiet "Hinterer Warenberg I" wurden die Grundstücke Flst. Nr. 6561 - 6564 am Rohrhardsbergweg in den neuen Bebauungsplan einbezogen, da eine Fußwegverbindung zwischen den Baugebieten notwendig ist. Der Fußweg ist im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Hinterer Warenberg I" nicht ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Hinterer Warenberg I" mußten deshalb für diese Grundstücke übernommen werden.

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen unterschreiten die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Hierdurch wird eine zu starke Überbauung der Grundstücke vermieden.

Für das Planungsgebiet ist entsprechend der vorhandenen Bauweise der umliegenden Baugebiete die offene Bauweise für Einzelhäuser ausgewiesen.

3. **Verkehr**

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Rietheimer Straße bzw. den Feldbergweg. Die Straßenanschlüsse sind vorhanden.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Verlängerung des bereits vorhandenen Hornisgrindewegs in südlicher Richtung als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit nach 320 m.

Der neue Hornisgrindeweg hat in seinem westlichen Teil keine Gehwege. Hangsituation und Verkehrsaufkommen am Ende der Stichstraße rechtfertigen den Verzicht auf Gehwege und die verkehrsrechtliche Einrichtung einer Mischzone.

3.3 Fußwege

Weitere Gehwege verbinden das Baugebiet nach Osten mit dem Rohrhardsbergweg und den im Baugebiet "Hinterer Warenberg I" vorhandenen Fußweg zur Rietheimer Straße sowie nach Süden zu dem am Südrand des Plangebietes vorbeiführenden Feldweg.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend Garagenerlaß nachzuweisen. Hierfür sind Garagenstandorte im Bebauungsplan ausgewiesen.

4. Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebietes ist durch die Verlängerung der im Hornisgrindeweg vorhandenen Entwässerungs- bzw. Versorgungsleitungen sichergestellt.

Das Bebauungsplangebiet ist in dem mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmten Generalentwässerungsplan für den Stadtbezirk Villingen enthalten. Die Überarbeitung ist abgeschlossen.

Für die Erschließung des Baugebietes ist ein neuer Regenwasserkanal erforderlich. Dieser wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt (Plan Nr. P 196.73).

Zur Ableitung der Oberflächenwasser der an das Plangebiet westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Entwässerungsgraben mit Kanal am Westrand des Baugebiets vorgesehen, der innerhalb öffentlicher

Grünflächen (Böschungen) geführt werden soll. Der Anschluß an die vorhandenen Entwässerungsleitungen ist südlich der Grundstücke Flste. Nr. 1992/7 und Nr. 6565 (Regenwasserkanal) geplant.

Die Gesamtentwässerung des Plangebietes ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Rottweil, Dienststelle Donaueschingen, abgestimmt.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH sichergestellt. Ein Standort für eine Trafostation ist im Bebauungsplan nordwestlich des Grundstückes Arb. Nr. 13 im Bereich der dort vorgesehenen öffentlichen Grünfläche, östlich einer vorhandenen Böschung, vorgesehen.

5. Folgeeinrichtungen

Die geplanten Wohnungen bzw. deren Bewohner verursachen keine Folgeeinrichtungen.

Die im Baugebiet "Hinterer Warenberg I" geplante öffentliche Kinderspielfläche dient ebenfalls diesem Baugebiet. Die im Baugebiet "Warenberg" vorhandenen Schule und Kindergarten können den durch die neuen Bewohner des Baugebiets verursachten Bedarf aufnehmen. Diese Auffassung wird durch das Schulamt sowie durch das städtische Jugendamt bestätigt.

6. Grün- und Freiflächen

Im Planungsgebiet sind mit Ausnahme des Bereichs, der durch eine vorhandene Böschung westlich des Baugebietes gekennzeichnet ist und der die Oberflächenentwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufnehmen soll, keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind, soweit sie durch die Planungsabsichten nicht aufgegeben werden müssen, als Bestand und zur Erhaltung im Bebauungsplan eingetragen. Für diese Ausweisung wird eine gesonderte Satzung erlassen.

7. Kosten

Straßen	ca. DM 264.480,--
Gehwege	ca. DM 57.000,--
Fußwege	ca. DM 64.400,--
Regenwasserkanal	ca. DM 171.000,--
Schmutzwasserkanal	ca. DM 171.000,--
Entwässerungskosten zur Ableitung der Oberflächenwasser vom Hang einschließlich Böschungen und Begrünung	ca. DM 251.000,--
Beleuchtung	ca. DM 30.000,--
Kosten insgesamt:	ca. DM 1.012.880,-- =====

Für die Erschließung des Baugebiets ist ein neuer Regenwasserkanal erforderlich (Plan Nr. P 196.73 außerhalb des Planungsgebiets).

Hierfür betragen die Baukosten ca. DM 345.000,--.

8. Finanzierung

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

In dem vom Gemeinderat beschlossenen Haushaltsplan 1984 sind für die Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Planungsgebiet in der HHSt. 700.02.9519 und für den Straßen- Gehweg und Fußwegbau in der HHSt. 630.02.9519 entsprechende Mittel eingesetzt und stehen hierfür zur Verfügung.

Die Finanzierung des für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Regenwasserkanals erfolgt im Jahre 1985.

Hierfür sind im vom Gemeinderat beschlossenen Investitionsprogramm in der HHSt. 700/2.9520 entsprechende Mittel eingesetzt.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

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

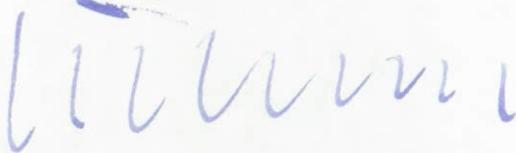
10. Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 07.11.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hinterer Warenberg (I)" werden für die Flurstücke Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 aufgehoben und im Verfahren dieses Bebauungsplanes neu festgesetzt, um den geplanten Verbindungsweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 6562 planungsrechtlich zu sichern.

Villingen-Schwenningen, den 02.02.1983, 17.11.1983, 29.06.1984

Der Oberbürgermeister

In Vertretung



Kühn

Bürgermeister

