

# Bebauungsplan Stadt Villingen-Schwenningen

## Stadtbezirk Villingen

### Bebauungsplan "Südstadt, Teilbereich Herd-/Weiher- und Bleichestraße"

#### BEGRÜNDUNG

##### 1. Allgemeines

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Norden: Von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Herdstraße,
- im Osten: Von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Bleichestraße,
- im Süden: Von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Roggenbachstraße bzw. der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 1841,
- im Westen: Durch die westliche Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 18838/40 und ihre Verlängerung nach Süden, bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 1841 sowie ihre Verlängerung nach Norden über die Weiherstraße entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 1800 und 1800/3 bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Herdstraße.

##### 1.2 Anlaß der Planaufstellung

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

Infolge der Umstrukturierung der mechanischen Uhrenindustrie stellten auch die Kaiser - Uhrenwerke Villingen ihren seitherigen Betrieb in der Südstadt des Stadtbezirks Villingen am Warenbach ein. Die Fabrikgebäude mit den zugehörigen Frei- und Erweiterungsflächen stehen damit anderweitig zur Verfügung.

Nachdem sich kein Nachfolgebetrieb für die Firma Kaiser-Uhren gefunden hat, erwarb die Unternehmensgruppe Seemann die gesamte ca. 5,3 ha große Fläche südlich der Weiherstraße, um dort Wohnungen zu bauen. Auch konnte diese Firma für den gleichen Zweck das ca. 1,6 ha große Gelände der ehemaligen Seidenspinnerei Gebhardt & Co zwischen der Weiherstraße und der Herdstraße erwerben. Aufgrund dieser Nutzungsänderungen und durch die Vereinigung größer zusammenhängender Grundstücksflächen in einer Hand sowie durch Einbeziehung eines größeren städtischen Grundstücks an der Zeppelinstraße sowie des gegenüberliegenden Grundbesitzes des Landkreises (Handelslehranstalten) in ein abgeschlossenes Areal ist es notwendig geworden, über das Gebiet zwischen Bleichestraße, verlängerter Benzstraße und Herdstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Wegen der besonderen Bedeutung des Gebiets für Stadtbild und Landschaft hat die Firma Seemann zur grundsätzlichen Vorklärung der möglichen Bebauung die Planungsgemeinschaft Prof. A. Bayer, Universität Karlsruhe/Kommunale Planung, Dipl.-Ing. Braun und Schlockermann, Frankfurt/Main, hinzugezogen.

### 1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Im seit dem 08.05.1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ist das Planungsgebiet zwischen der Herdstraße und der Weiherstraße, westlich der Bleichestraße mit Ausnahme des Grundstücks der Handelslehranstalten als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück der Handelslehranstalten ist als Gemeinbedarfsfläche (Schule) ausgewiesen. Die südlich der Weiherstraße liegenden Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend der noch bei seiner Aufstellung vorhandenen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. als geplante öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die sich aus den Festsetzungen der Villingener Stadtbauordnung und der vorhandenen sowie geplanten Nutzung der gewerblichen und sonstigen Grundstücke ergaben.

Da die Unternehmensgruppe Seemann den größten Teil der Grundstücke südlich der Weiherstraße der Wohnbebauung zuführen will, kommt diese Absicht den planerischen Überlegungen der Stadt für die Südstadt des Stadtbezirks Villingen mehr entgegen, als die Bewahrung der bisherigen gewerblichen Nutzung. Da diese Planungsabsichten möglichst bald verwirklicht werden sollen, um die Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen (Bebauung von Baulücken im Stadtgebiet) und diese Pläne nicht im Widerspruch zu den Vorstellungen der Stadtentwicklung stehen, der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft aber nicht so rasch geändert (fortgeschrieben) werden kann, liegen dringende Gründe i. S. des § 8 Abs. 4 BBauG vor, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist.

### 1.4 Rechtsgrundlage des neuen Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 in der jeweils gültigen Fassung.

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 in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S. 351) in der jeweils gültigen Fassung.

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

## 2. Bebauung

### 2.1 Einordnung (Lage) des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Stadtbezirks Villingen, nördlich der Roggenbachstraße bzw. des Warenbachs. Die Entfernung des Baugebiets zum Zentrum des Stadtbezirks Villingen beträgt ca. 500 m.

## 2.2 Städtebauliche Gestaltung

Die Südstadt des Stadtbezirks Villingen, von dem das Planungsgebiet einen kleineren Teil erfaßt, ist im wesentlichen in den Jahren 1925 bis 1935 mit kleinen Familienheimen bebaut worden. Es darf angenommen werden, daß auch die Grundstücke der in diesem Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe längst mit kleinteiligen Familienheimen überbaut wären, wenn die Existenz dieser Betriebe dies bisher nicht blockiert hätte.

Die Planung nimmt besonders Rücksicht auf das im Süden und Südwesten des Baugebiets vorhandene Warenbachtal. Dieses bietet sich als großflächiger und weiter Naturraum an, der nicht verändert wurde.

Die Lage zum Stadtkern und die Natur- und Landschaftssituation wurde beim Entwurf des Bebauungsplans besonders berücksichtigt. Auch wurden die allgemeinen Ziele, günstige Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die verschiedenen Bevölkerungsstrukturen zu schaffen, beachtet.

Wohnformen werden für Wohnen in den verschiedensten Arten angeboten. Private Versorgungseinrichtungen wie Bäckerei, Einzelhandelsgeschäfte sind vorgesehen.

Die natürlichen Gegebenheiten des Warenbachtals als Grün- und Freifläche werden durch private Spiel- und Erholungsflächen sowie durch Kleingärten aufgewertet.

Entsprechende Bindungen zur Erhaltung bzw. Anpflanzungen sind deshalb im Bebauungsplan enthalten.

Bei Erarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan wurde grundsätzlich jegliche architektonisch und städtebaulich dominierende Wohnbebauung in Form und Anordnung vermieden. Auf die bisherige Höhenentwicklung der vorhandenen zwei- und dreigeschossigen Wohnbebauung sowie der öffentlichen Gebäude (Handelslehranstalten und Turnhalle) wird Rücksicht genommen. Durch die Anhebung der vorgesehenen Neubebauung an der Weiherstraße auf vier Geschosse mit Haubendach und Emporengeschoß soll eine städtebauliche Integration erreicht werden, die zu der umgebenden, vorherrschenden Familienheimbebauung einen Schwerpunkt bildet. Die neue Familienheimbebauung selbst soll klein strukturiert sein, architektonisch gegliedert und möglichst differenziert. Eine flexible Bauweise soll möglich sein, um individuelle Eigenentfaltung zu ermöglichen. Die vorgesehenen, hakenförmigen Wohnbaueinheiten sollen Gruppenbildungen erleichtern. Kleinkinderspielflächen sowie altenfreundliche Einrichtungen sind als Gemeinschaftsflächen im Bebauungsplan ausdrücklich ausgewiesen und sollen den Planungsgedanken, der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, unterstützen. Weiterhin sind im Allgemeinen Wohngebiet Einfamilienhäuser als sogenannte Stadthäuser mit oder ohne Einliegerwohnung vorgesehen.

Die im WA I ausgewiesene Bebauung ermöglicht die Beibehaltung des Kaiser-Uhren-Gebäudes für Büronutzung (Finanzamt).

Die im WA II ausgewiesene Bebauung übernimmt die in diesem Bereich vorhandene planungsrechtliche Nutzung (gewerblicher Betrieb = Bäckerei und Laden) sowie die Möglichkeit, ein weiteres Einkaufszentrum für den Bereich der Südstadt zu schaffen.

Das mit WA III ausgewiesene Wohngebiet übernimmt die vorhandene Wohnbebauung als Festsetzung in den Bebauungsplan, sieht aber kleinere Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude vor.

Außer den bereits erwähnten städtebaulichen Gestaltungsabsichten einer qualifizierten Wohnnutzung in bevorzugter Lage, verbunden mit einem harmonischen Stadtrand- und Landschaftsensemble, ist bei der Einmündung der Weiherstraße in die Bleichestraße eine deutliche, fast 40,00 m breite Ausweitung der Bebauung beabsichtigt.

An der Herdstraße wird die Baugrenze auf ca. 70,00 m um 35,00 m von der vorhandenen Bebauung zurückgenommen und die bestehende Bebauung aufgegeben, so daß eine Platzbildung im Straßenraum entsteht.

#### 2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Für das Planungsgebiet ist, entsprechend den Eintragungen, in den Baugebieten die offene bzw. die geschlossene Bauweise oder eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als besondere Bauweise festgesetzt, in der eine Baubeschränkung hinsichtlich einer maximal zulässigen Gebäudelänge nicht besteht. Diese ist für das WA I-Gebiet und für die Gemeinbedarfsfläche Handelslehranstalten ausgewiesen.

### 3. Verkehr

#### 3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluß der Bleichestraße bzw. der Zeppelinstraße an den inneren und äußeren Verkehrsring des Stadtbezirks Villingen, der nördlich in 280,00 m Entfernung vorbeiführt.

#### 3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die im Planungsgebiet vorhandenen Straßenzüge.

#### 3.3 Fußwege

Soweit im Planungsgebiet Fußwege vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan übernommen oder werden südlich entlang der Weiherstraße entsprechend fortgeführt. Als Verbindung zwischen der Weiherstraße und dem Warenbachtal ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 1838/30 eine öffentliche Fußwegverbindung ausgewiesen, die ihren Anschluß an den geplanten und im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußweg im Warenbachtal erhält.

#### 3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen.

Grundsätzlich soll das Parken auf Straßen und Plätzen eingeschränkt und im wesentlichen in Tiefgaragen verlegt werden. Es sind 1,0 Garagenplätze je Wohneinheit und 0,2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Die notwendigen Zufahrten und gegenseitigen rechtlichen Sicherungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Im südöstlichen Teil des Planungsgebiets ist westlich der Bleichestraße zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz als Parkstreifen ausgewiesen. Weiterhin wurden die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Bereich der Handelslehranstalten im Bebauungsplan übernommen.

#### 4. Versorgung/Entsorgung/Abfallbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch die vorhandene Entwässerungsleitung bzw. Versorgungsleitung sichergestellt.

Das Planungsgebiet wird teilweise im Misch- bzw. Trennsystem entwässert.

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen des Gesamtkanalplans für den Stadtbezirk Villingen überplant.

Der Nachweis über die bestehenden Entwässerungsmöglichkeiten und die vorgesehenen Entwässerungsmaßnahmen ist in dem, dem Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Gesamtentwässerungsplan für den Stadtbezirk Villingen enthalten. Einzelheiten über Bestand und Planung können hieraus entnommen werden. Der größte Teil der Entwässerungsmaßnahme ist bereits abgeschlossen (Warenbachsammler) - siehe Kanalnetzberechnung -.

Die in der wasserrechtlichen Entscheidung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.08.1980 Az. 51/6973/80 festgesetzten Termine werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und unter der Voraussetzung, daß die entsprechenden Zuschußmittel vom Regierungspräsidium bereitgestellt werden, von der Stadt eingehalten.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Die Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser sowie Brauch- und Löschwasser sind entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 ausgelegt bzw. - wenn erforderlich - werden ausgelegt werden. Die bestehenden Leitungen in der Herd-, Weiher- und Bleichestraße haben die Nennwerte DN 150 und DN 100 und sind an den beiden Hochbehältern Wanne und Hubenloch je nach Versorgungszone angeschlossen.

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

#### 5. Folgeeinrichtungen

Die Planungsausweisung verursacht keine Folgeeinrichtung, da die in der Nähe liegenden Grund-, Haupt- und weiterführenden Schulen sowie kirchliche Einrichtungen und der Kindergarten "Warenberg" den zu erwartenden Bedarf aufnehmen können.

#### 6. Grün- und Freiflächen

Die vorhandene Grünzone des Warenbachtals als Grün- und Freifläche wird durch den Bebauungsplan übernommen und als Spiel- und Erholungsfläche genutzt sowie die vorhandene Kleingartenfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 1841 wird in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung bis zum geplanten öffentlichen Gehweg in dieser Zone ergänzt. Der vorhandene Baum- und Buschbestand innerhalb des Planungsgebietes, sowohl im Bereich des Warenbachs, als auch der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1800, ist durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Des weiteren wird zur Unterstützung des Landschaftsbildes innerhalb des Planungsgebietes ein Pflanzgebot entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplans festgesetzt.

Die auf dem Grundstück Flst. Nr. 1838/5 ausgewiesene Gemeinschaftsanlage für den Spielbereich für Kinder über 7 Jahren und Erwachsene sowie Bolzplatz sind als private Einrichtungen vorgesehen und sollen in ihrer Anlage die Grün- und Erholungsfläche des Warenbachtals unterstützen. Der Zugang zu ihnen wird durch Fußgängerbrücken über den Warenbach ermöglicht.

Das südlich der Herdstraße vorhandene Straßengrundstück Flst. Nr. 1794 ist hier zur Schaffung einer entsprechenden Ruhe- und Grünzone ausgewiesen.

## 7. Kosten

Durch die Planungsmaßnahme entstehen nachfolgend aufgeführte Kosten:

Kosten der Gehwege und Parkspur	370.000,— DM
Kosten für Brücke	160.000,— DM
Kosten für die Herstellung öffentlicher Grünflächen	
Ergänzung vorhandener Kleingartenanlage	30.000,— DM
Anlage öffentlicher Grünflächen im Warenbachtal	45.000,— DM
Anlage öffentlicher Grünflächen südlich der Herdstraße	30.000,— DM
	<hr/>
insgesamt	ca. 635.000,— DM

## 8. Finanzierung

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

Die Stadt Villingen-Schwenningen wird die in der wasserrechtlichen Entscheidung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.08.1980, Az.: 51/6973/80 festgesetzten Termine im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten und unter der Voraussetzung, daß auch die entsprechenden Zuschußmittel vom Regierungspräsidium bereitgestellt werden, einhalten.

## 9. Bodenordnungsmaßnahmen

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

10. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	10,6500 ha =====
WA I	0,7499 ha
WA II	0,8800 ha
WA III	1,7000 ha
WA max. 4geschossig	2,7900 ha
WA max. 2geschossig (Hausgruppen)	<u>1,0020 ha</u>
Zwischensumme	6,9219 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,7900 ha
WA (private Spiel- und Sportstätten)	0,8800 ha
Fahrbahn und Fußwege und öffentliche Parkplätze	0,9608 ha
Kleingärten	0,3200 ha
Grünflächen	0,2585 ha
Wasserflächen	0,4200 ha
Trafostation	0,0104 ha

11. Wohnungen, Hauseinheiten, Stell-, Garagenplätze

a) WA-Gebiete mit 4geschossiger Bebauung  
max. 24 Hauseinheiten als Zweispänner mit  
je 8 Wohneinheiten 192 Wohneinheiten  
dazu

- maximal ca. 259 Tiefgaragenstellplätze  
41 offene Stellplätze

---

maximal ca. 300 Stellplätze im privaten Bereich  
Verhältnis WE/Stellplätze

damit ca. 1 : 1,56

- dazu 48 offene Stellplätze auf Stand-  
spuren im Straßenraum

---

insges. ca. 348 Stellplätze  
Verhältnis WE/Stellplätze

damit ca. 1 : 1,81

- b) WA-Gebiete mit max. 2geschossiger Behauung,  
nur Hausgruppen zulässig
- max. 20 Hauseinheiten (Reihenhäuser, ca. 7,5 m  
breit)
- dazu
- ca. 20 Garagen und ca. 10 offene Stellplätze,  
weitere Stellplätze im nördlich angrenzenden  
WA-Gebiet.
- c) WA<sup>3</sup>-Gebiete, vorhandene Wohnbebauung  
31 Hauseinheiten
- d)
- |                |                   |
|----------------|-------------------|
| 192 WE x 2,6 = | 499 Einwohner     |
| 20 WE x 3,0 =  | 60 "              |
| 31 WE x 3,0 =  | 93 "              |
| gesamt         | ca. 650 Einwohner |
- =====

Villingen-Schwenningen, den 28.04.1982

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

*W. Kühn*

Kühn  
Bürgermeister



*g*