

## Bebauungsplan-Änderung

### "Hammerhalde"

Teilbereich Tallardstraße - Straße Am Affenberg

Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtbezirk Villingen

## **B E G R Ü N D U N G**

vom 07.11.1984

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlaß der Planaufstellung**

Der Gemeinderat beschloß am 20.04.1983 den seit dem 10.11.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hammerhalde", für den Bereich östlich der Tallardstraße, nördlich der Straße Am Affenberg, mit dem Ziel zu ändern, dort Altenwohnungen durch den Spitalfonds Villingen erstellen zu lassen. Der Spitalfond hat hierfür Ende 1983 einen Architekten-Wettbewerb zur Erlangung eines geeigneten Bauentwurfs durchgeführt.

Der Entwurf des Architekten Elmar Fuhrer, Villingen-Schwenningen, der in diesem Architekten-Wettbewerb den 1. Preis erhalten hat, ist der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt worden. In einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG wurden am 26.04.1984 sowohl der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes als auch der Bauentwurf für das geplante Altenwohnheim erläutert. Beide Pläne fanden die Zustimmung der Teilnehmer der Bürgerbeteiligung.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung der Altenwohnanlage zu schaffen.

#### **1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan**

Die Bebauungsplan-Änderung ist aus dem seit dem 08.05.1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen entwickelt worden. Im Flächen-Nutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen sind:

Bundesbaugesetz in der Fassung von 1976, geändert 1979,  
Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977,  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung von 1983,  
Planzeichenverordnung in der Fassung von 1981.

### **2. Bebauung**

#### **2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtbezirks Villingen und im südlichen bzw. südöstlichen Teil des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Hammerhalde".

Die Entfernung des Plangebietes von der Innenstadt Villingen (Mitte) beträgt ca. 2,0 km.

## 2.2 Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage zwischen 747,00 m und 751,00 m und fällt leicht nach Südosten ab.

Die Altenwohnanlage ist zu einer gegliederten Großform zusammengefaßt. Dabei wurden 2 Gruppen gebildet, die sich in der Art einer zweigeschossigen Blockrandbebauung um großzügige, nach Süden geöffnete Innenhöfe legen. In ihrer Zuordnung bilden sie gegliederte Außenräume. Die Anlage fügt sich gut in die bestehende Bebauung ein und erreicht eine geschickte Verbindung von der höhergeschossigen Bebauung im Norden zur eingeschossigen Wohnbebauung im Süden. Sie vervollständigt damit die städtebauliche Konzeption dieses Bereichs.

## 2.3 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet ist in Abänderung des im förrnlich festgestellten Bebauungsplans "Hammerhalde" gem. § 3 BauNVO ausgewiesenen Reinen Wohngebiets als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossenen Nutzungen und Ausnahmen sichern ein ruhiges Wohnen. Der vorgesehene Ausschluß von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und der Ausschluß von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO ist gerechtfertigt, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Baugebiet "Hammerhalde" einen derartigen Bedarf erfüllen und eine darüber hinausgehende Versorgung der Altenwohnungen durch das vom Plangebiet ca. 400 m entfernt gelegene Altersheim des Spitalfonds, Ecke Schleicherstraße/Schertlestraße/Alban-Dold-Straße im Baugebiet Erbsenlachen, gewährleistet ist.

## 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 Plangebiet ist in Abweichung von der offenen Bauweise eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgesehen, um die vom Verfasser der Altenwohnungen beabsichtigte Gruppenhausbebauung zu ermöglichen.

Die im Bebauungsplan angegebene Geschößzahl ist jeweils auf die Bergseite der Gebäude bezogen, um den städtebaulich gewünschten Übergang zur angrenzenden höhergeschossigen Bebauung zu erhalten.

## 3. Verkehr

### 3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluß der Tallardstraße an die Landesstraße 181, die in Richtung Kirnacher Straße bzw. Pfaffenweiler führt, sowie durch den Volkertsweilerweg, dessen Verlängerung die Vöhrenbacher Straße eine Verbindung zur Innenstadt des Stadtbezirks Villingen herstellt.

### 3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Am Affenberg bzw. Tallardstraße.

### **Fuß- und Radwege**

Die im Plangebiet von Nord nach Süd und von West nach Ost geführten vorhandenen Fuß- und Radwege erhalten ihren Anschluß an das bestehende Fuß- und Radwegenetz im Baugebiet "Hammerhalde".

### **3.4 Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellflächen sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Diese liegen zum Teil an der Tallardstraße bzw. Straße Am Affenberg.

Garagen für die Altenwohnanlage sind entsprechend der bisherigen Ausweisung nur in Form einer Tiefgarage zulässig, die ihre Zufahrt, wie im Bebauungsplan angegeben, von der Straße Am Affenberg erhalten soll.

### **3.5 Öffentlicher Nahverkehr**

Die Versorgung des Baugebiets mit öffentlichem Nahverkehr wird von der Firma Auto-Maier, VS-Villingen, wahrgenommen.

Eine Bus-Haltestelle ist an der Straße Am Affenberg, vom Plangebiet nach Westen ca. 200 m entfernt, eingerichtet.

### **4. Öffentliche Grünflächen**

Die im Bebauungsgebiet "Hammerhalde" vorhandenen öffentlichen Grünflächen nördlich der geplanten Altenwohnanlage werden nicht verändert. Diese werden durch private Grünflächen innerhalb des Plangebiets ergänzt.

### **5. Versorgung/Entsorgung/Abfallbeseitigung**

#### **5.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH und ist gesichert.

Die im Baugebiet "Hammerhalde" verlegten Stromkabel und die vorhandenen Trafostationen reichen für die Versorgung des Plangebiets mit Strom aus.

Die Gasversorgung erfolgt durch die vorhandenen Mitteldruckleitungen. Eine Erweiterung der Mitteldruckleitungen oder der vorhandenen Niederdruckleitungen ist nicht erforderlich.

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Die geplante Bebauung wird an das bestehende Netz angeschlossen.

Das Versorgungsnetz ist entsprechend den technischen Regeln der DVGW, die Löschwasserversorgung entsprechend dem Arbeitsblatt der DVGW (W405) ausgeführt.

#### **5.2 Entsorgung**

1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsplan für den Stadtbezirk Villingen enthalten.

Innerhalb des Gebiets erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem. Die Kanalisation ist ausreichend bemessen.

2. Im weiteren Verlauf der Abwasserableitung sind folgende Sanierungsmaßnahmen auszuführen:
- a) Kanalvergrößerung in der Pontarlierstraße/Goetheplatz/Hebelstraße sowie Entlastungskanal über Martin-Luther-Straße zur Brigach (Priorität 3.4 gemäß Sanierungsliste vom 26.03.1984). Die Maßnahme wurde mit DM 510.000,-- veranschlagt und soll im Jahr 1989 durchgeführt werden;
  - b) Kanalvergrößerung im Bereich Romäusring/Warenburgstraße/ Schwedendammstraße (Priorität 3.2). Die Sanierungskosten betragen hier DM 1.050.000,--. Die Maßnahme ist für die Jahre 1986/87 vorgesehen;
  - c) Regenwasserbehandlung Warenburgplatz (Regenüberlaufbecken 3) mit der zugehörigen Kanalerweiterung Schwedendammstraße (Priorität 1.2.3). Diese Maßnahme mit Gesamtkosten von DM 1.220.000,-- ist in den Jahren 1986/87 durchzuführen;
  - d) Regenwasserbehandlung im Klärwerk (Regenüberlaufbecken 5, Priorität 1.2.4). Die Regenwasserbehandlung mit Gesamtkosten von DM 1.000.000,-- ist im Jahr 1986 durchzuführen.

Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Villingen, die derzeit mit einem Kostenaufwand von DM 10.100.000,-- erweitert wird. Die Restmittel von DM 884.000,-- sind im Haushaltsplan 1984 für das Jahr 1985 ausgewiesen (Priorität 1.1.1).

Nach Abschluß der Erweiterungsmaßnahme und der Auswertung des Betriebsjahres 1985 ist zu entscheiden, ob eine vorzeitige Erweiterung der biologischen Anlage in den Jahren 1986/89 mit einem Kostenaufwand von DM 2.300.000,-- durchzuführen ist (Priorität 1.1.2).

Zur Sicherung und zur Durchführung der vorstehenden Sanierungsmaßnahmen wird mit dem Satzungsbeschluß ein entsprechender Beschluß des Gemeinderats herbeigeführt.

### 5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt satzungsgemäß zur Kreisdeponie des Landkreises Schwarzwald-Baar.

### 6. **Infrastruktureinrichtungen**

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine neuen Infrastruktureinrichtungen.

### 7. **Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen**

Das bestehende Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen im Baugebiet "Hammerhalde" ist zum Schutze der Bewohner des gesamten Baugebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen auch für die Bebauungsplanänderung übernommen.

Das bisher erlassene Verbrennungsverbot wurde seinerzeit im Hinblick auf die Lage des Baugebiets, auf die verdichtete Bauweise, auf die Anordnung der höhergeschossigen Gebäude am Rande und in der Mitte des Baugebiets und mit Rücksicht auf die vorherrschende Windrichtung Südwest/Nordost erlassen. Alle Auflagen und Erfahrungen, die das Baugebiet "Hammerhalde" betreffen, gelten deshalb in gleicher Weise auch für den Bereich der Bebauungsplanänderung.

### 8. **Verbot zur Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen**

Rundfunk- und Fernsehaußenantennen stören in erheblichem Maße das äußere Erscheinungsbild von Wohngebieten. Deshalb wurde für das Baugebiet "Hammerhalde"

bereits 1972 die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen untersagt und der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne vorgeschrieben. Diese Bebauungsvorschrift ist für die Bebauungsplan-Änderung übernommen. Die Voraussetzungen für eine Durchsetzung des Verbots sind durch die Möglichkeit eines Anschlusses von Rundfunk- und Fernsehgeräten an die bestehende Gemeinschaftsantennenanlage im Baugebiet "Hammerhalde" gegeben.

### 9. Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung "Hammerhalde", Tallardstraße - Straße Am Affenberg erfaßt eine Teilfläche des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Hammerhalde", da es notwendig ist, hierfür neue planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

### 10. Kosten und Finanzierung

Es fallen keine neuen Kosten an, da das Plangebiet erschlossen ist.

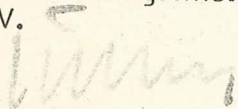
Die Finanzierung der unter 5. dieser Begründung aufgeführten Kosten für Sanierungsmaßnahmen von Abwasserleitungen außerhalb des Plangebiets ist zum Teil schon durch Beschlüsse des Gemeinderats, die in Zusammenhang mit anderen Baugebieten gefaßt wurden, gesichert. Im übrigen wird bei Satzungsbeschluß über diese Bebauungsplanänderung ein entsprechender Gemeinderatsbeschluß gefaßt.

### 11. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebiets		0,9560 ha
Allgemeines Wohngebiet		0,9110 ha
Wegeflächen		0,0450 ha
WE		54
Stellplätze in Tiefgarage	19	
Stellplätze oberirdisch	<u>16</u>	
erforderliche Stellplätze	35 ==	35 Stellplätze =====
für Altenwohnungen	27	
für Besucher	<u>8</u>	
	35 ==	35 Stellplätze =====

Villingen-Schwenningen, den

Der Oberbürgermeister  
i. V.



Kühn  
Bürgermeister