

# B E G R Ü N D U N G

zur

## Bebauungsplanänderung

" H A M M E R H A L D E :  
Teilbereich: östlich der Wilstorfstraße"

Stadtbezirk Villingen

vom 01.04.1992

### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung eine Wohngebietsfläche für Familienheime auszuweisen und dafür eine Grundstücksfläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Hammerhalde" östlich der Wilstorfstraße von einer Gemeinbedarfsfläche (Schule - Schulsportplatz) in ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO umzuwandeln.

Da im Stadtbezirk Villingen die für Familienheime ausgewiesenen Bauplätze zwecks Bebauung vergeben sind und hierfür keine weiteren Bauplätze mehr zur Verfügung stehen sowie Anträge auf Erwerb von Bauplätzen zur Errichtung von Familienheimen nicht mehr erfüllt werden können, liegt ein dringender Bedarf zur Ausweisung von Baugrundstücken zur Erstellung von entsprechenden Wohngebäuden vor. Daher sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes gegeben.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 20.06.1990 das Verfahren zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Hammerhalde" für einen Teilbereich östlich der Wilstorfstraße eingeleitet.

Anlaß hierzu war auch, daß die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Grundschule und eines Schulsportplatzes, der auch als Bolzplatz genutzt werden sollte, nicht mehr benötigt wird.

Die Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche erfolgte aus folgenden Gründen:

Das Baugebiet "Hammerhalde" gehört zum Schuleinzugsgebiet der "Südstadtschule". Die Grundschüler der Hammerhalde werden z. Z. in der "Erbsenlachenschule", die der "Südstadtschule" zugeordnet ist, unterrichtet.

Da für die "Erbsenlachenschule" eine fehlende Schulraumkapazität festgestellt und es erforderlich wurde, für die Wohngebiete "Hammerhalde/Erbsenlachen" den Bestand einer zweizügigen Grundschule zu gewährleisten, wurde im Technischen Ausschuß am 30.01.1990 und im Verwaltungs- und Kulturausschuß am 31.01.1990 das Schuleinzugsgebiet der "Südstadtschule", einschl. "Erbsenlachenschule" beraten. Hierbei wurde festgestellt, daß eine Änderung der Schulgrenzen der "Südstadt-/Erbsenlachenschule" aus Entfernungsgründen nicht in Erwägung gezogen und durch eine Veränderung der Schulgrenzen das anstehende Problem einer fehlenden Schulraumkapazität nicht gelöst werden kann.

Es wurde deshalb beschlossen, die "Erbsenlachenschule" zu erweitern.

Hierdurch ist vorgegeben, daß die für die Errichtung einer Schule und eines Schulsportplatzes im Bebauungsplan "Hammerhalde" ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche nicht mehr benötigt wird und diese Grundstücksfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Bei der Umplanung der Gemeinbedarfsfläche sind jedoch die im Baugebiet "Hammerhalde" notwendigen Bolzplätze bzw. ein zusätzlicher großer Kinderspielplatz mit zu berücksichtigen. Die Bolzplätze sind angelegt und müssen, soweit sie nicht schon jetzt als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan dargestellt sind, von einer Gemeinbedarfsfläche in eine öffentliche Grünfläche geändert werden.

## **2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,58 ha, liegt im Stadtbezirk Villingen innerhalb des Baugebietes "Hammerhalde", östlich der Wilstorfstraße, nördlich des Lorettowegs.

## **3. BESTANDSSITUATION UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN**

### **3.1 Nutzung**

Mit Ausnahme von angelegten Bolzplätzen im Norden des Plangebiets sind die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke nicht genutzt.

### **3.2 Ökologie**

#### **Landschaftsstruktur**

Das Plangebiet weist ein sanftes Geländegefälle nach Nordosten auf und liegt zwischen 746,00 m über NN und 740,00 m über NN.

Das Plangebiet ist geologisch dem Bundsandsteinbereich zuzuordnen.

#### **Vegetationsstruktur und Flächennutzungsplan**

Da die Grundstücke seit Jahren keiner Bebauung zugeführt wurden und auch keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgte, trat eine Verödung der Grundstücke ein, die auch dazu führte, daß sich auf Teilflächen der Grundstücke in der Zwischenzeit ein kleiner angeflogener Baumstand mit niedrigen Birken-, Fichten- und Kieferngehölz ausdehnen konnte.

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen Bolzplätze dienen den Jugendlichen des gesamten Baugebietes "Hammerhalde". Von ihrer Benutzung gehen kaum Störungen auf die in der Nachbarschaft befindliche Wohnbebauung aus.

#### **Oberflächengewässer**

Über die Grundstücke verläuft z. Z. von Südwesten nach Nordosten ein Trockenbach, der nur bei Schneeschmelze oder starkem Regen Wasser führt.

Verschiedene städt. Dienststellen und Träger öffentlicher Belange haben angeregt, diesen Trockenbach zu mäandrieren und so auszubauen, daß Flachwasserbereiche, Kolke und Tiefwasserzonen hinter Abstürzen mit regelmäßigen Steinen und Verzahnungen entstehen können. Hierdurch wird den ökologischen Belangen entgegengekommen. Die natürlichen Grenzen des bestehenden Grabens werden nach wie vor erhalten bleiben. Die geplante geschwungene Ausführung der Oberflächenentwässerung als offener Graben bietet der Spontanvegetation größere Entfaltungsmöglichkeiten als ein gerade geführter Abflußgraben. Durch die beabsichtigte Mäandrierung und Verlegung des vorhandenen kleinen Bachlaufs wird für verschiedene bebaute Grundstücke ein größerer Abstand zum Bach erreicht. Die neue Führung des Trockenbaches ermöglicht auch, anfallende Oberflächenwasser der Satteldächer der geplanten Gebäude innerhalb der beabsichtigten Wohnbaufläche in den Bach einzuführen. Damit wird die Absicht verfolgt, dem neu geführten und mäandrierten Bach zusätzliches Oberflächenwasser zuzuführen und in diesen zu halten.

### **Bewertung für Artenschutz, Förderung des Grünbestandes**

Nutzungsbedingt spielt der überwiegende Teil des Plangebietes gegenwärtig für die Belange des Artenschutzes eine weniger entscheidende Rolle. Die Bolzplatzflächen sind im Hinblick auf den Artenschutz als nahezu wertlos einzustufen.

Der geplante mäandrierte Bachlauf wird die Artenvielfalt in diesem Plangebiet erhöhen. Hierbei wird auch die innerhalb der Grünflächen zu erwartenden Spontanvegetation beitragen, die durch die Mäandrierung des offenen Grabens in Zukunft eine größere Entfaltungsmöglichkeit erhalten wird. Die im Plangebiet aufgenommenen Sukzessionsflächen werden als vorhandener Grünbestand im Bebauungsplan in Form eines Erhaltungsgebots gesichert und bieten hierfür ebenfalls die entsprechenden Voraussetzungen und für eine größere Anzahl von Tier- und Pflanzenarten den notwendigen Lebensraum.

### **3.3 Erschließung**

Die im Osten des gesamten Baugebietes "Hammerhalde" verlaufende L 181 bildet die überörtliche Erschließung auch für dieses Plangebiet.

#### **Innerörtliche Erschließung**

Die innerörtliche Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraße mit Wendeplatz, die ihren östlichen Anschluß an die Wilstorfstraße in Höhe der Einmündung der Johann-Jacob-Riegger-Straße erhält. Diese Wohnstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen. Im gesamten Baugebiet Hammerhalde ist die Fahrtgeschwindigkeit auf 30 km/h festgelegt.

#### **Stellplätze**

Der ruhende Verkehr im neuen Wohngebiet kann entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan innerhalb von Garagen und auf Einfahrten zu den Garagen untergebracht werden.

## **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Wirtschaftsamt Rottweil, Außenstelle Donaueschingen, hat mit Schreiben vom 05.07.1991 festgestellt, daß keine grundsätzlichen Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen. Es hat jedoch um einen entwässerungstechnischen Detailplan gebeten, in dem die Darstellung des Entwässerungsgrabens am Ostrand des Plangebiets und die Aufnahme der anfallenden Oberflächenwässer dargestellt wird.

Dieser Anregung ist das Tiefbauamt nachgekommen und hat hierfür Ausbau- und Gestaltungspläne erarbeitet.

Soweit zur Sicherung vorhandener oder geplanter Entsorgungsleitungen Leitungsrechte erforderlich werden, sind diese im Bebauungsplan eingetragen.

## **Öffentliche Rad- und Gehwege**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hammerhalde" ausgewiesenen Geh- und Radwege sind im Bebauungsplan übernommen. Sie setzen die derzeitige Wegeföhrung, die schon im Süden des Baugebiets "Hammerhalde" nördlich des Volkertsweiler Wegs beginnt und durch die Altenwohnanlage sowie östlich des Kindergartens und der Lorettokapelle bis zum Lorettoweg geföhrt wird, fort. Der nördlich des Lorettowegs noch nicht ausgebaute Weg verbindet die Geh- (Fuß-) und Radwege des Baugebietes "Hammerhalde" mit den Waldwegen des nördlich des Plangebiets beginnenden "Neuhäusle-Waldes" und stellt auch den Anschluß an das Kurgebiet her.

### **3.4 Einfügung in die vorhandene Bebauung**

Die westlich und östlich des Plangebiets vorhandene Bebauung des Baugebietes "Hammerhalde" mit eingeschossigen Familienheimen in offener Bauweise bestimmt die zukünftige Bebauung des Plangebiets. Die zukünftige Bebauung wird sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

## **4. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bolzplätze und eines geplanten Kinderspielplatzes innerhalb öffentlicher Grünflächen, die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten Mäandrierung des bestehenden Trockenbachs und der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hammerhalde" ausgewiesenen Geh- und Radwegverbindungen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind u. a.:

- Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO in Anpassung an die vorhandene Bebauung als zusätzliche Wohngebietsfläche innerhalb der "Hammerhalde".
- Rechtliche Sicherung der Bolzplätze und des geplanten Kinderspielplatzes.
- Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des Trockenbachs mit angrenzender Uferrandbepflanzung.
- Neuordnung der Erschließungsanlagen.
- Rechtliche Sicherung zum Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage.
- Rechtliche Sicherung eines Verbrennungsverbots von festen und flüssigen Brennstoffen zum Schutze vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen.

## 5. ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen in der Fassung vom 21.04.1989 ist das Plangebiet zum Teil als Gemeinbedarfsfläche, zum Teil als Grünfläche ausgewiesen.

Die Art der vorgesehenen baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebiets (Grünfläche für einen Sport- und Spielplatz) ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der südwestliche Teil des Bebauungsplans (jetzt WR anstatt wie bisher Gemeinbedarfsfläche-Schule) soll als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauGB zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs ausgewiesen werden. Entsprechend der Empfehlung des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 21, vom 05.07.1991 wird deshalb das Bebauungsplanverfahren nach den Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes durchgeführt. Hierdurch ist auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer späteren Berichtigung ausreichend (Art. 2 § 1 Abs. 2 WoBauErlG). Die Empfehlung des Regierungspräsidiums, zu prüfen, ob im Plangebiet anstelle des Reinen Wohngebietes (WR) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden kann, ergab, daß in dem Plangebiet nur dem Ziel dort Wohnen zuzulassen, nachgekommen werden soll, um ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen. Deshalb wurden die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Zudem sind in der Nähe dieses Plangebiets südlich der Straße "An der Hammerhalde" östlich der "Tallardstraße" diese Nutzungen schon vorhanden.

## 6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausführungen unter 5. (Abstimmung mit übergeordneten Planungen) erfolgt die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung durch ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Die Art dieser Ausweisung nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Bestand und gewährleistet eine ruhige Wohnnutzung sowie die Einfügung in das vorhandene Ortsbild.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die vorhandene Wohnbebauung westlich und östlich des Plangebietes bestimmt. Deshalb wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

### 6.3 Bebauung der Grundstücke

Die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die Stellung der Baukörper im Reinen Wohngebiet ist jeweils am Bestand orientiert. Die von Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen (Baustreifen) sind mit der Zielsetzung dargestellt, so wenig Freiflächen als möglich zu versiegeln. Die Festsetzung der Firstrichtung unterstützt die Herstellung eines städtebaulich geordneten Teilgebiets der "Hammerhalde".

### 6.4 Schallausbreitung von "Freizeitlärm"

Um evtl. Störungen der Wohnbebauung, die beim Bespielen der vorhandenen Bolzplätze auftreten können, wird südlich und südwestlich dieser Bolzplätze eine Geländeüberhöhung von 2,00 m über vorhandenem Gelände im Bebauungsplan ausgewiesen.

### 6.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die bestehende "Wilstorfsstraße", die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Sie erfahren ihre entsprechende Ergänzung durch die Neuplanung.

#### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch eine neue Wohnstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) mit Anschluß an die Wilstorfsstraße erschlossen. Die bestehenden Rad- und Gehwege des Gesamtbaugebietes "Hammerhalde" werden in das Plangebiet entsprechend fortgesetzt und aufgrund ihrer bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen im Bebauungsplan dargestellt.

#### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH und ist gesichert.

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

### **Entsorgung**

Die Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet. Die hierfür erforderlichen Leitungen und Wege sind zum Teil vorhanden und ausreichend dimensioniert bzw. werden im Rahmen der für 1992 geplanten Tiefbaumaßnahmen hergestellt.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die aus dem Bestand abgeleitet sind. Sie betreffen Dachform, Dachdeckung für Gebäude und Garagen, Dachgaupen, Dacheinschnitte, Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedigungen, Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder an ein Breitbandkabel und ein Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen.

Der Anschlußzwang an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder an ein Breitbandkabel sowie das Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen ist aus den bisherigen Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hammerhalde" übernommen.

Der Anschlußzwang an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder an ein Breitbandkabel wurde seinerzeit schon festgelegt, da Außenantennen auf Wohngebäuden in erheblichem Maße die äußere Gestaltung von Wohngebieten stören und weitgehend verunstaltend wirken, insbesondere auch dann, wenn mehrere Antennen auf ein und demselben Gebäude angebracht werden. Das Baugebiet "Hammerhalde" ist in der Zwischenzeit verkabelt. Die vorhandene Breitbandverkabelung wird im Rahmen der Erschließung in das neue Wohngebiet verlegt. Damit ist daran ein Anschluß gewährleistet.

Aus diesem Grunde wurde, um das Gesamtbaugelände "Hammerhalde" vor einem "Antennenwald" zu schützen, diese Anschlußverpflichtung für das Gesamtgebiet auch für das neue Plangebiet aufgenommen.

Im Interesse des Immissionsschutzes wurde für das Gesamtbaugelände "Hammerhalde" die Verbrennung von flüssigen und festen Stoffen ausgeschlossen.

Diese Vorschrift wurde übernommen und ist nicht nur notwendig, um der allgemeinen Luftverschmutzung entgegenzuwirken, sondern in diesem Falle besonders erforderlich, da im Norden des Plangebietes ein Hochwald ansteht, der einen entsprechenden Stau der Immissionen bewirkt und davon ausgegangen werden muß, daß eine Beeinträchtigung der Wohnungen und der Bewohner in den vorhandenen und geplanten Geschosßbauten nördlich des Plangebietes auftreten kann.

## 6.7 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planungsziele sind keine bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des BauGB erforderlich. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen.

## 6.8 Kosten für die Planrealisierung

Nach Angaben der Fachämter betragen die Erschließungskosten für das Plangebiet insgesamt ca. DM 783.000,--

aufgeschlüsselt in:

- Verkehrsgrün	ca. DM 5.000,--
- Bolzplätze	ca. DM 80.000,--
- Spielplatz	ca. DM 50.000,--
- Sonstige Grünflächen	ca. DM 60.000,--
- Straßen	ca. DM 195.000,--
- Fußwege	ca. DM 190.000,--
- Beleuchtung	ca. DM 66.000,--
- Bachlauf	ca. DM 7.000,--
- Entwässerung	ca. DM 130.000,--

## 6.9 Städtebauliche Daten

Im Plangebiet werden ausgewiesen:

- Reines Wohngebiet	ca. 6.200 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Geh- und Radwegflächen	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünflächen mit Bolz- und Kinderspielplatzfläche	ca. 16.150 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Wasserfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
- Gesamtfläche	ca. 25.800 m <sup>2</sup>

Nach dem Bebauungsplanentwurf entstehen im Plangebiet 8 Einzelhäuser (Familienheime). Die Grundstücke sind wie folgt bemessen:

1 Grundstück mit	ca. 900 m <sup>2</sup>
1 Grundstück mit	ca. 870 m <sup>2</sup>
6 Grundstücke mit	ca. 700 - 765 m <sup>2</sup>

Es ist davon auszugehen, daß aufgrund der Ausweisung von 8 Einzelhäuser (Familienheime) 16 Wohneinheiten entstehen werden, so daß im Plangebiet in Zukunft ca. 50 Einwohner leben werden.

Villingen-Schwenningen, den 05.05.1992

In Vertretung



Kühn  
Erster Bürgermeister

