

Bebauungsplan Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Villingen
Bebauungsplan: "Kurgebiet-West"

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

Im Norden: Durch die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Flst. Nr. 1153/51, 5273, 5274, 5272, 5271, 5252/1, 5252/4 und durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Farnweges südlich des Grundstückes Flst. Nr. 5230 und ihrer Verlängerung nach Osten bis zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Oberförster-Ganter-Straße.

Im Osten: Durch die westliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Flst. Nr. 5268, 5230 und durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst. Nr. 5215, 5214, 5213, 5076/44 und 5076/31 sowie der Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 5215 nach Norden bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Farnweges und durch die Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 5213 nach Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 5076/44. Durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 5076/38 und durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 5273 (teilweise), 5272 (teilweise) und 5271 (teilweise).

Im Süden: Durch die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Flst. Nr. 5076/31, 5076/44 (teilweise), 5076/42, 5076/49, 5076/48, 5076/43, 5076/41, 5076/40 und 5076/22.

Im Westen: Durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst. Nr. 5076/58 sowie durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst. Nr. 5076/31, 5076/22, 1153/20, 1153/2, 1153/9, 1153/10, 1153/8, 1153/6,, 1153/38, 1153/33, 1153/51 und 5273 sowie durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst. Nr. 5076/44 (teilweise) und 5221.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Planungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet.

1.3 Grundkonzeption im Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen ist im Bereich des beabsichtigten Bebauungsplanes ein Sondergebiet dargestellt.

Nach den Bestimmungen der Villingener Stadtbauordnung, die als übergeleiteter, nichtqualifizierter Bebauungsplan gilt, ist das Planungsgebiet als Sondergebiet "Kurgebiet" ausgewiesen.

Zwischen den bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen, dem vorhandenen Bestand, der vorhandenen tatsächlichen Nutzung und den Planungsabsichten bestehen Widersprüche. Um die Planungsabsichten nicht unmöglich zu machen, ist es dringend erforderlich, diese im Verfahren eines neuen Bebauungsplanes auszuräumen, bevor ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen verabschiedet ist. Insofern sind zwingende Gründe gemäß § 8 (2) BBauG gegeben.

1.4 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplans

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 (Ges.Bl. S. 351).

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

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Die bestehenden Vorschriften der Villingener Stadtbauordnung werden für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes aufgehoben.

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Villingen und grenzt unmittelbar an den Stadtwald Distrikt Germanswald an.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes ist durch das Planungsziel, Teile des Planungsgebietes als Sondergebiet "Kurgebiet" auszuweisen, vorbestimmt.

Der Stadtbezirk Villingen ist seit Jahren anerkannter Kneipp-Kurort.

Dementsprechend sind im "Kurgebiet" Sanatorien, Pensionen, aber auch Einfamilienhäuser mit der Möglichkeit, Pensionsgäste aufzunehmen, entstanden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 5076/22, das innerhalb des Planungsgebietes liegt, bestand ebenfalls seit Jahren das Sanatorium "Waldeck".

Nördlich dieses Bebauungsplanes und unmittelbar anschließend wurde in der Zwischenzeit ein förmlich festgestellter Bebauungsplan aufgestellt, der ebenfalls das Sondergebiet Kurgebiet ausweist.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es:

1. Die planungsrechtliche Voraussetzung zum Neubau eines Kursanatoriums als Ersatz für das alte und nicht mehr betriebsfähige Sanatorium "Waldeck" zu schaffen.
2. Für die übrige vorhandene Bebauung Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen,
3. für eine Baulücke am Farnweg entsprechend der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Nutzung (Pensionen - Hotel) die planungsrechtliche Ausweisung festzulegen.

Das für das Kursanatorium entwickelte Planungskonzept nimmt weitgehend Rücksicht auf den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand und ist innerhalb des Grundstückes so angeordnet, daß auch eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Erweiterung bestehender Gebäude geht auf Bauwünsche der einzelnen Eigentümer zurück, die im Rahmen der Bauberatung oder durch Bauanfragen und Bauanträge bekannt wurden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die Erweiterungswünsche untersucht und für die bestehende Bebauung aufeinander abgestimmte Bautiefen sowie eine Erhöhung der bisherigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Für die Baulücke am Farnweg wurde schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kurgebiet - Vogelbeerweg - Oberförster-Ganter-Straße" eine Baukonzeption entwickelt, die im Rahmen von Grundstücksverhandlungen mit dem jetzigen

Eigentümer abgesprochen wurde. Da bei Aufstellung des vorerwähnten Bebauungsplanes die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer noch nicht abgeschlossen waren, wurde das Grundstück nicht in den in der Zwischenzeit förmlich festgestellten Bebauungsplan "Kurgebiet - Vogelbeerweg - Oberförster-Ganter-Straße" übernommen.

2.3 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet gliedert sich entsprechend seiner bisherigen Nutzung in

Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet
und Sondergebiet "Kurgebiet".

Entsprechend § 11 BauNVO ist die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung des Sondergebietes in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Das Maß der zulässigen Nutzung wurde auf einen entsprechend niederen bzw. mittleren Wert festgesetzt, um innerhalb des Planungsgebietes den bisherigen Anteil der privaten Grünflächen soweit wie möglich zu erhalten.

Für den Teil des Planungsgebietes, der als Sondergebiet "Kurgebiet" ausgewiesen ist, ist als Bauweise eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Kurgebietes sollen Baukörper entstehen, die einen ausreichenden Grenz- und Fensterabstand zu den Nachbargrundstücken einhalten sollen, jedoch auch länger als 50,00 m sein können. Insofern ist die Ausweisung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluß der Oberförster-Ganter-Straße bzw. Oberen Waldstraße an die L 181 (Peterzeller Straße), die ihrerseits einen Anschluß an die B 33 hat.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen des Planungsgebietes. Mit Rücksicht auf die wünschenswerte Erhaltung von Hecken auch im Bereich der Straßeneinmündungen, wurde auf die Ausweisung von Sichtdreiecken verzichtet.

3.3. Fußwege

Straßenbegleitende Gehwege sind entlang der vorhandenen Straßen übernommen. In Ergänzung der im "Kurgebiet" vorhandenen Gehwege sind weitere Gehwege im Bebauungsplan ausgewiesen, die auch innerhalb des "Sondergebietes Kurgebiet" geführt sind und dort in Form eines Gehrechts für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden.

3.4. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen. Zum Teil sind ihre Standorte im Bebauungsplan ausgewiesen. Im übrigen sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist gesichert. Die Versorgung durch Strom und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Eine Gasversorgung des Gebietes ist nicht beabsichtigt.

Die ausgewiesene Trafostation soll wegen der zu erwartenden Belastung als abnehmereigene Station errichtet werden.

Die Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandene Kanalisation gewährleistet.

5. Folgeeinrichtungen

Die Planungsausweisungen verursachen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen.

6. Grün- und Freiflächen

Die im Planungsgebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind entweder vorhanden oder aus der von der Stadt Villingen-Schwenningen (Garten- und Friedhofsamt) entwickelten Grünplanung für das Kurgebiet übernommen.

7. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich errechneten Kosten betragen für:

den Ausbau von Gehwegen	ca. 58.000,-- DM
für die Herstellung v. Grünflächen	ca. 39.000,-- DM
für den Ausbau einer Bushaltestelle	ca. <u>20.000,-- DM</u>
insgesamt	ca. 117.000,-- DM
	=====

Die Einstellung der erforderlichen Mittel ist im Haushaltsplan 1978/79 vorgesehen.

Da die Straßen, Straßenbeleuchtung und Kanäle vorhanden sind, fallen weitere Kosten nicht an.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen.