

B E G R Ü N D U N G

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Stadteinfahrt Nord - Teil II")

Der Bebauungsplan "Stadteinfahrt Nord - Teil II" hat die Aufgabe, den mit Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 27.7.1973 förmlich festgestellten Bebauungsplan "Stadteinfahrt Nord" für die Grundstücke, die in der erwähnten Genehmigungsverfügung von der Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen wurden, planungsrechtlich zu ergänzen.

Der seinerzeitige Ausschluß der Grundstücke Flurstück-Nr. 888, 883 und 882 aus der Genehmigung erfolgte, weil die aneinander grenzenden Grundstücke Flurst.-Nr. 888 als Gewerbegebiet und Flurst.-Nr. 883 und 882 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen waren.

Das Regierungspräsidium hat seinerzeit darauf hingewiesen, daß die in einem GE-Gebiet möglichen Immissionen so stark sein können, daß die Bewohner im WA-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden könnten und hat diesbezüglich auf die Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - hingewiesen.

Nach Rücksprachen zwischen der Stadtverwaltung und dem Regierungspräsidium Freiburg ist deshalb das Allgemeine Wohngebiet in Mischgebiet umgewandelt worden.

Da auch der Eigentümer und Erwerber der Flurstücke Nr. 882 und 883 im Rahmen der mit ihm geführten Besprechungen zugesichert hat, die Ausweisung der Flurstücke Nr. 882 und 883 als Mischgebiet anzuerkennen und auf diesem Grundstück ein Bürohaus zu errichten, hat das Regierungspräsidium seinerzeit der Ausweisung "Mischgebiet" zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 888, 883 und 882,
- im Osten: durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 882 und 883,
- im Süden und Südwesten: durch die südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurst.-Nr. 882, 883, 890/6 und 888 und
- im Westen: durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 888

Im Bebauungsplan ist für den Abschluß der Schulze-Delitzsch-Straße auf dem Flurstück Nr. 882 eine Wendeplatte ausgewiesen.

Der vorhandene öffentliche Gehweg in der Grünzone entlang des Ziegelbachs, innerhalb des Baugebietes "Ziegelwiesen", der von Norden her zwischen den Baugebieten "Wöschhalde" und "Haßlach" verläuft, erhält durch diese Planung seinen gewünschten Anschluß an die vorhandenen und geplanten Gehwege der Innenstadt.

Für die Bebauung der gewerblichen Baufläche auf dem Grundstück Flurstück Nr. 888 ist durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche bestimmt.

Für die Teilflächen der Flurstücke Nr. 882 und 883 ist aus den vorerwähnten Gründen "Mischgebiet" ausgewiesen worden.

Innerhalb der vorgesehenen Bauflächen ist eine Geschoßzahl von 5 und 5 + ein zurückgesetztes Dachgeschoß als höchstzulässige Geschoßzahl festgesetzt, um die auch entlang der Bundesbahnstrecke bisher im Baugebiet "Goldener Bühl" vorgesehene höhere Geschoßzahl als städtebaulich erwünscht fortzusetzen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte erfassen vorhandene Leitungen der Stadtwerke, der Stadt und der Bundespost.

Die Garagen für die vorgesehene Bebauung des Mischgebietes sind aus gestalterischen Gründen als Tiefgaragen vorgesehen.

Die Kosten für die Anlage des Fußweges, des Wendeplatzes einschl. der Beleuchtung belaufen sich auf ca. DM 50.000,--

Die Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf ca. DM 10.000,--

Die Gesamtherstellungskosten belaufen sich
danach auf _____
ca. DM 60.000,--
=====

Villingen - Schwenningen, den 2. 10. 1975



I. V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Müller", written over a horizontal line.

(Müller)
Bürgermeister