

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Wöschhalde")

Vorbemerkung

1. Das geplante Wohngebiet "Wöschhalde" mit ca. 4.400 Einwohnern ist ein wesentlicher Teil des Programms der Stadt Villingen, für den großen Bedarf an Wohnungen geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.
2. Das bestehende Wohngebiet "Haßlach" soll durch das neue Gebiet ergänzt werden und mit diesem zusammen eine funktionsfähige städtebauliche Einheit bilden.

Erläuterungen

1. Begrenzung des Planungsgebiets:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch die nördliche Begrenzung des Feldweges Lgb.Nr. 4477 von der Nordwestecke des Grundstücks Lgb. Nr. 4612 bis zur Einmündung des Eckweges Lgb.Nr. 4651, |
| im Osten | durch die östliche Begrenzung des Eckweges (Lgb.Nr. 4651) von dessen Einmündung in den Feldweg Lgb. Nr. 4477 bis zur Einmündung des Feldweges Lgb.Nr. 4907, |
| im Süden | von der Südgrenze des Hausgrundstücks Lgb.Nr. 4872, von der Ostgrenze des Feldweges Lgb.Nr. 4895 und zwar bis zur Einmündung des Feldweges Lgb. Nr. 4889, sodann entlang dessen Nordgrenze bis zur Westgrenze des Grundstücks Lgb.Nr. 4882, sodann entlang der Westgrenze des Grundstücks Lgb. Nr. 4882 und der Nordgrenze der Grundstücke Lgb.Nr. 4884, 4885 und 4885/1, |

im Westen

durch die Westgrenze des Feldweges Lgb.Nr. 4614, von der Nordwestecke des Grundstücks Lgb.Nr. 4885/1 bis zur Südgrenze des Grundstücks Lgb. Nr. 4612, sodann entlang der Süd- und Westgrenze des Grundstücks Lgb. Nr. 4612.

2. Topographie:

Das Gelände fällt stark nach Westen, im nördlichen Bereich nach Südwesten. Der östliche Rand liegt auf einem für die Landschaft um Villingen charakteristischen Höhengrat.

3. Städtebauliches Konzept und "Großform":

Das neue Gebiet "Wöschhalde" umschließt zusammen mit dem bestehenden Gebiet "Haßlach" eine Geländesenke, die zum zentralen Grün- und Erholungsbereich ausgebaut werden soll. Die Bebauung ist aus den topographischen Gegebenheiten entwickelt und soll diese durch die festgesetzte Höhenentwicklung unterstreichen,

Der Entwurf für das neue Gebiet basiert auf einem einfachen städtebaulichen Ordnungs- und Gestaltungsprinzip, das durch die folgenden Faktoren charakterisiert wird:

- 3.1 Im wesentlichen parallel zum Hang geführte Fahrstraßen und senkrecht zu diesen verlaufende Hauptfußwege, die in die zentrale Geländesenke und zu den angrenzenden Folgeeinrichtungen führen.
- 3.2 Stark gegliederte 4-, 8-geschossige Bebauung im östlichen und nördlichen Bereich, die die Silhouette bestimmt und das Gebiet optisch begrenzt.
- 3.3 An die Hauptfußwege anschließende Einfamilienhausgruppen mit vielfältigen Gebäudeformen, parallel zum Hang gestaffelt und den Geschößbauten vorgelagert.
- 3.4 Anwendung einer geschlossenen, aber stark differenzierten Bauweise, durch die geschlossene, erkennbare Räume entstehen.

Zusammen mit einfachen, aber gut erkennbaren städtebaulichen Gestaltungselementen soll das skizzierte Ordnungssystem eine gute Orientierungsmöglichkeit bieten und dem ganzen Gebiet wie seinen Teilen eine charakteristische Prägung geben.

4. Erschließung:

Die Fahrerschließung erfolgt über die Stettiner Straße und den späteren Zubringer der Planstraße "Äußerer Ring". Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt ca. 1,5 Stellplätze je WE vorgesehen. Diese befinden sich, soweit sie öffentlich sind, in Senkrechtaufstellung an den Straßen, soweit sie privat sind, auf den Grundstücken und im Bereich des Geschoßbaues in unterirdischen oder überdeckten Sammelgaragen. Das Wohngebiet wird an das städtische Omnibusnetz angeschlossen. Ein zentraler Fußweg im Tal führt bis in das Stadtzentrum von Villingen.

5. Öffentliche Einrichtungen, Läden:

Das Gebiet Haßlach ist mit Grundschule, Gemeindezentren, Sport- und Spielflächen und Läden ausgestattet. Nach Lage, Größe und Entwicklungsmöglichkeit können diese Einrichtungen auch das Gebiet "Wöschhalde" versorgen. Daher sind hier nur ergänzende Einrichtungen vorgesehen: Läden des täglichen Bedarfs, zwei Kindergärten und kleinere Spielplätze.

6. Allgemeine Richtlinien:

6.1 Bepflanzung der Straßen und Freiräume:

Eine systematische, "formbildende" Bepflanzung der Straßen und Freiräume ist integraler Bestandteil des Planungskonzeptes. Mit Rücksicht auf die aufwendigen Unterhaltungskosten wurden die öffentlichen Grünflächen sehr gering bemessen. Um trotzdem den gewünschten Charakter zu erreichen, muß eine zusammenhängende, einheitliche Bepflanzung z.T. durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken erreicht werden. Durch die vorgesehene Bepflanzung soll die "Wohnlichkeit" des Quartiers wesentlich gesteigert werden. Zugleich sollen dadurch die Parkierungsflächen gegliedert, der Lärmpegel gesenkt, die parkenden Autos gegenüber den Wohnungen abgedeckt werden.

Die Bäume sollen in regelmäßigen Abständen jeweils zwischen zwei bis drei Parkständen stehen. Dazu müssen geeignete, wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden.

Im Sinne einer Differenzierung der Straßenräume ist es sinnvoll, diese jeweils durch verschiedene Baumarten zu charakterisieren.

Ergänzend zu den Bäumen müßten partiell Pflanzstreifen mit Büschen und Bodendeckern angelegt werden, die zusammen mit der individuellen Bepflanzung der Privatgrundstücke eine Durchgrünung des Straßenraumes gewährleisten sollen.

Die entlang der östlichen Geländebegrenzung verlaufende, streifenförmige Grünpflanzung sollte weitgehend erhalten bleiben.

6.2 Fußgängerwege:

Hiermit sind in erster Linie gemeint die senkrecht zum Hang verlaufenden, den Wohnhausgruppen zugeordneten Wege, die in die Talsenke führen. Diese sind als die wichtigsten öffentlichen Bereiche aufzufassen, dementsprechend sind sie mit Spielplätzen für Kleinkinder, kleinen Plätzen und Sitzgruppen auszustatten.

Im Kontrast zu den breiten Straßenräumen sollte diese Zone betont eng und gassenförmig gestaltet werden; d.h. von Häusern und Hofwänden direkt begrenzt werden.

Soweit Treppen notwendig sind, müssen diese ein sehr flaches Steigungsverhältnis haben und beidseitig mit flachen Rampen für Schneeräumgeräte, Kinderwagen, Fahrräder usw. ausgestattet sein.

Bei den Kreuzungen mit den Fahrstraßen wird durch entsprechende Kennzeichnung deutlich gemacht, daß hier Fußgängerpriorität besteht: Materialwechsel im Straßenbelag, evtl. Material des Fußweges durchführen.

Besondere Sorgfalt müßte auf die Ausgestaltung der kleinen Plätze verwendet werden: Baumgruppen, Sitznischen, Sandkästen usf.

6.3 Wohnbebauung:

Der Bebauungsplan sieht folgende Hausarten bzw. Haus-typen vor:

6.3.1 Geschoßbau für Miet- und Eigentumswohnungen. Vor-wiegend sind Ost-Westzeilen vorgesehen, die eine gute Besonnung und große Bautiefe (- 15 m) gestat-ten. Der geringere Anteil an Nord-Südtypen ist für geringere Bautiefen und insbesondere für Laubengang-häuser geeignet. Es wird hier besonders auf die Mög-lichkeiten hingewiesen, die die Hanglage bietet:
1 1/2-geschossige Wohnungen im Erdgeschoß, vorgeleg-te Wohnhöfe, Häuser mit versetzten Geschossen und terrassierte Gebäude.

Da, wo Wohnungen nahe an Straßen angrenzen, ist die Vorlagerung von ummauerten Hausgärten zu empfehlen. Die wenigen turmartigen Erhöhungen und dargestellten Eckakzentuierungen haben genau bedachte optische Funktionen als Blickpunkte und Orientierungszeichen. Ihrer baulichen Ausformung ist daher besondere Auf-merksamkeit zu schenken. Vorgartenmauern, Hofmauern, terrassierte erdnahe Wohnungen haben die Funktion, den Straßenraum zu gliedern, insbesondere die für das Erscheinungsbild der Straße entscheidende Zone bis etwa 3 m Höhe. Große Bedeutung für den Charakter der Siedlung kommt einer maßvollen und differenzierten Gestaltung der "skyline" durch Bewegungen in Grund- und Aufriß zu. Im Zusammenhang damit muß eine sorg-fältige Ausbildung von Dachaufbauten, Aufzugstürmen usw. gesehen werden.

6.3.2 Reihenhäuser

Zweigeschossig oder versetzte Geschosse. Hier wird jeweils für eine Zeile die gleiche Hausart vorausge-setzt. Die Zeilen sind von der westlichen Wohngarten-seite zugänglich, um für diese die Hanglage auszu-nutzen. Das steigende Gelände erlaubt eine Anordnung der Garagen jeweils an der westlichen Grundstücks-seite im Hang. Das Garagendach kann auf diese Weise dem

teilweise aufgefüllten Wohngarten zugeschlagen, evtl. mit Pergola oder dergl. als Sitzplatz genutzt werden.

Mit Rücksicht auf den gartenseitigen Zugang zu den Häusern sollte deren Breite 7,50 m nicht unterschreiten.

6.3.3 "Kettenhäuser" (KH)

Hiermit ist ein Haustyp gemeint, bei dem die zweigeschossigen Wohngebäude durch erdgeschossige Garagen oder andere Bauteile verbunden sind. Im Prinzip sind diese Häuser auch zeilenweise gleichartig zu gestalten, vom Typ her erlauben sie aber stärkere Abwandlungen als die Reihenhäuser.

6.3.4 Hofhäuser (HH)

Häuser entlang der Wohnwege und in "Teppich"-Gebieten am Westrand der Bebauung, erdgeschossig bzw. die Hanglage ausnutzend, 1- oder 2-geschossig, ggf. mit versetzten Geschossen. Geschlossene, mit Mauern umgebene Höfe. Diesen Häusern sind jeweils in kleinen Gruppen kurze Garagenzeilen zugeordnet.

Grundsätzlich sind diese Häuser 1-geschossig, evtl. versetztgeschossig. Sie können im Rahmen der gültigen Planfestsetzungen überall da 2-geschossig sein, wo keine Beeinträchtigung des Nachbarn durch Einsicht, Abschattung oder Behinderung der Aussicht erfolgt.

6.3.5 Individuelle Häuser

Diese liegen fast immer an den Enden von Reihen-, Ketten- oder Hofhauszeilen. Ihnen sind größere Grundstücke zugeordnet und innerhalb der Baugrenzen größere überbaubare Bereiche. Sie müssen jeweils an einer Seite mit der geschlossenen Bebauung verbunden sein, sei es Wand an Wand, sei es durch eine Garage, Mauer, Hof oder einen anderen erdgeschossigen Bauteil.

7. Parkplätze:

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind im allgemeinen für Senkrechtparkierungen vorgesehen. Sie können durch kleine, ca. 1,80 m lange, 30 cm breite und 20 cm hohe abgerundete Schwellen angezeigt werden, gegen die die PKW's mit den Vorderrädern fahren können. Dadurch wird vermieden, daß sich diese in den eigentlichen Fußgängerraum verschieben. Es sollen nicht mehr als 5 Parkplätze zusammengefaßt werden (Parktaschen, durch Grünzungen getrennt). Zwischen jedem zweiten oder dritten Stellplatz sollte ein Baum gepflanzt werden. Ein geeigneter durchlässiger Belag ist hierfür vorzusehen.

8. Materialien und Farben:

Material- und Farbauswahl werden das Wohngebiet in entscheidendem Maße bestimmen.

Im Grundsatz wird angestrebt, durch sinnvolle Beschränkung und geordneten Einsatz dieser Mittel dem Gebiet einen einheitlichen Charakter zu geben, der aber keineswegs in Monotonie ausarten darf.

Als Materialien werden vorgeschlagen:

1. Beton in den verschiedensten Bearbeitungsarten.
2. Putz, weiß - gebrochen weiß.

Weitere charakteristische Elemente sind kräftige Farben (auch schwarz und weiß) als Akzente, also nicht großflächig, sowie dunkel behandelte Naturholzflächen.

Ergänzt werden sollte dieses Bild durch die Bepflanzungsmöglichkeiten in den Fassaden, also Blumentröge, Blumenkästen, Kletter- und Rankpflanzen. Diese Möglichkeiten sollten bereits in der Planung bedacht werden und in den Baugesuchen dargestellt werden.

Neben den senkrechten Wandflächen sind auch die waagerechten Dachflächen zu beachten:

Kiesschüttung oder Bepflanzung. Schräge Dachflächen im Sinne § 13 Abs. 4 der Bebauungsvorschriften sind mit Asbestzementschindeln einzudecken. Die Verwendung modischer, glänzend-"effektvoller", schlecht alternender Materialien sollte vermieden werden.

Müllbehälter, Trafostationen, Elt-Verteiler usw.:

Diese Einrichtungen sind nach Möglichkeit in Garagen, Mauern, Brüstungen usw. einzubinden.

Berechnungen

1. Flächen:

Größe des Geltungsbereichs		382.300 qm	
landwirtschaftl. genutzte Fläche	34.300 qm		
+ Feldwege	10.000 qm	44.300 qm	
Bruttobauland:		<u>338.000 qm</u>	= 100%
Abzüge für:			
Straßen	25.500 qm		
400 öffentl. Parkplätze	5.000 qm		
Gehwege, öffentl. Plätze	24.500 qm		
öffentl. Grünflächen	14.500 qm		
Kindergärten	5.500 qm	75.000 qm	
Netto-Wohnbauland:		<u>263.000 qm</u>	= 77,5%

2. Wohndichte:

	Geschoßbau	Flachbau	Gesamt
Brutto-Geschoßfläche	115.000 qm	41.600 qm	156.600 qm
Einwohner (EW)	3.300 (35 qm/EW)	1.100 (38 qm/EW)	4.400
WE	1.100 (3,0 EW/WE)	260 (4,2 EW/WE)	1.360
Wohndichte, bezogen auf Brutto-Bauland	--	--	100 E/ha
Wohndichte, bezogen auf Netto-Bauland	265	80	165 E/ha