B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Vockenhausen")

Vorbemerkung

Das geplante Baugebiet " Vockenhausen " erfüllt im wesentlichen den Bedarf an gewerblichen Bauflächen der Stadt Villingen-Schwenningen für den Stadtbezirk Villingen.

Erläuterungen

1. Lage des Baugebietes:

   Das Baugebiet " Vockenhausen " liegt im Norden des Stadtbezirks Villingen, zwischen den Baugebieten " Goldener Bühl " und " Haßlach " und grenzt an das Gewerbegebiet " Ifängle " an. Es ist für die Gewanne Vockenhausen, Vockenhauser Allmend, Steinrückle, Steinrückle rechts und an der Mönchweilerstraße aufgestellt.

2. Begrenzung des Planungsgebietes:

   Der Bebauungsplan " Vockenhausen " wird begrenzt:

   im Norden — Von der südlichen Begrenzung der geplanten Trasse des Autobahnzubringers zwischen der Bundesstraße 33 (B 33) und der Landesstraße 178 (L 178),

   im Osten — von der westlichen Begrenzung der geplanten Trasse der L 178,

   im Süden — von der nördlichen Verfahrensgrenze des förmlich festgestellten Änderungsplanes des Bebauungsplanes "Ifängle", im Bereich der Flurstücke Nr. 4982/6 und 4966/9 durch die festgesetzte südliche Straßenbegrenzungslinie des Außenringes

(auch verlängerte Berliner Straße) und durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 4966/9,

im Westen — durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 4989, die östliche Begrenzung der B 33 und des geplanten südöstlichen Abfahrtsastes der B 33 / Autobahnzubringer.

3. Rechtsgrundlagen:

3.1 §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG);

3.2 §§ 1-27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);

3.3 §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21);

3.4. §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

4. Topographie:

Der Planungsbereich, der ca. 97,94 ha erfaßt, liegt in einer Höhenlage zwischen 725,00 m üb. NN und 750,00 üb. NN. Das Gelände fällt ca. 4,5 % in südöstlicher Richtung ab und erstreckt sich in nordsüdlicher Richtung in ca. 1200,00 m und in westöstlicher Richtung in ca. 500,00 m.

5. Städtebauliche Konzeption:

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind außer der vorhandenen B 33 und der L 178, die der Stadt bekannten Planungen vorgegeben.

1. Der Autobahnzubringer mit den geplanten Auf- und Abfahrten an der B 33 und an der Obereschacher Straße.

2. Die Trasse des Außenringes der Stadt mit den Auf- und Abfahrten der B 33 und der Obereschacher Straße.

3. Die Anbindung der Gottlieb-Daimler-Straße des Gewerbegebietes " Ifängle " an den Außenring und ihre Fortsetzung in das neue Gewerbegebiet " Vockenhausen ".

4. Die geplante Begradigung der Obereschacher Straße.

Der Bedarf für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die ehemalige Stadt Villingen nachgewiesen und der Standort hierfür auch in den Gewannen "Vockenhausen", "Steinrückle" und"Sommertshauser Halde" bestimmt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die dem Regierungspräsidium Freiburg zwecks Genehmigung 1971 vorgelegt wurde, konnte, da die ehemalige Gemeinde Obereschach von der ehemaligen Stadt Villingen zu diesem Zeitpunkt eingemeindet worden war, verfahrensrechtlich nicht abgeschlossen werden.

Es wurde jedoch mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt, daß die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Genehmigung von verbindlichen Bauleitplänen der Stadt Villingen-Schwenningen materiell-rechtlich anerkannt wird.

Auch im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungskonzeption Villingen-Schwenningen wurde festgestellt, daß die gewerbliche Baufläche "Vockenhausen" in die Gesamtplanung eingefügt ist. Sie ist durch das Gutachten als dringend erforderliche Fläche bestätigt worden.

Als besonders hinderlich bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes erwiesen sich die diagonal in diesem Gebiet verlaufenden Energieversorgungstrassen von kV-Leitungen verschiedener Energieversorungsträger und die Gasleitung der Gasversorgung Süddeutschland.

In Verhandlungen wurde erreicht, daß die 3 vorhandenen kV-Trassen verlegt bzw. verkabelt werden.

Es ist mit Aufgabe des Bebauungsplanes, die Trasse für die notwendige Verlegung der 110 kV-Leitung des Badenwerks planungsrechtlich zu sichern.

Da hierdurch das Gesamtgebiet betroffen wird, muß der Bebauungsplan auch das Gesamtgebiet der in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen erfassen. Die Einbeziehung dieser Flächen in einen Bebauungsplan wird aber auch wegen des erforderlichen Umlegungsverfahrens und der vorgesehenen Erschließung, Ver- und Entsorgung, erforderlich.

Durch die geplante Verlegung bzw. Verkabelung der kV-Trassen erfahren zwangsläufig die Grundstücksflächen eine Wertsteigerung, die z.Zt. von diesen Trassen und ihren Schutzstreifen belastet sind.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß wegen der Lage der vorhandenen Trassen die Gesamtfläche des Bebauungsplanes betroffen wird. Auch aus diesem Grunde schließt sich die Aufteilung des Bebauungsplanes aus.

Die landschaftlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet nehmen auf die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wesentlichen Einfluß. Entlang der Obereschacher Straße zieht sich ein schmaler Waldzug, der an der Westseite durch eine Talzone mit einem kleinen Bachlauf begleitet wird.

Es ist unsere Auffassung, diese Talzone und den vorhandenen Waldstreifen zu erhalten, sowie die Talzone mit Bäumen anzupflanzen, um das Baugebiet " Haßlach " von den gewerblichen Bauflächen abzuschirmen.

Darüber hinaus soll im westlichen Bereich der Talzone das vorhandene Gelände aufgefüllt, modelliert und mit Bäumen dicht bepflanzt werden. Dies liegt nicht nur im Interesse des Immissionsschutzes, sondern erfolgt auch aus optischen Erwägungen. Dieselbe Planungsabsicht verfolgt der Bebauungsplan im Bereich der Grünzonen nördlich des Außenringes.Weiterhin ist für die Gestaltung des Gesamtgebietes wesentlich, daß innerhalb der gewerblichen Bauflächen Grünzonen angelegt werden sollen, die das Gewerbegebiet aufgliedern und die einzelnen Bauflächen abdecken. Sie unterstützen die Absicht der vorgesehenen Pflanzflächen, nördlich des Außenringes und westlich der L 178.

Hierfür schlagen wir breite Pflanzstreifen vor, die in Form von Baumstreifen oder kleineren Waldstreifen aus Mischwald gedacht sind und die entlang der Erschließungsstraßen, zum Teil zu ihnen querverlaufend, angeordnet sind. Diese Grünzonen tragen zur Humanausstattung des Baugebietes wesentlich bei. Die verfolgte Absicht wird auch durch die Anpflanzungsverpflichtung innerhalb der privaten Grundstücksflächen unterstützt.

Der Stadtbezirk Villingen hat sich im Laufe der Jahre nach Norden und Osten ausgedehnt. Die vorgesehene Baufläche bietet sich aufgrund der topographischen, klimatischen und Verkehrslage an und entspricht ganz der vorhandenen und stetigen städtebaulichen Entwicklung im Stadtbezirk Villingen.

Eine Voraussetzung für den Entwurf gewerblicher Bauzellen in einer Stadt ist die Teilbarkeit der Grundstücke.

Beim Entwurf eines Bebauungsplanes für eine gewerbliche Baufläche sind im allgemeinen Vorsortierungen nicht möglich. Es ist von der Annahme

auszugehen, daß Großteilungen zwischen 20.000 und 50.000 qm der Grundstücke möglich sein müssen und Kleinteilungen zwischen 2.000 und 20.000 qm gewährleistet sind. Grundstücke für kleinere Gewerbebetriebe können innerhalb der im Bebauungsplan nach § 8.4. BauNVO auf einer Grundstücksfläche von 1.200 qm untergebracht werden.

Entsprechend der Unterscheidung der Betriebsflächen in 3 Funktionen, nämlich der Verwaltung, dem Sozialteil und der Produktion, wurde ein Aufbauschema festgelegt, das zwischen Kopfbauzone und Produktionszone unterscheidet.

In der allen Betrieben gemeinsamen Kopfzone können die Verwaltung, die Sozialräume sowie die Pförtner, Warenannahme und Warenabgabe angeordnet werden.

Damit alle Betriebe Möglichkeiten haben ihre Bauten jederzeit veränderten Betriebsabläufen anzupassen, wurden keine Geschoßhöhen und Geschoßzahlen zwingend festgesetzt. Es wurden vielmehr höchstzulässige Geschoßzahlen und eine maximal zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl angegeben.

Jedoch wurde zum Schutze der Bevölkerung in den benachbarten Wohnbaugebieten das Gewerbegebiet in Teilflächen gem. § 8 Ziff. 4 BauNVO gegliedert.

Das Gesamtbaugebiet verteilt sich wie folgt:

Planungsfläche		ca. 97,94	ha
Davon:	Gewerbliche Bauflächen	ca. 51,10	ha
	Landwirtschaftl. Flächen (Grabeland)	ca. 9,47	ha
	Forstflächen	ca. 7,95	ha
	öffentliche Grünflächen	ca. 22,42	ha
	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 7,00	ha

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Die Erschließung des Baugebietes " Vockenhausen " ist durch die in diesem Gebiet vorhandenen örtlichen und überörtlichen Straßenverbindungen vorgegeben. Sie gestatten eine zügige Verkehrsführung zur Gesamtstadt und zu den geplanten und vorhandenen Wohnbaugebieten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes " Sommertshauser Halde ", der nicht weitergeführt wurde, sondern zum Teil durch den Bebauungsplan "Vockenhausen" übernommen wird, wurde schon im nordwestlichen Bereich die Straßenplanung mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt und die Anschlußstelle des Gewerbegebietes an die Obereschacher Straße festgesetzt.

Hierdurch ist die weitere Erschließungsform für das Baugebiet bestimmt.

Auch die schon im Bebauungsplan "Ifängle" angestrebte Weiterführung der Gottlieb-Daimler-Straße in das Gebiet "Vockenhausen" bietet sich an, um hierdurch eine Verbindung beider Gewerbegebiete zu erreichen.

Für die weitere Erschließung des Gebietes wird vorgeschlagen, die Heinrich-Hertz-Straße nach Westen zu verlängern und im westlichen Bereich des Planungsgebietes, ungefähr parallel zur und in einem genügend breiten Abstand von der B 33 und den geplanten Auf- und Abfahrten in südöstlicher Richtung zu führen.

Auf der Ostseite der verlängerten Gottlieb-Daimler-Straße ist eine Erschließungsstraße in Form einer Linse vorgesehen.

Die vorgeschlagene Erschließung für das gesamte Baugebiet ist so gewählt, daß eine flexible Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht wird.

Die Straßenführung läßt zu, daß zwischen den beiden Haupterschließungsstraßen späterhin bei Bedarf weitere Straßen in ostwestlicher Richtung gezogen werden können, sofern der Bedarf dies verlangt.

Die gewählte Erschließung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet für die einzelnen gewerblichen Bauzellen die Umfahrt und beeinträchtigt nicht die vorgesehene Groß- und Kleinteilung.

Innerhalb der vorgesehenen Pflanzflächen sind Fußwegverbindungen vorgesehen, die ihren Anschluß an die vorhandene Fußwegverbindung im Bereich des Bebauungsplanes "Vockenhausen" und deren Fortführung in Richtung des Stadtkerns Villingen und den Anschluß an die vorhandenen Wohnbaugebiete erhalten.

Um die landwirtschaftliche Nutzung der im Bebauungsplan erfaßten landwirtschaftlichen Flächen zu sichern, sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege mit berücksichtigt und weitergeführt.
*** (siehe Seite 8 a)

7. Bepflanzung:

Die Bepflanzung der Sichtkulissen und der übrigen Pflanzstreifen erfolgt in Form von Mischwald, wobei ein entsprechender Anteil an immergrünen Pflanzen gewährleistet wird.

8. Allgemeine Richtlinien:

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist es erforderlich für das Gebiet des Bebauungsplanes, oder für Teilflächen des Bebauungsplanes, das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

*** Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Kanalisationsnetz mit Anschluß an die städtische Kläranlage des Stadtbezirks Villingen. Es ist für die Durchführung der Kanalisation Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird durch die geplanten Regenwasserkanäle abgeleitet, Regenrückhaltebecken werden in einem gesonderten Verfahren im Gewann "Steinkreuzwiesen" hierfür ausgewiesen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch Anschluß an das bestehende städtische Versorgungsnetz gewährleistet.

Kostenermittlung

Es entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

1.	Freimachung des Baugebietes von Leitungen und Verlegung von kV-Leitungen	794.000,-- DM
2.	Bau von Straßen, Geh- und Fußwegen	2.600.000,-- DM
3.	Bau von Kanälen	1.200.000,-- DM
4.	Beleuchtung (Straßen, Geh- und Fußwege)	400.000,-- DM
5.	Grünanlagen	1.000.000,-- DM
		5.994.000,-- DM

Villingen-Schwenningen, den .....

Oberbürgermeister