

# **Bebauungsplan Stadt Villingen-Schwenningen**

**Stadtbezirk Villingen**

**Bebauungsplan: "Eckweg Süd"**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Geltungsbereich**

**Der Bebauungsplan wird begrenzt**

**Im Norden:** Durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flurstück Nr. 4819/7 und ihrer Verlängerung nach Westen, das Grundstück Flst.-Nr. 4820/1 und die B 33 sowie den dort vorhandenen Parkplatz der B 33 kreuzend bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 4849/2 (westliche Begrenzung der B 33) und ihrer Verlängerung nach Osten bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 4798, durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 4799 und ihrer Verlängerung nach Osten bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 3990 und die nördliche Begrenzung des östlichen Abfahrtsarms der B 33 zur jetzigen K 5709 (teilweise) und ihrer Verlängerung nach Osten bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 4005;

**Im Osten:** Durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 4798 (teilweise), durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 3990 (teilweise) und durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 4005 (teilweise), 4004, 4003, 4001, 4000 und ihrer Verlängerung nach Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 3922/13;

**Im Süden:** Durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 4020/2 (teilweise) und ihrer Verlängerung nach Westen bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flurstück-Nr. 3936/3 (B 33);

**Im Westen:** Durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 3936/3 (teilweise) und 4849/2 (teilweise), (Grundstücksgrenzen der B 33).

**1.2 Anlaß der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet zu treffen.

**1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, der vom Gemeinsamen Ausschuß am 02.07.1979 zur Offenlage beschlossen worden ist und der vom 22.10.1979 bis 23.11.1979 offengelegen hat, entwickelt und übernimmt die vorgesehene Flächenausweisung.

Innerhalb der gewerblichen Baufläche soll die Firma Gebrüder Keller (Ford-Vertretung) untergebracht werden, deren jetzige Betriebsfläche im Bereich des Gewanns Hoptbühl im Stadtbezirk Villingen für andere, der Stadt wichtige städtebauliche Maßnahmen vorgesehen ist (Flächen für Landratsamt, Fest- und Stadthalle mit Hotel). Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die notwendige Fläche für die Polizeidirektion vorgesehen.

Die dringend erforderliche Unterbringung der Polizeidirektion in guter Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz, mit möglichst naher Zuordnung zum Innenbereich Villingen, um sowohl die Kriminalpolizei als auch das Polizeirevier Villingen aufnehmen zu können, mit Einbeziehung eines Kfz-Parkes und einer Hundestaffel, sowie die erforderliche Aussiedlung der Firma Ford-Keller aus dem Gewann Hoptbühl, um die dort beabsichtigten städtebaulichen Ziele der Stadt Villingen-Schwenningen verwirklichen zu können, machen es notwendig, in einem Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, bevor ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen förmlich festgestellt worden ist. Hieraus ergeben sich zwingende Gründe gemäß § 8 (2) BBauG.

1.4 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplans

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 in der neuesten Fassung.

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 (GBl. S. 351).

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

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich der B 33, nördlich der Wieselsbergstraße ca. 1,00 km nordöstlich der Innenstadt des Stadtbezirks Villingen und wird durch die Wieselsbergstraße im Süden vom Baugebiet "Mittlerer Steppach" und durch die B 33 im Westen vom Baugebiet "Ziegelwiesen" (Pforzheimer Straße) getrennt.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nordwestlich des Baugebietes "Mittlerer Steppach" bzw. nordöstlich des Baugebietes "Ziegelwiesen" (Pforzheimer Straße) ein Baugebiet für eine gewerbliche Baufläche und eine Gemeinbedarfsfläche zu schaffen.

Die Firma Ford Keller wird innerhalb des Baugebietes ihre Gebäude im wesentlichen 1- oder 2geschossig erstellen. Dort wo Verwaltungs- und Wohnungsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit vorgesehen sind, kann eine maximal 3geschossige Bebauung beabsichtigt sein. Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen 3geschossigen Bebauung ist der Übergang der höhergeschossigen Bebauung des Baugebietes "Mittlerer Steppach" in das Planungsgebiet erreicht. Die Bebauung darf nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen erstellt werden, damit der aus gesetzlichen und städtebaulichen Gründen erforderliche Abstand zwischen den vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Straßen gewährleistet ist.

Die städtebauliche Gestaltung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Polizeidirektion wird im Einzelfall bestimmt. Aufgrund der topographischen Situation des Grundstückes ist aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen eine höchstzulässige 4geschossige Bebauung ausgewiesen. Diese Festlegung wird deshalb getroffen, da die Fläche besonders stark von Nordwesten und Westen eingesehen werden kann.

### 2.3 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet gliedert sich in Gewerbegebiet, Gegliedertes Gewerbegebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Polizeidirektion.

Zum Schutze des Reinen Wohngebietes "Mittlerer Steppach" wird das Gewerbegebiet im südöstlichen Teil des Grundstückes Flst.-Nr. 3990 gemäß § 14 BauNVO gegliedert. Der Gliederung ist die Abstandsliste des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg (1978) zugrunde gelegt und festgesetzt, daß in ihr deshalb die unter I. bis einschließlich IX. aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind.

### 2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Für Teile des Planungsgebietes ist die besondere Bauweise ausgewiesen. Im Gewerbegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche ist mit einem Gebäudekomplex zu rechnen, der nicht innerhalb der offenen Bauweise unterzubringen ist. Aus diesem Grunde wird die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

## 3. Verkehr

### 3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt durch die B 33 und durch die Wieselsbergstraße (Nordring).

### 3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt zum Teil von der derzeitigen K 5709, der Verbindungsstraße zwischen der Wieselsbergstraße und der B 33, wobei diese Verbindungsstraße in ihrem westlichen Teil

bis zur B 33 als Verbindungsast zu jener dient und mit einem Zu- und Abfahrtsverbot sowie den für Bundesstraßen geltenden Abständen belegt ist. Die jetzige K 5709 soll, nachdem inzwischen der sogenannte "Habsburger Ring" ausgebaut wurde, zur Gemeindestraße abgestuft werden. Deshalb sind Ein- und Ausfahrten aus dem Gewerbegebiet auf diese Straße zugelassen und die Baugrenze entsprechend an die Straße herangerückt worden.

Für das Straßenteilstück zwischen der B 33 und der K 5709/Wieselsbergstraße ist in einem Planfeststellungsverfahren nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg - im Zusammenhang mit der Festlegung des Nordrings - ein Teilplanfeststellungsbeschluß ergangen (Teilplanfeststellungsbeschluß vom 01.05.1979 Az.: 5/18/5510/365). Die danach festgelegte Planung ist im Bebauungsplan vollinhaltlich übernommen.

Nördlich und südlich des Verbindungsastes sind Stichstraßen nach Norden zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche für die Polizeidirektion und nach Süden zur Erschließung des Grundstückes der Firma Ford-Keller vorgesehen.

### 3.3 Rad- und Fußwege

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes verläuft der Eckweg in nordsüdlicher Richtung. Dieser Eckweg ist als wichtiger Fuß- und Radweg zwischen den Baugebieten "Wöschhalde" und "Wöschhalde Süd" zur Innenstadt des Stadtbezirks Villingen im Bebauungsplan übernommen und erhält einen Anschluß an eine vorgesehene Fuß- und Radwegbrücke über die B 33 zur Pforzheimer Straße. Der Anschluß dieser Fuß- und Radwegbrücke an die Pforzheimer Straße wird in einem späteren Bebauungsplan (Bebauungsplanänderung Ziegelwiesen) festgesetzt.

Auch der vorhandene Verbindungsweg, der auf der Ostseite der B 33 verläuft, ist unbedingt notwendig, um den Anschluß an den Verbindungsweg im Gewann Steinkreuzwiesen zu erhalten. Außerdem sind straßenbegleitende Gehwege vorgesehen, die den Fußgängerverkehr aus dem Baugebiet "Mittlerer Steppach" in dieses Plangebiet führen. Das Befahren der Rad- und Fußwege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist zugelassen, damit die Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ordnungsgemäß gewährleistet ist.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen. Der Nachweis kann innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche geführt werden.

4. Versorgung/Entsorgung/Abfallbeseitigung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebietes ist durch die Verlängerung der vorhandenen Entwässerungsleitungen bzw. Versorgungsleitungen sichergestellt. Der Anschluß der Entsorgungsleitung an die Kläranlage des Stadtbezirks Villingen ist vorgesehen. Das Baugebiet "Eckweg Süd" wird im Trennsystem entwässert.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Eine Reglerstation für die Versorgung des Gebietes mit Gas ist nicht notwendig. Die Stadtwerke Stromversorgung haben für das Baugebiet den Standort einer Trafostation selbst nicht für erforderlich gehalten, im Rahmen des Bedarfs müssen betriebseigene Trafostation vorgesehen werden. Die häuslichen und betrieblichen Abfälle werden im Rahmen der zugelassenen Beseitigungsanlage beseitigt.

Die Leitungstrassen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung und der Stadtwerke Villingen-Schwenningen sind im Bebauungsplan einschließlich Leitungsrecht übernommen.

5. Folgeeinrichtungen

Die Planausweisungen verursachen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen.

6. Grün- und Freiflächen

Im Planungsgebiet sind die vorhandenen und geplanten straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen übernommen und soweit aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich, mit einem Pflanzgebot ausgewiesen. Soweit Grünflächen vorgesehen sind, die Rad- bzw. Gehwege begleiten, sind diese zum Teil ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

7. Kosten

Straßen- und Gehwegkosten einschl. Kosten  
für Brückenbauwerk und Beleuchtung ca. 850.000,-- DM

Kanalisation ca. 330.000,-- DM

öffentliche Grünflächen einschl.  
Pflanzanteil ca. 375.000,-- DM

Gesamtkosten ca. 1.555.000,-- DM  
=====

8. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über den Erschließungsbeitrag und Eigenmittel der Stadt Villingen-Schwenningen (Vermögenshaushalt) zu gegebener Zeit.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

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

10. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet	ca. 2,80 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,90 ha
landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,52 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,75 ha
öffentliche Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün	<u>ca. 1,53 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 8,50 ha =====

Villingen-Schwenningen, den 25.06.1960

Bürgermeisteramt

Dr. Gebauer  
Oberbürgermeister

