

# B E G R Ü N D U N G

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN

"OBERER STEPPACH - VORDERER ECKWEG"

im Stadtbezirk Villingen

vom 14.08.1992/29.12.1992/14.01.1993/30.06.1994

### 1. GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordosten des Stadtbezirks Villingen zwischen dem Außenring im Norden und der Wieselbergstraße bzw. Milanstraße im Süden sowie der B 33 im Westen und dem geplanten Hochwasserrückhaltebecken an der K 5709 im Osten. Die genaue Lage und Abgrenzung sind aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich.



## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit diesem Bebauungsplan ist beabsichtigt, siedlungsnah gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen mit den erforderlichen Versorgungseinrichtungen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungen und eine für soziale Zwecke auszuweisen. Seit dem Aufstellungsbeschluß am 15.11.1989 haben sich Nutzungsart und Geltungsbereich geringfügig geändert. Diese Änderungen sind jedoch vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 08.11.1990 öffentlich bekannt gemacht worden.

## 3. BAULICHER BESTAND

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegende Gebiet ist überwiegend nicht bebaut und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) bestimmt. Im vorigen Jahre wurde ein Bürogebäude der Firmen Creditreform Schmelter KG und Wolf & Partner GmbH an der Milanstraße Nr. 2 genehmigt und erstellt.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

- 4.1 Der **Regionalplan** für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 09.12.1977 stellt den Planbereich teils als Siedlung, als landwirtschaftliche Fläche sowie als landwirtschaftlicher Vorrangbereich dar.

Der **Landschaftsrahmenplanentwurf** des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg von 1983 kennzeichnet den Bereich des Plangebiets überwiegend als Siedlungsbereich, in Teilbereichen als landwirtschaftliche Vorrangfläche.

- 4.2 Der **Flächennutzungsplan** in der Fassung vom 11.04.1989 (1. Änderung) stellt den Planbereich "Oberer Steppach/Vorderer Eckweg" als Flächen für den Wohnungsbau und für Gemeinbedarf (Verwaltung, Schule, Sportflächen, Kirche, Kindergarten, Post) dar. Wegen der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete wird im Parallelverfahren die 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Offenlagebeschuß wird derzeit vorbereitet.

Der **Landschaftsplanentwurf** vom 27.11.1989 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dar, was dem Stand des Flächennutzungsplans vor der 1. Änderung entspricht.

Somit ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Oberer Steppach/Vorderer Eckweg" in Verbindung mit der 4. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

## 5. ZWECK UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan "Oberer Steppach/Vorderer Eckweg" soll Planungsrecht für Gewerbegebiete, sowie für Wohnungsbauten zur Deckung des dringenden Bedarfs in diesen Bereichen schaffen.

Als besondere Probleme stellen sich in diesem Bebauungsplan zum einen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung dar und zum andern die Lärmbelastung von der stark befahrenen Wieselsbergstraße, der Milanstraße, der K 5709 und dem Nordring auf die schutzbedürftige Wohnnutzung. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß diese unterschiedlichen Nutzungen störungsfrei existieren können. Darüber hinaus sollen die Bauflächen in die teilweise empfindliche Landschaft harmonisch integriert und durch entsprechende Grünzüge gegliedert werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch entsprechende textliche und gestalterische Festsetzungen zu gewährleisten, daß ökologische Planungsanforderungen zur Sonnenenergienutzung, Wassereinsparung und Begrünung sowie zur Verkehrsberuhigung erfüllt werden.

## 6. STÄDTEBAULICHE LÖSUNG

### 6.1 Art der Nutzung

Gemäß dem Planungsziel werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Nutzungsarten Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung, Gebäude für soziale Zwecke), und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den ohnehin knapp bemessenen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind flächenextensive Nutzungen wie Sportanlagen nur auf bestimmten Grundstücken zulässig, ansonsten aber unzulässig. Auf der anderen Seite sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter keine Ausnahmen darstellen, um hiermit einem Selbstverständnis Rechnung zu tragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der verdichteten Bauweise Nutzungen mit einem gewissen Störungsgrad wie Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Auch Läden und verschiedene Infrastruktureinrichtungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, weil im Zentrum des Wohngebiets bereits eine Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Zwecke festgesetzt worden ist. Weitere ausnahmsweise zulässigen störenden Nutzungen sind hier im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Um die Immissionen auf das Allgemeine Wohngebiet auf ein verträgliches Maß herabzusetzen, wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet angelegt, in dem nur Gewerbebetriebe zugelassen sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus trennt eine breite öffentliche Grünanlage die baulichen Nutzungen, in der der alleenartige "Alte Nordstetter Weg" dominiert. Diese Grünzäsur nimmt zudem zwei Spielplätze und ein Bolzplatz sowie verschiedene Fuß- und Radwege auf.

Zur landschaftlichen Einbindung der Bauflächen sind breite Grünstreifen mit entsprechenden Pflanz- und Erhaltungsgeboten vorgesehen.

Der südliche Bereich des Wohngebietes muß sich gegenüber der stark-belasteten Wieselsbergstraße und Milanstraße mit Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand, -wall) schützen. Die oberen Geschosse der Mehrfamilien-

häuser im Süden benötigen darüber hinaus passive Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzfenster).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässigen Maße für bauliche Anlagen liegen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten und 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten am Maximum dessen, was die Baunutzungsverordnung in § 17 zuläßt. Eine Geschossflächenzahl wird nur für das Allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung festgesetzt. Auch sie orientiert sich am zulässigen Maximum mit Ausnahme der zweigeschossigen Einzel- und Doppelwohnhäuser, wo aufgrund der größeren Grundstückszuschnitte niedrigere Geschossflächenzahlen von 0,8 festgesetzt werden können.

Bei den zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern beträgt die Grundstücksgröße 450 bis 600 m<sup>2</sup>, bei den zweigeschossigen Reihenhäusern 270 bis 280 m<sup>2</sup> (ohne Anfangs- oder Endhäuser). Die Einzel- und Doppelhäuser dürfen mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, was bei einer zulässigen Dachneigung bis 48° in der Regel ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß bedeutet. Auch die Reihenhäuser können als zweigeschossige Wohnhäuser errichtet werden, was allerdings bei einer Dachneigung von 27 bis 30° ein zweigeschossiges Gebäude mit einem knapp bemessenen Dachgeschoß (aber nicht als Vollgeschoß) bedeutet. Die Mehrfamilienhäuser im Süden des Wohngebietes können aufgrund der Geländeverhältnisse in fünfgeschossiger Bauweise errichtet werden, allerdings die Unter- und Dachgeschosse nicht als Vollgeschosse.

Aus gestalterischen Gründen werden auch Höchstmaße für die Traufhöhe und die Sockelhöhe angegeben.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gewerbegebiete und das Wohngebiet ist überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Um eine größere Angebotsvielfalt zu erreichen, sind im Wohngebiet sowohl Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung angegeben und ist so gewählt worden, daß überwiegend gute bis sehr gute Solarenergienutzung auf Dächern möglich ist. Als Dachform wird in den Wohngebieten bei den höhergeschossigen Gebäuden ein flachgeneigtes Satteldach, bei den niedrigeren Häusern ein steileres Satteldach festgesetzt. Um bei den Hausgruppen und den Doppelhäusern gestalterisch unbefriedigende Neigungswechsel im Dachbereich zu vermeiden, sind benachbarte Dachneigungen aufeinander abzustimmen.

Bauliche Anlagen sollen als geschlossene Einheit wirken und somit auch zusammenhängende Grünflächen ermöglichen. Deshalb sind Garagen und überdachte Stellplätze im gesamten Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **6.4 Begrünungsmaßnahmen**

Das Baugebiet wird im wesentlichen durch die Landschaft des Oberen Steppachtalraumes und den alleenartigen "Alter Nordstetter Weg" bestimmt. Aus diesen Gründen kommt es in hohem Maße darauf an, diese Landschaftsteile entsprechend großzügig in die Baugebiete hineinzuführen. Diesem Anspruch wird nicht nur durch große öffentliche Grünflächen, Grüngliederungselemente und Grüneinbindungselemente Rechnung getragen, sondern auch durch eine Vielzahl von Pflanz- und Erhaltungsvorschriften auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen. An wichtigen Pflanzgebieten sind zu nennen die Eingrünung des westlichen Gewerbegebietsrandes, die durchgehende Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen in den Straßen und die Bepflanzung der nichtüberbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten. Daneben sind zwei wichtige Erhaltungsmaßnahmen von Pflanzbeständen aufzuführen, die Erhaltung des Grünbestandes entlang der Wieselsbergstraße und die Erhaltung des alten Baumbestandes entlang des "Alten Nordstetter Weg".

#### **6.5 Erschließung und Verkehrsflächen**

Das Wohngebiet wird im wesentlichen von der Wieselsbergstraße und der Milanstraße erschlossen, die Gewerbegebiete zusätzlich von zwei Zufahrten vom Nordring aus. Die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes sind ausschließlich "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung", in denen sich im sogenannten Mischverkehr alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig bewegen können. Darüber hinaus führen zahlreiche Fuß- und Radwege durch die öffentlichen Grünflächen in die freie Landschaft, binden aber auch an das städtische Rad- und Fußwegenetz, an die benachbarten Gewerbegebiete und Wohngebiete (z. B. Wöschhalde) an.

#### **6.6 Gestalterische Festsetzungen**

Die baulichen Anlagen sollen ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets gewährleisten. Aus diesem Grund sind detaillierte gestalterische Festsetzungen notwendig, die alle baulichen Anlagen, auch die Nebenanlagen und Garagen, mit einbeziehen. Im einzelnen beziehen sich die gestalterischen Festsetzungen auf Dächer, Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedigungen, Sichtschutzwände, die Vorgartenzone mit den Stellplätzen und Zufahrten und auch die Abfallbehälter.

Entsprechend der ortstypischen Dachgestaltung werden auch in diesem neuen Baugebiet nur Sattel- oder Walmdächer in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung zugelassen. Lediglich in den Gewerbegebieten sind auch andere Dachformen und Materialien möglich. Dacheinschnitte und Dachaufbauten passen nur zu steileren Satteldächern und sind deshalb auch nur für diese zulässig. Um die Dachlandschaft nicht zu verunstalten und gestalterisch befriedigende Proportionen zu gewährleisten, werden in diesen Fällen auch detaillierte Festsetzungen angeboten. Dies bezieht sich auch auf liegende Dachfenster und Sonnenkollektoren.

Die Fassadengestaltung wird maßgeblich durch ihre Gliederung, das verwendete Material und deren Farben geprägt. Aus diesen Gründen wird eine vertikale Gliederung der Hauptgebäude durch Vor- und Rücksprünge der Fassade festgeschrieben, das Spektrum der zu verwendenden Materialien und das Farbspektrum eingeschränkt. Lediglich in den Gewerbegebieten sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn Sie nicht dominant in Erscheinung treten. Nur durch eine bewußt gewählte Beschränkung der Materialien und Farben kann sich ein homogenes bauliches Erscheinungsbild entwickeln, eine der wichtigsten Grundlagen für Wohnqualität.

In einem Wohngebiet sollen Einfriedigungen nicht abweisend und trennend wirken. Aus diesem Grund sind nur Hecken oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis zu maximal 0,80 m zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist diese Einfriedigung mindestens 1,50 m zurückzusetzen, wenn die Verkehrsfläche weniger als 6,00 m aufweist, um im Winter die Möglichkeit der Schneeablagerung zu gewährleisten.

Sichtschutzwände grenzen in einem Wohngebiet die intimen Aufenthaltsbereiche voneinander ab. Auch sie sollten sich hinsichtlich ihrer Größe und Materialien der baulichen Gestaltung der Häuser anpassen und keine eigene Dominanz entwickeln. Aus diesem Grunde sind bestimmte Materialien ausgeschlossen und müssen bestimmte Maße eingehalten werden.

Das gleiche bezieht sich auch auf Müllbehälter, die nur in den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen verdeckt aufgestellt werden dürfen.

Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, müssen Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge zusammengefaßt und nur in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Werbeanlagen spielen in den Gewerbegebieten eine große Rolle. Aber auch hier sollte eine Beschränkung hinsichtlich der Größenverhältnisse und des Aufstellungsplatzes für ein Mindestmaß an Homogenität sorgen. In Wohngebieten sind Werbeanlagen untergeordnet und nur an den Stätten der Leistung und von den Straßen einsehbar zurückhaltend zu gestalten und anzubringen. Auch hier werden hinsichtlich der Maße und Farben detaillierte Festsetzungen getroffen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, daß bei Antrag, Genehmigung und Bauausführung von Bauvorhaben im Plangebiet nur umweltverträgliche Baumaterialien zum Einsatz kommen.

## 6.7 Lärmschutz

Das Wohngebiet als eine vor Lärmeinwirkungen zu schützende Nutzung, ist von mehreren stark befahrenen Straßen umgeben. Während im Osten des Wohngebietes nur eine ganz geringe Überschreitung der für ein Wohngebiet zulässigen Lärmwerte ermittelt wurde, werden die Straßen im Süden des Wohngebietes stark befahren. Deshalb tritt hier eine für das Wohngebiet unzumutbare Lärmbelastung auf.

Aus diesem Grund sind entlang der Wieselsberg- und Milanstraße Lärmschutzeinrichtungen notwendig.

Die Höhen der Lärmschutzanlagen sind so bemessen worden, daß sie einerseits den größtmöglichen Lärmschutz erzielen und andererseits gerade noch städtebaulich vertretbar sind (nicht zu hoch bzw. massiert erscheinende Lärmschutzanlage und der teilweise dadurch bedingte geringere Flächenverbrauch).

Dadurch werden nur einige wenige Geschosse der Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser, die über dem zulässigen Immissionsgrenzwert des Entwurfs der DIN 18005 liegen, aktiv lärmgedämmt.

Die übrigen Geschosse der im o.g. Einwirkungsbereich liegenden Gebäude müssen somit passiven Lärmschutz nach der DIN 4109 erhalten.

## 6.8 Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung** des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser (je nach Höhenlage zwischen 3 - 5 bar) wird durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen sichergestellt. Die hierfür notwendigen Flächen für die Leitungstrassen bzw. Leitungsrechte in privaten Grundstücken und für Trafostationen sind im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die **Entsorgung** von Abwasser ist derzeit noch nicht gewährleistet. Die Entwässerung des Plangebietes muß in einem gesondert durchzuführenden Wasserrechtsverfahren geklärt und genehmigt werden, weil das Regen- und Oberflächenwasser dem Lauf des Oberen Steppachs über Trockengräben zugeführt werden soll. Das einzuleitende Wasserrechtsverfahren ist auch zur Weiterführung der 4. punktuellen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, das im Parallelverfahren durchgeführt wird, erforderlich.

## 6.9 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation und nach dem neuen Abfallbeseitigungsgesetz getrennt und schadlos beseitigt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt. Die notwendigen Container für Wertstoffe sind im Bebauungsplanentwurf eingetragen.

## 7. BODENORDNUNG

Da die Grundstücke nur zum geringeren Teil im Eigentum der Stadt sind, müssen zur Sicherung der Planung für das gesamte Plangebiet oder zumindest für Teile des Plangebietes Bodenordnungsmaßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

## 8. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DIE STADT

Für die Erschließung des gesamten Gebiets ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen:

Kanalisation (Trennsystem)	7.000.000,00 DM
Grünflächen	955.000,00 DM
Verlegung der 20-kV-Leitung der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH	986.100,00 DM
Lärmschutzanlagen	280.000,00 DM
Öffentliche Verkehrsflächen (mit Beleuchtung und Bepflanzung)	<u>6.200.000,00 DM</u>
Gesamterschließungskosten	<u>15.421.100,00 DM</u> =====

## 9. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist noch nicht sichergestellt und muß noch in den Haushalt eingestellt werden.

## 10. STÄDTEBAULICHE DATEN

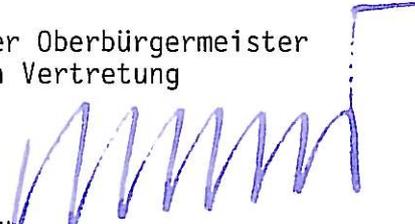
Größe des Plangebiets	36,22 ha	100 %	
davon Wohnbauflächen	4,59 ha	13 %	davon
gewerbliche Bauflächen	14,46 ha	40 %	kiga
Gemeinbedarfsflächen	2,66 ha	7 %	0,45 ha
Verkehrsflächen	4,00 ha	11 %	
Grünflächen	10,51 ha	29 %	

### Grundstücksgrößen

bei Einzel- und Doppelhäuser	650 - 1.000 m <sup>2</sup>
bei Hausgruppen	250 - 350 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnhäuser	57
davon Einzelhäuser	14
Doppelhäuser	9
Reihenhäuser	30
Mehrfamilienhäuser	4
Geschätzte Wohneinheiten	150 WE
Geschätzte Einwohner	450 EW

Villingen-Schwenningen, den 19.01.1993/06.07.1994

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

  
Kühn  
Erster Bürgermeister

