Begründung

zum Bebauungsplan "Ifängle"

I.

Für das Gebiet "Ifängle" und nördlich von Ifängle hat der Gemeinderat am 8.6.1961 beschlossen, einen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufzustellen.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

Im Westen und Süden von der Trasse der B 33, im Osten von der Obereschacher Straße (L.Nr.178), im Norden von der geplanten Fortsetzung der Berliner Straße bis zur L.Nr. 178.

Das zwischen der vorhandenen Bebauung "Ifängle" und der geplanten Straßenfortführung liegende Gelände ist im Flächennutzungsplan z.T. als Kleingartengelände und als Afforstungsgebiet ausgewiesen.

Angesichts des akuten Mangels an Bauland für Gewerbebetriebe ist es im Hinblick auf die ausgezeichnete Verkehrsituation dieses Gebietes wirtschaftlich nicht mehr vertretbar, es bei dieser Ausweisung zu belassen.

Es kommt ferner hinzu, daß die im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan für das Gebiet vorgesehene Nutzungsart, sich nicht durchführen läßt, da die Grundstücke z.T. ausgeziegelt sind und sich als Standort für Kleingärten nicht mehr eignen.

Ferner ist im Bebauungsplan das bestehende Baugebiet Ifängle aufgenommen, das vom geplanten Gewerbegebiet durch eine Grünzone getrennt wird.
Außerdem wurde das im Baugebiet Goldener Bühl errichtete Hochhaus in das Planungsgebiet mit einbezogen.

II.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes wird weitgehend von der im Planungsgebiet kreuzungs- und anbaufreien Trasse der

B 33 der Landstraße Nr. 178 (Oberschacher Straße), der geplanten Verbindungs- und Ringstraße (verlängerte Berliner Straße) sowie den vorhandenen oder geplanten Auf- und Abfahrten der B 33, der L.Nr. 178 und der geplanten Verbindungsstraße bestimmt.

Das Gewerbegebiet wird im Norden an die geplante verlängerte Berliner Straße, sowie im Osten an die L.Nr. 178 angeschlossen und durch eine innere Ringstraße erschlossen.

Das neu zu erschließende Gewerbegebiet muß mindestens 2 Verkehrsanbindungen erhalten. Das Dezernat für Straßenbau beim Regierungspräsidium in Freiburg hat jedoch Bedenken gegen eine Vermehrung der Einmündungen in die L.Nr. 178. Daraus ergibt sich als notwendige Folge, daß eine der bisherigen Anbindungen des Baugebietes "Ifängle" entfallen muß.

In der Planung ist daher die Schließung des St.Georgweges durch einen Wendeplatz vorgesehen.

Die Haupterschließung für das Siedlungsgebiet Ifängle soll nur noch vom Leimgrubenweg her erfolgen. Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich des Gewerbegebietes Einstellflächen vorgesehen, die ca. 35 Einstellplätze ausweisen .

III.

Zur Weiterführung sowie Ergänzung der im Stadtgebiet Villingen vorhandenen Wanderwege wurde in der Planung ein verkehrssicheres und vom Fahrverkehr ungestörtes Fußwegesystem mit den dazu gehörenden Grünzonen ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wanderwege stellen eine Fußverbindung im Grünen zwischen den Neubaugebieten Goldener Bühl - Ifängle - Haßlach sowie in den Stadtkern her.

Gleichzeitig sollen die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünzonen die einzelnen Baugebiete untereinander sowie als Verkehrsgrünflächen die Neubaugebiete von den anbaufreien Trassen der B 33, der L.Nr. 178, und der verlängerten Berliner Straße abgrenzen.

IV.

Die im Planungsgebiet vorgesehene Bebauung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung gehen aus dem Bebauungsplan hervor.

Sie sind, soweit es das Siedlungsgebiet Ifängle betrifft, in Anlehnung an die im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan

vorgesehenen Baugebietsausweisungen festgelegt.

Soweit eine Nutzungsänderung der im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan vorgesehenen Kleingartenfläche im Gewerbegebiet vorgesehen ist, ergibt sich das aus den in I aufgeführten Gründen.

Die Bebauung des Gewerbegebietes richtet sich nach den bestehenden Geländeverhältnissen und wurde z.T. mit den Interessenten, die sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln wollen, abgesprochen.

Die Planung berücksichtigt den von den bisher feststehenden Bauinteressenten gewünschten Baubedarf und wurde z.T. in Besprechungen mit diesen erarbeitet.

Die im Siedlungsgebiet Ifängle vorgesehene Bebauung schließt die bestehenden Baulücken und rundet das Baugebiet an der Abfahrt B 33 - Stadteinfahrt Nord ab.

V.

Die überschläglich ermittelten Kosten für die Planungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Ifängle ergeben ..... (siehe Anlage)

Kostenaufstellung

für das Erschließungsgebiet "Hinteres Ifängle"

1. Trennkanalisation		DM	540.000,--
2. Wasserleitungen		"	70.000,--
3. Gasleitungen m.Reglerstation		"	65.000,--
4. Strassenbeleuchtung	50.000,--		
Berliner Straße allein	25.000,--	"	75.000,--
Stromversorgung		"	100.000,--
5. Strassenherstellung		"	820.000,--
6. Gehweganlagen		"	220.000,--
7. Grünanlagen		"	220.000,--
		DM	2.120.000,--

Villingen, den 1.10.1965

Der Oberbürgermeister:
I.V.

(Müller)
Bürgermeister