

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Ifängele "

I.

Für das Gebiet "Ifängele" und nördlich vom Ifängele 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<br>(L.Nr. 178),                                |
| im Norden           | von der geplanten Fortsetzung<br>der Berliner Straße bis zur<br>L. Nr. 178. |

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

Angesichts des akuten Mangels an Bauland für Gewerbebetriebe ist es im Hinblick auf die ausgezeichnete Verkehrssituation 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 Ifängele 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 (Obereschacher 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 Verkehrsverbindungen 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 "Ifängele" entfallen muß.

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

Die HAUPTerschließung für das Siedlungsgebiet Ifängele soll nur noch vom Leimgrubenweg her erfolgen. Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich des Gewerbegebiets 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 - Ifängele - 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 Siedungsgebiet Ifängele 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 Ziff. 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 Ifängele vorgesehene Bebauung schließt die bestehenden Baulücken und rundet das Baugebiet an der Abfahrt B 33 - Stadteinfahrt Nord ab.

V.

Kostenaufstellung

für das Erschließungsgebiet "Hinteres Ifänge"

|                                   |           |                  |                        |
|-----------------------------------|-----------|------------------|------------------------|
| 1. Trennkanalisation              |           | DM               | 540.000.--             |
| 2. Wasserleitungen                |           | DM               | 70.000.--              |
| 3. Gasleitungen mit Reglerstation |           | DM               | 65.000.--              |
| 4. Straßenbeleuchtung             | DM        | 50.000.--        |                        |
| Berliner Straße allein            | <u>DM</u> | <u>25.000.--</u> | DM 75.000.--           |
| Stromversorgung                   |           | DM               | 100.000.--             |
| 5. Straßenherstellung             |           | DM               | 820.000.--             |
| 6. Gehwegenanlagen                |           | DM               | 230.000.--             |
| 7. Grünanlagen                    |           | DM               | 220.000.--             |
|                                   |           |                  | <u>DM 2.120.000.--</u> |
|                                   |           |                  | =====                  |

Villingen, den 1.10.1965

Der Oberbürgermeister:  
I.V.



(Müller)  
Bürgermeister

## B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht zur Änderung und Ergänzung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Ifänge")

Die Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Ifänge" ist notwendig geworden, da nunmehr die Trassenführung des Autobahnzubringers Freiburg - Autobahn Stuttgart - westl. Bodensee im Bereich des Stadtgebietes Villingen durch das Regierungspräsidium Südbaden - Straßenbaureferat - zwischen der Trasse der B 33 und der Obereschacher Straße festgelegt worden ist.

Bei Aufstellung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Ifänge" hat das Regierungspräsidium Südbaden - Straßenbaureferat - gegen das Straßenbauwerk verlängerte Berliner Straße - B 33 mit den vorgesehenen Auf- und Abfahrten Bedenken erhoben, da zu diesem Zeitpunkt die genaue Führung der Trasse des Autobahnzubringers noch nicht festlag.

Da nunmehr diese Führung durch das Regierungspräsidium Südbaden bekanntgegeben worden ist und vom geplanten Straßenbauwerk verlängerte Berliner Straße - B 33 die B 33 ca. 1.500 m weiter nördlich kreuzt, ist nunmehr vorgesehen, in der Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes den Anschluß des Gewerbegebietes "Ifänge" und der übrigen Baugebiete an die B 33 durch die nach wie vor anbaufreien Trassen der verlängerten Berliner Straße mit Auf- und Abfahrt planungsrechtlich zu sichern.

Weiterhin ist im Bebauungsplan eine geringfügige Änderung der ausgewiesenen Bebauung im Bereich östlich der Gottlieb-Daimler-Straße, westlich der Obereschacher Straße übernommen.

Der Planungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden

von der verlängerten Berliner Straße mit ihrer Auf- und Abfahrt, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lgb.Nr. 5002 und der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lgb.Nr. 5198 und ihrer Verlängerung nach Osten,

|           |   |
|-----------|---|
| im Osten  | von der Obereschacher Straße,   |
| im Süden  | von der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lgb.Nr. 4982/7 und der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lgb.Nr. 5199 sowie durch die nördliche Begrenzung des Fußweges zwischen dem Baugebiet "Goldener Bühl" und dem Baugebiet "Ifängle", |
| im Westen | von der östlichen Grundstücksgrenze der bestehenden Grundstücke an der Offenburger Straße sowie dem Straßenteilstück der Triberger Straße zwischen Berliner Straße und Berliner Platz.  |

Im übrigen wird auf die Begründung zur Aufstellung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Ifängle" verwiesen.

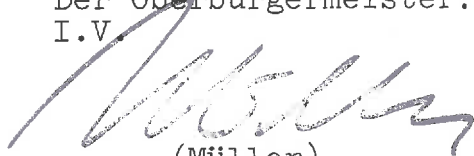
Die überschläglich ermittelten Kosten für die Planungsmaßnahme des Kreuzungspunktes B 33 - Berliner Straße werden wie folgt angegeben:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Ausbau von 2 Rampenästen,<br>1 Kleeblattviertel und<br>3 Einfädelspuren auf der B 33 | ca. DM 1.100.400.-- |
| 2. Ausbau eines Brückenbauwerkes  | ca. DM 899.600.--   |
|   | <hr/>               |
|   | ca. DM 2.000.000.-- |
|   | =====               |

Weitere Kostenangaben sind nicht erforderlich, da diese für die im Änderungsplan zum förmlich festgestellten Bebauungsplan vorgesehenen Planungsmaßnahmen in der Begründung zum förmlich festgestellten Bebauungsplan "Ifängle" ermittelt worden sind.

Villingen, den 5.3.1970

Der Oberbürgermeister:  
I.V.

  
(Müller)  
Bürgermeister