

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Außenrings zwischen dem östlichen Abfahrtsast zu der B 33 zum Außenring und der Obereschacher Straße;

Im Osten: Durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Obereschacher Straße;

Im Süden: Durch die bisherige Verfahrensgrenze des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ifängle" zwischen der B 33 und der Obereschacher Straße;

Im Westen: Durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der B 33 bzw. der westlichen Straßenbegrenzungslinie des östlichen Abfahrtsastes der B 33 zum Außenring.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet zu treffen und die bisherigen Ausweisungen des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ifängle" und des Bebauungsplans "Vockenhausen" in Teilflächen zu ersetzen.

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. Der Flächennutzungsplan ist am 08.05.1981 rechtsverbindlich geworden.

Die Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans ist erforderlich, da im Rahmen der einzelnen Baugesuche von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wurde und hierfür Befreiungen erteilt worden sind und im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung für verschiedene Grundstücke anstelle einer 1geschossigen eine 2geschossige Bauweise ausgewiesen werden soll. Weiterhin soll der Bebauungsplan auf die Bestimmungen der neuen Bau-nutzungsverordnung und des neuen Bundesbaugesetzes fortgeschrieben werden. Am Außenring zwischen der Obereschacher Straße (L 178) und der Straßenkreuzung Außenring-Gottlieb Daimler-Straße/Max-Planck-Straße ist beabsichtigt, zur Versorgung der Verkehrsteilnehmer auf Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 4982/8 und 5198/3 eine Tankstelle zu errichten.

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 Gebiets

Das Planungsgebiet liegt östlich der B 33, nördlich des Siedlungsgebietes "Ifänge", östlich der Obereschacher Straße und südlich eines Teils des Außenrings im Stadtbezirk Villingen zwischen der B 33 und der Obereschacher Straße (L 178) und ca. 1,5 km nördlich der Innenstadt des Stadtbezirks Villingen.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan übernimmt im wesentlichen die städtebauliche Gestaltung, die im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ifänge" festgesetzt ist.

2.3 Gliederung des Baugebiets

Das Baugebiet ist entsprechend der bisherigen Ausweisung im förmlich festgestellten Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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 Planungsgebiets ist die besondere Bauweise ausgewiesen, da die vorhandene Bauweise und die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet Gebäude über 50,00 m Gebäudelänge sowie eine Grenzbebauung zuläßt, ohne daß für die Nachbargebäude Grenzbebauung oder Einhaltung eines Grenzabstandes bei vorhandener Bebauung mit Grenzabstand vorgeschrieben wird. Aus diesem Grunde wird die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Im übrigen gilt die geschlossene Bauweise.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt durch die B 33 und ihren Anschluß an den Außenring sowie den Außenring und die L 178 (Obereschacher Straße).

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Planungsgebiets erfolgt durch die vorhandenen Straßen des Baugebiets und ihre Anschlüsse am Außenring und an der L 178 (Obereschacher Straße).

3.3 Rad- und Fußwege

Die im Planungsgebiet vorhandenen Rad- und Fußwege sind im Bebauungsplan übernommen.

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 oder aufgrund der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze und Garagen geführt werden.

4. Versorgung/Entsorgung/Abfallbeseitigung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebiets ist durch die vorhandenen Entwässerungsleitungen bzw. Versorgungsleitungen sichergestellt.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserleitung des Wohngebietes Ifängele zur Vockenhauser Straße geleitet. Von dort aus gelangt das Schmutzwasser über die entsprechenden Teilkanalisationen zum Klärwerk des Stadtbezirks Villingen. Die Bemessung der Kanalisation ist in dem eingereichten Gesamtentwässerungskonzept für den Stadtbezirk Villingen enthalten. Die Behandlung der Schmutzwässer erfolgt im Klärwerk des Stadtbezirks Villingen. Dieses wird z. Zt. erweitert.

Das Regenwasser aus dem Baugebiet "Gewerbegebiet Ifängele" wird über die entsprechenden Regenwasserleitungen dem Ziegelbach direkt zugeführt. Auch diese Leitungen sind im Gesamtplan des Entwässerungsnetzes des Stadtbezirks Villingen enthalten.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH und ist gesichert. Die im Baugebiet vorhandene Trafostation ist übernommen. Die häuslichen und betrieblichen Abfälle werden im Rahmen der zugelassenen Beseitigungsanlage beseitigt.

5. Folgeeinrichtungen

Die Planausweisungen verursachen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen.

6. Grün- und Freiflächen

Im Planungsgebiet sind die vorhandenen straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen und die Grünfläche zwischen den Baugebieten "Siedlungsgebiet Ifängele" und "Gewerbegebiet Ifängele" übernommen.

7. Kosten

Es fallen keine Kosten an.

8. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet	ca. 7,9 ha
Straßenflächen	ca. 0,74 ha
Gehwegflächen	ca. 0,70 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 1,89 ha
Versorgungsflächen	<u>ca. 0,07 ha</u>
insgesamt:	ca. 11,30 ha
	=====