

BEBAUUNGSPLANENTWURF

zur Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans

"Wöschhalde -Süd"

einschließlich für den Teilbereich des kosten- und flächensparenden Bauens

**Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Villingen**

BEGRÜNDUNG

vom 25.05.1988/03.11.1988

1. Allgemeine

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Im Oktober 1983 hatte der Gemeinderat beschlossen, eine im städtischen Eigentum stehende Teilfläche innerhalb des Neubaugebiets "Wöschhalde-Süd" für das Sonderprogramm des Landes "Kosten- und flächensparendes Bauen von Familienheimen" zur Verfügung zu stellen. Das Sonderprogramm, mit dem der Bau von Familienheimen bei Einhaltung einer bestimmten Baukostengrenze gefördert wird, ist angesichts gestiegener Baukosten und im Hinblick auf die Forderung nach sparsamen Landverbrauch vom Land Baden-Württemberg aufgelegt worden.

Während in dem seit dem 25.03.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" mit Ausnahme von vier bis zu 4geschossigen Hausgruppen und eine bis zu 4geschossige Hausgruppe mit einem kleineren Versorgungszentrum an der Oderstraße ausschließlich freistehende Familienheime in konventioneller Bauweise ausgewiesen sind, sollen in dem Teilbereich für das kosten- und flächensparende Bauen auch andere Wohnformen von Familienheimen (Wohnhausgruppen in verschiedener Zusammensetzung) zum Zuge kommen. Zu diesem Zweck sollen auch die entlang der Oderstraße im förmlich festgestellten Bebauungsplan ausgewiesenen vier bis zu 4geschossigen Hausgruppen mit Tiefgaragen aufgegeben werden.

Auf Empfehlung der nicht mehr bestehenden Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, Stuttgart, die das Sonderprogramm bis zum 31.03.1986 betreut hat, wurde Herr Dr. Ing. Baldauf, Fr. Architekt, Stuttgart, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfs über das Teilgebiet beauftragt. Einen ersten Bebauungsplanentwurf mit Alternativen hat Herr Dr. Baldauf am 17.07.1985 dem Technischen Ausschuss vorgetragen. Der Technische Ausschuss hat der Alternative 4 a) zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Bei der weiteren Ausarbeitung der Alternative 4 a) durch Herrn Dr. Baldauf hatte sich herausgestellt, daß der nördliche Teilbereich des Plangebiets aus erschließungstechnischen und topographischen Gründen vergrößert werden mußte. Der Teilbereich für das kosten- und flächensparende Bauen ist daraufhin auf ca. 7,5 ha erweitert worden. Diesem erweiterten Teilbereich hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 14.11.1985 mehrheitlich zugestimmt.

Gleichzeitig wurden die Planungsziele, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt werden sollen, festgelegt. Die Verwaltung erhielt den Auftrag, neben den notwendigen Schritten für das Bebauungsplanänderungsverfahren auch eine Information für interessierte Architekten und Bauinteressenten auszuarbeiten.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 22.04.1986 wurde der weiter ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf vom 03.03.1986 beraten und beschlossen, auf der Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfs den förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" vom 25.03.1986 zu ändern, die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten der Bebauungsplanänderung zu informieren.

Bei der Aufstellung des in der Zwischenzeit rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans "Wöschhalde-Süd" war es nicht möglich, die Entwurfsplanung für den Teilbereich, in dem das kosten- und flächensparende Bauen verwirklicht werden soll, zu berücksichtigen, da beide Planungen zeitlich um ca. 1 1/2 Jahre auseinanderlagen und der Bebauungsplan über das Gesamtgebiet so schnell wie möglich Rechtskraft erlangen sollte.

Um den vom Gemeinderat beschlossenen Entwurf für den Teilbereich des kosten- und flächensparenden Bauens verwirklichen zu können, muß der förmlich festgestellte Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches geändert werden.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 13.05.1986 durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf und die darin vorgesehenen Planungsziele wurde der Kammergruppe Schwarzwald-Baar der Architektenkammer Baden-Württemberg am 15.05.1986 ebenfalls in einer für weitere interessierte Bürger durchgeführten öffentlichen Erörterung vorgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange und die städtischen Dienststellen wurden mit Schreiben vom 10.04.1986 über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfs unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die von den Trägern öffentlicher Belange und von den Architekten sowie von den Bürgern bei den Bürgerinformationen vorgetragenen Anregungen und die vom Tiefbauamt ausgearbeitete Erschließungs- und Entwässerungsplanung des Neubaugebiets machten geringfügige bis größere Korrekturen des Bebauungsplanentwurfs vom 03.03.1986 erforderlich.

Aus erschließungs- und versorgungstechnischen Gründen mußte die im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd", östlich der ausgewiesenen verschwenkten Oderstraße und zum Teil die verschwenkte Oderstraße selbst in den neuen Bebauungsplanentwurf übernommen werden. Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist der im förmlich festgestellten Bebauungsplan ausgewiesene Rad- und Gehweg, westlich der Planstraße "A" (Severin-Kernstraße) mit der vorgesehenen Rad- und Gehwegbrücke über den Außenring in den neuen Bebauungsplanentwurf übernommen worden, da die Rad- und Gehwegbrücke weder im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Steinkreuzwiesen" noch im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" enthalten ist. Hierfür ist deshalb auch die Änderung des seit dem 28.04.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Steinkreuzwiesen" im Bereich der Wi-

derlager und Fundamente dieser Brücke und in einem kleinen Teilbereich dieses Bebauungsplanes westlich des Außenrings erforderlich. Der Außenring selbst ist in einem Planfeststellungsverfahren nach den Bestimmungen des Straßengesetzes Baden-Württemberg förmlich festgestellt worden. Außerdem mußten östlich der Severin-Kern-Straße aus dem förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" Baugrundstücke übernommen werden. Durch die Änderung der bisher ausgewiesenen öffentlichen Straßen im Bebauungsplanentwurf müssen hier die überbaubaren Flächen korrigiert werden. Jedoch sind diese Grundstücke nicht für das kosten- und flächensparende Bauen vorgesehen, sondern der herkömmlichen Bauweise vorbehalten.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem seit dem 08.05.1981 wirksamen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen entwickelt. Die dort dargestellten Wohngebietsflächen sind im Bebauungsplanentwurf beachtet.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:
Baugesetzbuch in der Fassung von 1986
Bau nutzungsverordnung in der Fassung von 1977
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung von 1983
Planzeichenverordnung in der Fassung von 1981.

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtbezirks Villingen, südlich des Baugebiets "Wöschhalde", auch "Wöschhalde-Nord" genannt.

Die Entfernung des Baugebiets von der Innenstadt Villingen (Mitte) beträgt ca. 2,5 km.

Das Plangebiet liegt auf einem West- bzw. Südwesthang, in einer Höhenlage zwischen 741,00 m und 755,00 m über NN und geologisch im mittleren und unteren Muschelkalk, in dem verstreutes Geschiebe (Buntsandstein) anzutreffen ist.

2.2 Städtebauliche Vorgaben bzw. Bindungen

Folgende Vorgaben bzw. Bindungen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beachtet:

2.2.1. Städtebauliche Situation

- Die Topographie setzt unter Berücksichtigung der Höhenlage (Winterverhältnisse) enge Grenzen für die Straßensteigungen.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgelegten Hauptsammelstraßen (Oderstraße, Planstraße A etc.) werden beibehalten. Die dort festgelegten Höhen werden nicht verändert.

- Das Plangebiet wurde im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen Fläche erweitert, um eine direkte Verbindung zu der bestehenden Bebauung im Norden zu gewährleisten und zusammenhängende Gestaltungsflächen zu erhalten.
- Die vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen der Baugebiete Wöschhalde und Wöschhalde-Süd benötigen mit Ausnahme eines zusätzlichen Kindergartens keine weiteren Ergänzungen im Teilbereich "Kosten- und flächensparendes Bauen".

Ein von dem Arbeitskreis "Haslach-Wöschhalde" für die Bewohner der Baugebiete Haslach, Wöschhalde und Wöschhalde-Süd und dieses Plangebiets beantragter Bau einer Begegnungsstätte kann in diesem Plangebiet nicht berücksichtigt werden. Vor allem durch eine abendliche Nutzung dieser Begegnungsstätte ist eine Ruhestörung der zukünftigen Bewohner des Plangebiets zu befürchten. Aus diesen und auch aus Platzgründen wird hierfür ein Standort im Bereich des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Steinkreuzwiesen", südwestlich des Außenringsrings, nordwestlich der Erschließungsstraße zu den Vereinsheimen und zu dem dort ausgewiesenen Parkplatz bevorzugt.

- Die Rad- und Fußwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung sind gewährleistet.
- Reserveflächen für Schneeaufschüttungen im Winter werden vorgesehen.

2.2.2. Art der Bebauung

- Die Aufgabe des Bebauungsplanes liegt nicht in der flächendeckenden Anordnung von "Billigst-Häusern", sondern darin, die Voraussetzungen für ein kostengünstiges und flächensparendes Bauen bei gleichzeitiger städtebaulicher Qualität zu schaffen.
- Angesichts der Randlage des Gebiets in Villingen ist zu erwarten, daß der Wunsch nach individuellen und freistehenden Eigenheimen neben dem Bedarf an Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern ausgeprägt vorhanden ist. Damit wird eine Mischung zwischen Grundstücken für das kosten- und flächensparende Bauen und größeren Parzellen für Einfamilienhäuser erforderlich. Die Gesamterschließung und die Ausweisung öffentlicher Flächen erfolgt unter dem Ziel der Einsparung. Im größten Teil des Gebiets werden kostengünstige Gebäude auf kleinen Parzellen ermöglicht. Die Einfamilienhäuser dienen der Ergänzung bei den Bautypen und der Auflockerung des Gesamtbildes.
- Es wird davon ausgegangen, daß der Bedarf sich überwiegend auf das individuelle Wohnen konzentriert. Geschoßbau wird deshalb nicht angeboten. Es soll versucht werden, einzeln oder in Gruppen individuell auf kleinen Parzellen zu bauen. Daneben wird es auch zusammenhängende, größere Projekte geben, die auch von Bauträgern erstellt werden können. Letzteres sollte aber die Ausnahme bleiben.
- Die Realisierbarkeit bedingt ein möglichst hohes Maß an Flexibilität, d. h. die Wohngruppen sollen z. B. durch den möglichen Austausch von Reihenhäusern durch Doppelhäuser oder umgekehrt flexibel bleiben. Ebenso können Einfamilienhäuser durch Doppelhäuser oder umgekehrt ersetzt werden.

2.2.3. Städtebauliches Gestaltungskonzept

- Die Anordnung der Bebauung geht von der Idee eines außenräumlichen Konzeptes aus, wobei in sich abgeschlossene, abwechslungsreiche Straßen- und Platzräume entstehen. Die Führung der Straßen und Wege ist entsprechend deren Bedeutung gestaltet; ihre Länge wird durch Aufweitung bzw. besonders gestaltete Gebäude begrenzt, so daß ein hohes Maß an Vielfältigkeit entstehen kann.
- Die Eckpunkte und Sichtkanten sollen herausgehoben werden, so daß sie den Charakter des Gebietes wesentlich bestimmen.
- Die öffentlichen Räume sind so gestaltet, daß sie eine Erweiterung der Wohnbereiche und nicht nur reine Straßenflächen darstellen.

Die Eingänge zu den Wohnquartieren sind durch besondere räumliche bzw. architektonische Elemente betont; damit soll der eigenständige Charakter der einzelnen Quartiere zusätzlich unterstrichen werden.

2.3 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet gliedert sich in ein Reines Wohngebiet und ein Allgemeines Wohngebiet, jeweils gem. §§ 3 und 4 BauNVO sowie in eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten. Die im Reinen Wohngebiet und für Teile des Allgemeinen Wohngebietes bei den Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen aufgenommene Beschränkung, nicht mehr als 2 Wohneinheiten zuzulassen, ist mit dem Ziel ausgesprochen, eine zu hohe Wohndichte in der offenen oder besonderen Bauweise zu verhindern. Sie ist auf die vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktureinrichtungen abgestimmt.

Die im Reinen Wohngebiet ausgeschlossenen Ausnahmen sichern ein ruhiges Wohnen.

Für gewisse Teile des Reinen Wohngebietes, die straßenmäßig begrenzt sind, sind ausnahmsweise Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, da diese Nutzung sowohl bei den vorgezogenen Bürgerbeteiligungen und in den Architektengesprächen gewünscht wurde. Sie sind auf die Gesamtfläche in der Mitte des Plangebiets eng begrenzt und nur dort zugelassen worden, wo sie an die ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete des Plangebiets angrenzen sowie von der Oderstraße, die eine Erschließungsstraße des Plangebiets ist, angefahren werden können.

Zur weiteren Versorgung der zukünftigen Bevölkerung des Plangebiets sind im Allgemeinen Wohngebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Die im Allgemeinen Wohngebiet für Betriebe

des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungs- und sportliche Zwecke in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme ist auf die Grundstücke südöstlich der Bregenzer Straße eingeschränkt, damit die vor- genannten Betriebe und Anlagen sich in das Erscheinungsbild der umgeben- den Bebauung einfügen und die Wohnruhe der benachbarten Wohnbebauung nicht stören.

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschößzahl

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte.

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise für Einzel-, Doppelhausbebau- ung und Hausgruppen sowie eine "Besondere Bauweise" für Hausgruppen aus- gewiesen, bei denen die Hausgruppen eine Baukörperlänge von 50,00 m über- schreiten dürfen. Die offene Bauweise erfüllt den Wunsch der Bürger nach einem individuellen Wohnen und nach einer aufgelockerten Bebauung. Inner- halb die "Besonderen Bauweise" sind als Ausnahme in sich geschlossene kleinere Baugruppen möglich. Diese Baugruppen sind erwünscht, da hier- durch auch eine geschlossene und zusammenhängende äußere Gestaltung er- reicht wird.

Die im Bebauungsplan angegebene Geschößzahl ist jeweils auf die Bergseite des Gebäudes bezogen, damit dort, wo es die Geländeneigung zuläßt, ein weiteres Geschöß mit der Mindesthöhe von 1,40 m über Gelände errichtet werden kann. Der natürliche Geländeverlauf darf aber nicht gewaltsam ver- ändert werden, um ein zusätzliches Geschöß an der Talseite zu erlangen.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Zur Entlastung der Baugebiete "Haßlach" und "Wöschhalde-Nord" erfolgt die äußere Verkehrserschließung über den im Süden des Baugebiets im Bau be- findlichen "Außenring" (verlängerte Berliner Straße) und die verlängerte Oder- und die im Bau befindliche "Tiroler Straße". Die Trassen dieser Straßen und ihre Anschlüsse sind schon im förmlich festgestellten Bebau- ungsplan "Wöschhalde-Süd" enthalten.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch die schon im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" ausgewiesene "Severin-Kern-Straße" und durch die Anschlüsse der im Plangebiet beab- sichtigten Wohnstraßen an diese und an die "verlängerte Oderstraße".

Bei der Festlegung der Erschließung des Plangebiets wurden nachfolgende Grundsätze beachtet:

- Das Grundprinzip der Erschließung geht von einer direkten Anfahrbarkeit der Gebäude aus. Soweit möglich, sollen alle privaten Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden. Zusätzlich werden Reservestell- plätze vorgesehen.

- Die Wohnstraßen sind als Mischflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - ausgebildet; durch bauliche Maßnahmen kann eine weitgehende Beruhigung erzielt werden. Zu diesem Zweck sollen diese verkehrsberuhigt ausgebaut und auf ihnen die Fahrtgeschwindigkeiten durch wirksame Aufpflasterungen und Verschwenkungen möglichst niedrig gehalten werden. Ihr Ausbau in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gewährleistet ihre Nutzung für den Anliegerverkehr, den ruhenden Verkehr und als Fußgänger- und Spielbereich.
- Bei der Straßenausbauplanung wird Wert darauf gelegt, die Versiegelung des Gebietes so gering wie möglich zu halten.
- Ein eventueller Überlauf für Kraftfahrzeuge - mit Ausnahme für städt. Müllfahrzeuge - von der Wechselstraße her (Wendeplatte) in die Meraner Straße oder umgekehrt wird durch Poller oder ähnliche Einbauten verhindert. Hierfür wurde im Bebauungsplanentwurf das in der Planzeichenverordnung festgesetzte Planzeichen für eine Anschlußbeschränkung eingetragen.

3.3 Fuß- und Radwege

Die im Plangebiet beabsichtigten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen auch den Fußgängern und Radfahrern als Verbindungswege zwischen den einzelnen Quartieren. Außerdem ist im Bebauungsplan ein Fuß- und Radweg zwischen der Oderstraße und der Severin-Kern-Straße vorgesehen, der seine Verlängerung nach Westen mit einer Fußgänger- und Radwegbrücke über den Außenring erhält. Die Trassenführung dieses Weges zwischen der Severin-Kern-Straße und dem Bebauungsplangebiet "Steinkreuzwiesen" ist in den förmlich festgestellten Bebauungsplänen "Wöschhalde-Süd" und "Steinkreuzwiesen" enthalten. Weitere im Bebauungsplan ausgewiesene Rad- und Gehwege, z. B. südlich der nördlichen Verkehrsbegrenzung dieses Bebauungsplans, zwischen Oderstraße und Severin-Kern-Straße und nördlich der Severin-Kern-Straße im Anschluß an die Kremserstraße, im Einmündungsbereich der Severin-Kern-Straße in die verlängerte Oderstraße, stellen die Verbindungen zwischen den im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" ausgewiesenen Rad- und Gehwegen her, die Teil des geplanten bzw. vorhandenen innerstädtischen Rad- und Gehwegnetzes sind.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellflächen sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Für ihre Unterbringung sind auf den Grundstücken entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen genügend große Grundstücksflächen vorhanden.

3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Die Versorgung des Baugebiets mit dem öffentlichen Nahverkehr wird von der Firma Bernhard Maier OHG, Villingen-Schwenningen, wahrgenommen. Das Neubaugebiet wird an das bisherige Busnetz angeschlossen. Die in der Umgebung des Plangebiets vorgesehenen Bushaltebuchten sind mit der Verkehrsbehörde und dem Busunternehmen abgestimmt. Im Bedarfsfall werden an den Bushaltestellen Wartehäuschen aufgestellt.

4. Grünkonzept (öffentliche und private Grünflächen)

Das gesamte Gebiet soll stark durchgrünt werden. Das "Grün" wird bewußt auch als Gestaltungselement im Straßenraum verwendet. Hierfür sind entsprechende Pflanz- und Gestaltungsvorschläge in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Auf öffentliche Grünflächen wird weitgehend verzichtet, da die umgebende Landschaft und der förmlich festgestellte Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" entlang des Außenrings und östlich der "verschwenkten Oderstraße" genügend öffentlich zugängige Grünflächen anbieten. Die innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Wöschhalde-Süd" dargestellten Kinderspiel- und Bolzplätze dienen auch den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets der Bebauungsplanänderung.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebot

Das im Bebauungsplanentwurf aufgenommene Pflanzgebot unterstützt das in Ziffer 4 dieser Begründung dargelegte Grünkonzept des Bebauungsplans und begründet die in Ziffer 1.4 der Bebauungsvorschriften aufgenommenen Pflanz- und Erhaltungsgebote.

6. Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH und ist gesichert. Soweit erforderlich, sind die Stromversorgungsstandorte und für die Führung und Sicherung geplanter oder vorhandener Stromleitungen entsprechende Trafostationen und Leitungsrechte im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen.

Die Gasversorgung erfolgt über die bestehende Mitteldruckleitung, die für das Baugebiet ergänzt werden muß. Die Mitteldruckleitung wird für die Versorgung der geplanten Gebäude auf Niederdruckleitung gemindert.

Um die Gasversorgung sicherzustellen sind die hierfür notwendigen Regleranlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Gasversorgung ist im gesamten Plangebiet vorgesehen. Sie erfolgt über die bestehende Mitteldruckleitung, die für das Baugebiet ergänzt werden muß. Die Mitteldruckleitung wird für die Versorgung der geplanten Gebäude auf Niederdruckleitungen gemindert.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird entsprechend dem gültigen DVGW-Arbeitsblatt W 405 ausgeführt.

Hierbei wird die Sudetenstraße, Raiffeisenstraße, Severin-Kern-Straße, Kremserstraße, Meraner Straße und ein Teil der Kufsteiner Straße, ausgehend von der Severin-Kern-Straße bis zur Kremser Straße aus der bestehenden Hochzone vom Hochbehälter Wanne versorgt. Die Druckverhältnisse werden je nach Höhenlage zwischen 3,3 und 2,3 bar liegen.

Das übrige Gebiet wird über die Druckerhöhungsanlage Wöschhalde versorgt, wobei sich hier die Druckverhältnisse je nach Höhenlage zwischen 5,5 und 5,0 bar bewegen werden.

In diesem Teilgebiet des Bebauungsplans werden die Druckverhältnisse bei einem Stromausfall und dem damit zwangsläufig verbundenen Ausfall der Druckerhöhungsanlage auf 1,5 bis 2 bar absinken.

Entsorgung

- Das Bebauungsplangebiet ist im Gesamtentwässerungsplan Villingen generell ausgewiesen. Die Detailplanung wurde durch die Untere Wasserbehörde mit Entscheidung vom 13.05.1985 genehmigt.

Die erforderliche Änderung bei der Trassenführung der Kanäle, verursacht durch Straßen- und Wegeänderungen, wird dem Wasserwirtschaftsamt gem. Schreiben vom 14.05.86 vor Baubeginn vorgelegt. An den Einleitungsstellen und der Einleitungswassermenge gemäß Entscheidung vom 13.05.85 ergeben sich keine Änderungen. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt im Hochwasserrückhaltebecken 1 + 2 des Ziegelbaches. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage abgeleitet.

Im weiteren Verlauf der Abwasserableitung sind folgende Sanierungsmaßnahmen auszuführen:

- a) Kanalvergrößerung Bahnhof-/Luisenstraße.
Die Baumaßnahme wird im Jahr 1990 mit Kosten von ca. 350.000,-- DM durchgeführt. Eine Planungsrate (Detailplanung) von 40.000,-- DM wird 1989 bereitgestellt.
- b) Regenwasserbehandlung Mühlenstraße (Rüb 2) und Kanalerweiterung Schlachthausstraße mit Gesamtkosten von 1.881.000,-- DM wird in den Jahren 1989/90 durchgeführt.

Das von der Wasserwirtschaftsbehörde geforderte Regenwasserbehandlungs- und Optimierungskonzept wurde in Auftrag gegeben und wird im Dez. 1988 vorgelegt.

- c) Abänderung des Schachtbauwerkes P 17.2
Der Umbau erfolgt im Zuge der Sanierung Bahnhof-/Luisenstraße im Jahr 1990.
Die Kosten betragen ca. 8.000,-- DM.

Gemäß Wasserrechtsentscheidung vom 22.12.1987 des Regierungspräsidiums Freiburg sind bezüglich des Ausbaus der Kläranlage zur Stickstoff- und Phosphorelimination folgende Termine einzuhalten:

- a) Bis spätestens Mai 1988 sind der Unteren Wasserbehörde die für die Durchführung eines ordnungsgemäßen wasserrechtlichen Verfahrens notwendigen Antragsunterlagen für die wasser- und baurechtliche Genehmigung der Erweiterung der Kläranlage einzureichen.
- b) Die Arbeiten zur Erweiterung des biologischen Teils der Sammelkläranlage und zur Einrichtung einer Phosphorelimination sind so rechtzeitig abzuschließen, daß diese Betriebsteile am 01.01.1991 in Betrieb gehen können.

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahmen in Höhe von ca. 11.000.000,-- DM sind die Finanzmittel wie folgt bereitzustellen:

bis 1988 DM	450.000,--
1989 DM	5.000.000,--
1990 DM	5.550.000,--

Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation schadlos beseitigt, von der Stadt Villingen-Schwenningen eingesammelt und der Kreisdeponie des Schwarzwald-Baar-Kreises zugeführt.

Zur Sammlung von Altpapier, Altglas, Batterien usw. und ihrer Wiederverwendung (Recycling) sind 2 Standorte für Werkstoffcontainer im Plangebiet berücksichtigt.

7. Infrastruktureinrichtungen

Aufgrund der Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplanes hat das Jugendamt auf die Notwendigkeit eines weiteren Kindergartens mit 3 Kindergartengruppen hingewiesen. Hierfür wurde im Planungsgebiet Ecke Severin-Kern-Straße/Bregenzerstraße eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die in ihrer Größe so bemessen ist, daß der angemeldete Bedarf dort untergebracht werden kann.

Die Stadtjugendpflege ist an der Planung eines "Bürgerzentrums" beteiligt, das im Bereich des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Steinkreuzwiesen" errichtet werden soll. Es ist deshalb zu erwarten, daß die auch im Baugebiet "Wöschhalde-Süd" anfallende offene Jugendarbeit standortnah aus diesem Zentrum betrieben werden kann und daneben keine weiteren standortgebundenen Freizeiteinrichtungen für die Belange der Stadtjugendpflege benötigt werden.

Die Stadtjugendpflege wird die Betreuung der Jugendlichen, wie in den anderen Stadtteilen, hauptsächlich durch Einzelprojekte in angemessener, den örtlichen Verhältnissen entsprechender Weise wahrnehmen.

Ein örtliches Handelsversorgungszentrum ist an der Nahtstelle zwischen dem Plangebiet und den bisherigen Neubaugebieten (Wöschhalde-Nord und Wöschhalde-Süd) eingeplant und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" ausgewiesen.

In Ergänzung dieses Versorgungszentrums sind westlich und südwestlich der "Oderstraße" in den geplanten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten entweder ausnahmsweise oder allgemein entsprechende Nutzungen gem. §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Weitere Folgeeinrichtungen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich, da diese im Plangebiet "Wöschhalde-Nord" oder "-Süd" eingerichtet sind oder werden.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Villingen-Schwenningen ist im Eigentum der Grundstücksflächen des Plangebiets. Deshalb ist für das Bebauungsplangebiet oder für Teilflächen des Plangebiets ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

9. Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen

Die in Ziff. 1.8 der Bebauungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 aus besonderen städtebaulichen Gründen und zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgenommenen Bestimmungen sollen bestimmte luftverunreinigende Stoffe, d. h. das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen, ausschließen.

Zum Schutze der Bewohner vor diesen schädlichen Umwelteinwirkungen wurde schon für den förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zugelassen. Diese Vorschrift wurde aus den Festsetzungen des förmlich festgestellten Bebauungsplans für das bestehende Baugebiet "Wöschhalde-Nord" übernommen. Sie wurde schon seinerzeit im Hinblick auf die Lage des Baugebiets an einem Südwesthang, auf die verdichtete Bauweise und mit Rücksicht auf die vorherrschende Windrichtung (Südwest/Nordost) erlassen.

Alle Auflagen und Erfahrungen, die das Gebiet "Wöschhalde-Nord" betreffen, gelten in gleicher Weise auch für dieses und für das Baugebiet "Wöschhalde-Süd", da diese ebenfalls auf einem West-Südwesthang geplant sind und in derselben Windrichtung, wie die "Wöschhalde-Nord", liegen.

Die "Wöschhalde-Nord" wird durch das Verbrennungsverbot aus Heizanlagen im eigenen Baugebiet geschützt. Wenn dies weiterhin der Fall sein soll, muß auch für dieses Plangebiet ein solches Verbot erlassen werden. Die dem Baugebiet "Wöschhalde-Nord" südlich und südwestlich vorgelagerten Baugebiet "Wöschhalde-Süd" und dieses Plangebiet liegen ebenfalls am Hang und machen allein dadurch das Verbot notwendig. Nur durch ein absolutes Verbrennungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen können Belästigungen der Bewohner aller Baugebiete durch SO_2 -Auswurf und Gerüche künftig vermieden werden. Der Technische Überwachungsverein Baden e. V. hat in einer gutachterlichen Stellungnahme die Notwendigkeit des Verbots bestätigt.

10. Verbot zur Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen

Rundfunk- und Fernsehaußenantennen stören in erheblichem Maße das äußere Erscheinungsbild von Wohngebieten. Deshalb wurde für die Baugebiete "Wöschhalde-Nord" und "Wöschhalde-Süd" die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen untersagt und der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne vorgeschrieben. Diese Bebauungsvorschrift ist für das Plangebiet der Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Wöschhalde-Süd" übernommen worden. Die Voraussetzungen für eine Durchsetzung des Verbots sind durch die Möglichkeit eines Anschlusses von Rundfunk- und Fernsehgeräten an die bestehende bzw. zusätzlich geplante Gemeinschaftsantennenanlage gegeben.

11. Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen

Die Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Wöschhalde-Süd" erfaßt in seinem gesamten Bereich Teile des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Wöschhalde-Süd" und in einem kleinen Bereich westlich des Außenrings eine Teilfläche des förmlich festgestellten Bebauungsplans "Steinkreuzwiesen", da es notwendig ist, hierfür neue planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

12. Kosten

Straßenausbau, Gehwege, Fuß- und Radwege mit Brücke über den Außenring, Beleuchtung	ca. DM 1.372.000,--
Schmutzwasserkanal	ca. DM 449.000,--
Regenwasserkanal	ca. DM 473.000,--
öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün, Bepflanzungskosten)	ca. DM 68.000,--
	<hr/>
insgesamt:	ca. DM 2.362.000,-- =====

13. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (Abt. Kommunalfinanz).

14. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Planungsgebiets	ca. 10,60 ha
Wohngebietsfläche	ca. 8,30 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,37 ha
Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Parkplätze)	ca. 1,70 ha
öffentliche Grünflächen u.a. (Verkehrsgrünfläche)	ca. 0,23 ha
Verkehrsflächenanteil	ca. 17 %

Gebäude:	
in bergseits eingeschossiger Bauweise	ca. 66
in bergseits zweigeschossiger Bauweise	<u>ca. 129</u>
insgesamt:	ca. 195
Wohneinheiten:	
in bergseits eingeschossigen Gebäuden	ca. 88 WE
in bergseits zweigeschossigen Gebäuden	ca. 172 WE
Einwohner	ca. 850 bis 900
Einwohner/ha (brutto)	ca. 85
Grundstücksgrößen:	
für Einzelhäuser	ab ca. 350 qm
für Doppelhäuser	ab ca. 300 qm
für Reihenhäuser	ab ca. 250 qm

Garagen/Stellplätze:

für Reihenhäuser 1 Garage plus Einstellplatz,
für Doppelhäuser 2 Garagen oder 1 Garage plus Einstellplatz,
für Einzelhäuser 2 Garagen.

Im nichtgeänderten förmlich festgestellten Bebauungsplan "Wöschhalde-Süd" verbleiben

Wohngebäude insgesamt	ca. 83
mit Wohneinheiten	ca. 176 WE
Einwohner	ca. 530

Danach werden in den gesamten Baugebieten "Wöschhalde-Nord" und "Wöschhalde-Süd" in Zukunft ca. 5.000 Einwohner leben.

Villingen-Schwenningen, den

05/03/89

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Kühn
Erster Bürgermeister

