

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Mittlerer Steppach")

I.

Das Baugebiet "Mittlerer Steppach" ist im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Villingen östlich der Stadt ausgewiesen.

Im Vorgriff auf den zu erstellenden Bebauungsplan wurde bereits ein Teilgebiet nach einem Vorentwurf bebaut.

Der Bebauungsplan wird begrenzt im Westen durch die Trasse der B 33, im Süden von der Schwenninger Straße, im Osten durch die Dauchinger Straße und im Norden durch die verlängerte Rottweiler Straße.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die künftige Bebauung für das Plangebiet festzulegen, Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen für Schulen auszuweisen und planungerechtlich zu sichern sowie die Altbebauung im Bereich der Steppachstraße zu erneuern und dieses Baugebiet zu sanieren.

II.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der im Planungsgebiet kreuzungs- und anbaufreien Trasse der B 33, der kreuzungs- und anbaufreien Landesstraße Nr. 179 (Schwenninger Straße) mit ihren Auf- und Abfahrten, sowie der anbaufreien Kreisstraße Villingen/Weilerabach (verlängerte Rottweiler Straße) und der geplanten Verbindungsstraße zwischen Schwenninger und verlängerter Rottweiler Straße als Hauptschließungsstraße und durch einige Wohnsammel- und Quellstraßen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Parkplätze sind erforderlich, um für den ruhenden Verkehr die notwendigen Einstellflächen zu schaffen, insbesondere sind Parkplätze am geplanten Einkaufszentrum vorgesehen.

III.

Die im Planungsgebiet verlaufende Talmulde des Steppache sowie die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Trassen der Hochspannungsleitungen und der Versorgungsleitungen der GVS wurden entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes als Grünzone vorgesehen, in die ein vom Verkehr ungestörtes Fußwegsystem eingeplant wurde.

Die geplanten Grünflächen haben die Aufgabe, die einzelnen Baugebiete voneinander zu trennen und den Übergang zur Landschaft zu schaffen.

IV.

Die im Planungsbereich vorgesehene Bebauung, die Bauart und das Maß der baulichen Nutzung und eine evtl. erforderliche Sanierung vorhandener Baugebiete gehen aus dem Bebauungsplan hervor.

Das Planungsgebiet erfaßt 64.05,92 ha und teilt sich wie folgt auf:

| | |
|---|---------------------|
| Brutto-Baugebiet | 640.592 qm |
| abzügl. Flächen, die dem Überörtl. Verkehr dienen | 101.432 qm |
| Flächen zur Errechnung des Erschließungsaufwandes | 539.160 qm ===== |

davon:

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Netto-Baugebiet | | |
| a) für Gemeinbedarf | 38.550 qm | |
| b) sonstige bebaubare Flächen | 265.780 qm | 304.330 qm |
| Öffentl. Verkehrsflächen | | |
| a) Straßenflächen | 43.150 qm | |
| b) Gehwegflächen | 13.675 qm | |
| c) Fußwegflächen | 15.325 qm | 72.150 qm |
| Übertrag: | | 376.480 qm |

| | | |
|-----------------------------|------------|--|
| | Übertrag: | 376.480 qm |
| Öffentl. Grünanlagen | | |
| a) Straßenbegleitgrün | 24.500 qm | |
| b) Selbständige Grünanlagen | 138.180 qm | 162.680 qm |
| | | <hr/> |
| | | 539.160 qm |
| | | ===== |
| Geschoßflächen | | 165.819 qm |
| W E | = | 1.528 |
| Einwohner | = | 5.700 |
| Bruttobaudichte | = | 108 Einwohner / ha auf 53.91.60 ha bezogen |
| Nettobaudichte | = | 214 Einwohner / ha auf 26.57.80 ha bezogen |

Die Bebauung ist in Anlehnung an die im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietsausweisungen erfolgt. Das Plangebiet ist in verschiedene Wohngebiete aufgliedert.

Der Mittelpunkt des Planungsgebietes liegt im Bereich des vorgesehenen Kerngebietes am Falkenring und dehnt sich auf das geplante Schulzentrum aus. Im Planungsgebiet sind einige Hochhäuser und mehrgeschossige Gebäude vorgesehen. Die im Planungsbereich vorgesehenen öffentlichen Gebäude wie Schulen usw. bedürfen noch der Einzelplanung.

V.

An bodenordnenden Maßnahmen ist - falls die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern scheitern sollten - ein Umlegungsverfahren vorgesehen und zwar zunächst im Nordteil des Planungsgebietes. Das Umlegungsgebiet wird begrenzt sein:

- Im Westen entlang der B 33,
- im Norden entlang der Grenze des Bebauungsplanes,
- im Osten entlang der Westgrenze von Grundstück Lgb.Nr. 3920,
- im Süden entlang der Nordgrenze des Feldweges Lgb.Nr. 3919.

VI.

B e r e c h n u n g
für die Erschließungskosten
"Mittlerer Steppach"

| | |
|---|---------------------|
| Brutto-Baugebiet | 640.592 qm |
| abzügl. Flächen, die dem überörtl. Verkehr dienen | 101.432 qm |
| Flächen zur Errechnung des Erschließungsaufwandes | 539.160 qm ===== |

davon:

Netto-Baugebiet

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| a) für Gemeinbedarf | 38.550 qm | |
| b) sonstige bebaubare Flächen | 265.780 qm | 304.330 qm |

Öffentl. Verkehrsflächen

| | | |
|-------------------|-----------|-----------|
| a) Straßenflächen | 43.150 qm | |
| b) Gehwegflächen | 13.675 qm | |
| c) Fußwegflächen | 15.325 qm | 72.150 qm |

Öffentl. Grünanlagen

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| a) Straßenbegleitgrün | 24.500 qm | |
| b) Selbständige Grünanlagen | 138.180 qm | 162.680 qm |

539.160 qm
=====

| | |
|----------------|------------|
| Geschoßflächen | 165.819 qm |
|----------------|------------|

Beizugfähige Gesamtkosten:

| | | |
|-----------------|--|-----------|
| 1. Grunderwerb: | - Straßenflächen | 43.150 qm |
| | - Gehwegflächen | 13.675 qm |
| | - Fußwegflächen | 15.325 qm |
| | - Grün e.d. Verkehrsanlagen (6.125 x 4) | 24.500 qm |
| | - selbständige Grünanlage = 12 % g. Geschoßfläche | 19.898 qm |

116.548 qm à 11.- DM 1.282.028.--

Übertrag: DM 1.282.028.--

| | | | |
|--|-------------------|-----------|---------------------|
| | Übertrag: | DM | 1.282.028.-- |
| 2. Freilegung des Grundstückes | | | |
| a) Zufahrt Wittmer | | | |
| 600 qm à 50,- | 30.000,-- | | |
| b) Steppachverlegung | | | |
| 330 m Dol. | 185.000,-- | | |
| 500 m Gräben | 135.000,-- | | |
| c) Erwerb und Abbruch der Häuser Graf/Martin/ Tritschler/Stadt | <u>850.000,--</u> | DM | 1.200.000,-- |
| 3. Straßenbeleuchtung | | | |
| <u>6125 m Str.</u> = 160 St. à 1.000.- | | DM | 160.000,-- |
| 40 | | | |
| 4. Kanalanteil Straßenent- wässerung | | | |
| 1/3 d. Regenwasserkanal- kosten <u>730.000</u> | | DM | 243.000,-- |
| 3 | | | |
| 5. Straßenherstellung einschl. Rinne | | | |
| 43.150 qm à 61.-- | | DM | 2.632.150,-- |
| 6. Gehwegherstellung einschl. Randsteine | | | |
| 13.675 qm à 43,-- | | DM | 588.025,-- |
| 7. Fußwegherstellung | | | |
| 15.325 qm à 28,-- | | DM | 429.100,-- |
| 8. Herstellen der Böschungen und Stützmauern | | DM | 250.000,-- |
| 9. Anschlussarbeiten an andere Erschließungs- anlagen <u>440</u> | | | |
| 2 | | DM | 220.000,-- |
| 10. Grünanlagen als Teil der Verkehrsanlagen bis 4 m | | | |
| 6.125 m x 4 = 24.500 qm à 7.00 | | DM | 171.500,-- |
| 11. Selbständige Grünanlagen | | | |
| 12 % d. Geschoßfläche = 19.898 qm à 7.00 | | DM | 139.286,-- |
| 12. Planung, Vermessung und Bauleitung aus DM 6.033.061,- davon 5 % | | DM | 301.653,-- |
| | | <u>DM</u> | <u>7.616.742,--</u> |
| | | ===== | |

Brutto-Baugebiet

| | |
|--------|------------|
| Teil 1 | 233.826.00 |
| Teil 2 | 257.966.00 |
| Teil 3 | 148.800.00 |

640.592.00 qm
=====

Fläche zur Errechnung
des Erschließungsauf-
wands

| | |
|--------|------------|
| Teil 1 | 198.000.00 |
| Teil 2 | 228.060.00 |
| Teil 3 | 113.100.00 |

539.160.00 qm
=====

Netto-Baugebiet

| | | | |
|------|-------------------|-----------|-------------------|
| I | 16.900 qm | Übertrag: | 179.010 qm |
| II | 12.800 qm | XVII | 4.700 qm |
| III | 9.400 qm | XVIII | 17.750 qm |
| IV | 3.220 qm | XIX | 13.400 qm |
| V | 4.350 qm | XX | 12.200 qm |
| VI | 41.900 qm | XXI | 5.900 qm |
| VII | 15.550 qm | XXII | 9.100 qm |
| VIII | 21.200 qm | XXIII | 17.350 qm |
| IX | 2.600 qm | XXIV | 4.600 qm |
| X | 3.750 qm | XXV | 18.800 qm |
| XI | 22.000 qm | XXVI | 2.940 qm |
| XII | 980 qm | XXVII | 9.200 qm |
| XIII | 7.800 qm | XXVIII | 4.980 qm |
| XIV | 4.200 qm | XXIX | 4.400 qm |
| XV | 6.700 qm | | |
| XVI | 5.660 qm | gesamt: | |
| | <u>179.010 qm</u> | | <u>304.330 qm</u> |

Beizugsfähige Gesamtkosten:

DM 7.616.742.--
=====

Ermittlung der zu erhebenden Erschließungskosten:
=====

1. Erhebung nach qm Nettobauland

$$\frac{7.616.742}{304.330} = 25.03 \text{ DM; hieraus } 70 \% \quad \text{DM} \quad 17.52$$

=====

2. Erhebung nach qm Geschoßfläche

$$\frac{7.616.742}{165.819} = 45.93 \text{ DM; hieraus } 70 \% \quad \text{DM} \quad 32.15$$

=====

3. Erhebung nach qm Nettobauland und
Geschoßflächen

304.330 qm Nettobauland
165.819 qm Geschoßfläche

470.149 qm
=====

$$\frac{7.616.742}{470.149} = 16.20 \text{ DM; hieraus } 70 \% \quad \text{DM} \quad 11.30$$

=====

Berechnungsbeispiel:

als ungefähre Übersicht der etwa anfallenden Kosten

| | | | |
|-----------|--------------|---|-------------------------|
| Wohnblock | 5-stöckig | = | 20 Wohnungen |
| 9 x 37 | = 333 qm x 5 | = | 1.665 qm Geschoßfläche |
| 57 x 43 | | = | 2.451 qm Bauplatzfläche |
| | | | ----- |
| | | | 4.116 qm à 11.30 |
| | | | = DM 46.510.-- |
| | | | ===== |

Somit pro Wohnung

$$\frac{46.510.--}{20} = \text{DM} \quad 2.325.50$$

=====

Villingen, den 22.11.1965

Stadtbauamt Villingen
- Abt. Tiefbau -

Abschrift

Bürgermeisteramt Villingen
- Abt. II -

Villingen, den 8. Dezember 1965
W/kl

Betr.: Erschließungskostenberechnung "Vorderer und Mittlerer Steppach"

Nach der Vorlage des Stadtbauamtes -Abt. Tiefbau- vom 6. November d.J. sind die Vorausbeiträge für die Erschließungskosten wie folgt festzusetzen:

- a) "Vorderer Steppach" = 11,35 DM / qm Grund- u. Geschosfläche
- b) Falkenring = 9,15 DM / qm Grund- u. Geschosfläche

Eine Berechnung für das Baugebiet "Mittlerer Steppach" ohne Falkenring fehlt. Die Erschließungskosten für dieses Gebiet berechnen sich unter Berücksichtigung der Berechnungen der Abt. Tiefbau des Stadtbauamtes vom 22.11.1965 wie folgt:

| | Gesamt | Falkenring | ohne Falkenring |
|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Netto-Bauland | = 304.330 qm | - 36.600 qm | = 267.730 qm |
| Geschosflächen | = 165.819 qm | - 18.227 qm | = 147.592 qm |
| Kosten | = 7.616.742.- DM | = 730.610.- DM | = 6.886.132.- DM |

| | | |
|---------------|---|-------------------|
| Netto-Bauland | = | 267.730 qm |
| Geschosfläche | = | 147.592 qm |
| | | <u>415.322 qm</u> |
| | | ===== |

Berechnung: $\frac{6.886.132 \text{ DM}}{415.322} = 16,58 \text{ DM}$, hieraus 70 % = 11,60 DM

Für den "Mittleren Steppach" ohne Falkenring beträgt der Vorausbeitrag demnach 11,60 DM / qm Grund- und Geschosfläche.

Zur Beglaubigung:

gez. Weiß

Dem Gemeinderat mitgeteilte Kosten
für die Erreichung
des "Mittleren Steppach"

1. Gemeinsame Sitzung von Stadtbau- und Planungsausschuß,
Finanzausschuß und Techn. Ausschuß am 3. September 1964
über die Fortführung der Bauleitplanung:

| | |
|------------|------------------|
| Tiefbau | DM 9.550.000.- |
| Stadtwerke | DM 1.750.000.- |
| | DM 11.300.000.- |
| | ===== |
| | DM 7.600.- je WE |

2. Gemeinderatsitzung vom 21. Juli 1965
(Stadtbau- und Planungsausschuß 13.7.1965)

Aufwand nach Berechnung des
Büroes Dipl. Ing. Kieseig DM 6.800.000.-

Hierin waren enthalten:

| | | |
|--|----|-----------|
| Schmutzwasserkanal | DM | 485.000.- |
| Kreuzungsbauwerk Nordring | DM | 745.000.- |
| Anteil Regenwasserkanal für bebaute Flächen (2/3) | DM | 486.000.- |

Hievon gehen ab:

| | | | | |
|---|----|-----------|----|-------------|
| nicht beizugefähiger Anteil des Oststrings | DM | 260.000.- | DM | 1.976.000.- |
|---|----|-----------|----|-------------|

als Erreichungskosten anrechenbar DM 4.824.000.-

Hinzu kommen:

| | | |
|--|----|-------------|
| Erwerb für öffentl. Flächen | DM | 1.282.000.- |
| Erwerb und Abbruch der Häuser, Graf, Martin, Tritschler, Stadt | DM | 850.000.- |
| Straßenbeleuchtung | DM | 160.000.- |

Übertrag: DM 2.292.000.- DM 4.824.000.-