

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Altstadtsteig-Kopsbühl")

VORBEMERKUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Gewanne Altstadtsteig und Kopsbühl umfaßt drei Arbeitsstufen.

Als erstes Planungsergebnis wurden im Juli 1965 dem Stadtrat der Stadt Villingen drei Entwurfsvarianten vorgelegt, von denen eine als Grundlage für die weitere Bearbeitung bestimmt wurde.

Die jetzt vorgelegte Arbeit stellt das Ergebnis der zweiten Planungsphase und damit die genaue Ausarbeitung der in der ersten Arbeitsstufe gefaßten Konzeption dar. Die Arbeit umfaßt den Entwurf des Bebauungsplanes, den Vorentwurf für die Bebauung am Kopsbühl und die Entwicklung von Wohnhaustypen als Grundlage für die Bebauung am Altstadtsteig; sie ist mit den zuständigen Herren der Stadtverwaltung bereits durchgesprochen worden.

Sobald die Stadt Villingen dem jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt hat, wird in der dritten Arbeitsphase der verbindliche Bauleitplan samt seiner Satzung aufgestellt und dem Stadtrat zur Beschlußfassung vorgelegt. In dieser letzten Phase wird von der Stadtverwaltung gleichzeitig ein Umlegungsvorschlag für das Planungsgebiet erarbeitet werden müssen.

ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet wird durch eine topographische Zäsur in die Bereiche Altstadtsteig und Kopsbühl gegliedert. Es ist die Absicht der Planung, diese natürliche Gliederung durch die Bebauung zu betonen und zu verstärken. Für das Gewann Altstadtsteig ist daher eine zwar verdichtete, aber flache, für den Kopsbühl dagegen eine hohe und stark konzentrierte Bebauung vorgesehen.

In beiden Teilen des Planungsgebietes paßt sich die Bebauung dem natürlichen Gelände an. Die Ringbebauung am Kopsbühl ist geradezu aus der Topographie entwickelt, die für das Stadtbild charakteristische Form des Kopsbühl ist nach der Bebauung nicht nur bewahrt, sondern herausgehoben. Im Gegensatz zu dieser starken Akzentuierung am Kopsbühl tritt die Bebauung am Altstadtsteig zurück, sie ordnet sich der natürlichen Wellung des Hanggeländes unter, die Waldsilhouette bleibt dem Stadtbild erhalten.

Für das ganze Planungsgebiet ist der Wald in seinem Bestand bewahrt. An einigen Stellen sind Aufforstungen vorgesehen; die Waldsilhouette wird dadurch geschlossen. Durch die Bepflanzungen der Taine und Böschungen zur Bundesstraße Nr. 33 und zur Planstraße A wird eine Abschirmung des Planungsgebietes zu diesen stark belasteten Verkehrsstraßen erreicht und damit die Wohnruhe verbessert.

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Osten von der bestehenden Waldgrenze des Altstadtsteigs und des Kopsbühls,
- im Norden von der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lgb.Nr. 2431/3, und der östlichen Grundstücksgrenze Lgb.Nr. 2430/4 und der südlichen Grenze des Weggrundstücks Lgb.Nr.2431/9
- im Westen von der Trasse des Fürstenbergrings und der B 33 und
- im Süden von der bestehenden nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Lgb.Nr. 2223, 2321 und 2329.

27.4.1970

VERKEHRERSCHLIESSUNG

A. F a h r v e r k e h r

Das Planungsgebiet ist an drei Stellen an das städtische Straßennetz angeschlossen: Im Süden an den auszubauenden Zollhäusle Weg und damit an die Bundesstraße Nr. 33, im Norden an die Schwenninger Straße - das Gewann Schafstelle wird auf diese Weise für eine zukünftige Bebauung erschlossen - und im Westen, am Fuße des Hanges, an die Planstraße A.

Die verschiedenen Hanglagen sind im Bereich der natürlichen topographischen Zäsur zwischen dem Gewann Altstadtsteig und dem Kopsbühl durch die Planstraße E verbunden, da an dieser Stelle die Höhenunterschiede am leichtesten überwunden werden können. Für die Planstraße E ergeben sich maximale Steigungen von 7 %, als Wohnsammelstraße ist sie von Bebauung freigehalten.

Die Bebauung am Altstadtsteig ist durch die parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Planstraßen F und G erschlossen, die Planstraße F endet in einer Schleife, die Planstraße G stellt über das Gewann Schafstelle die Verbindung zur Schwenninger Straße her.

Die Ringbebauung am Kopsbühl wird über die Planstraße H erzielt. Diese Straße ist an den Zollhäusle Weg und damit an die Bundesstraße Nr. 33 angebunden, sie dient gleichzeitig der Erschließung zukünftiger Erweiterungsgebiete auf der östlich gelegenen Hochfläche zwischen Villingen und Schwenningen.

Der Ausbau der Planstraße E ist zweispurig mit den entsprechenden Erweiterungen im Bereich der Straßeneinmündungen vorgesehen, der Ausbau der Planstraße F, G und H zweispurig mit einseitiger Parkspur. Die Garagen sind - von der individuellen Bebauung abgesehen - auf der Gegenseite angeordnet. Im Winter werden sie durch den Schneepflug freigehalten, die Parkspur dient dann der Lagerung der Schneemassen. Die Eigentümer der individuell bebauten Grundstücke haben für die Freihaltung ihrer Garagen selbst zu sorgen.

B. FUSSGÄNGERVERKEHR

Für das genannte Planungsgebiet ist in den öffentlichen Grünflächen ein von den Fahrstraßen weitgehend unabhängiges Fußgängersystem vorgesehen, an das nicht nur die Wohnbebauung, sondern auch die geplanten Kinderspielplätze, die Läden und die Grundschule angeschlossen sind.

Auf Fußgängerwege entlang den Fahrstrassen ist trotz dieses Systems schon deshalb nicht völlig verzichtet worden, weil sie übersichtlicher und daher bei Nacht für die Fußgänger sicherer sind. Die Bürgersteige sind jedoch nur einseitig angeordnet, da sie nicht die Hauptfußgängerströme aufzunehmen haben.

Für die Fußgänger sind zwei wesentliche Weg-Verbindungen zur Stadt geplant. Ohne den Fahrverkehr zu kreuzen, ist das Planungsgebiet durch eine bestehende Unterführung der Bundesstraße Nr. 33, bzw. einen Fußgängersteg über die Planstraße A zu erreichen.

Über diesen Steg gelangen die Fußgänger von dem geplanten Ladenzentrum im Bebauungsgebiet Vorderer Steppach auf wegen der Steigung terrassierten Plätzen und Wegen bis zum Waldrand. Dieser in seiner Führung durch die Lage der Wasserfalleitung festgelegte Grünzug mit seinen Spiel- und Ruheplätzen stellt für die Spaziergänger eine interessante Verbindung zum Stadt-Wald-Distrikt und Aussichtsturm als Ausflugsziel dar. Für den nördlichen Teil des Altstadtsteigs ist er der Hauptsammler der parallel zu den Höhenlinien geführten Erschließungswege.

Von der Unterführung der Bundesstraße Nr. 33 gelangen die Fußgänger, ohne eine Fahrstraße zu kreuzen, zur Ringbebauung am Kopsbühl und durch eine weitere Unterführung der Planstraße E an der geplanten Grundschule vorbei über die Planstraße G zum Waldrand oder über einen Fußgängersteg zum Ladenzentrum am Kopsbühl. Dieser Grünzug im Bereich der topographischen Zäsur zwischen dem Gewinn Altstadtsteig und dem Kopsbühl trennt beide Baugebiete voneinander und verstärkt so die natürliche Gliederung.

Die öffentlichen Grünflächen dienen entweder dem Schutz des Planungsgebietes vor Verkehrslärm oder der Führung der Fußgängerwege. Soweit sie über das Planungsgebiet hinaus für die Bewohner der ganzen Stadt Bedeutung besitzen, sind sie in den Berechnungen gesondert aufgeführt.

BAUTEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im Planungsgebiet sind eine Grundschule für die ersten vier Jahrgänge mit anschließendem Kindergarten und im Zusammenhang mit der Ringbebauung am Kopsbühl Läden und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

Bei einer Wohnbevölkerung von 2600 Personen kann eine vollwertige Volksschule im Planungsgebiet nicht verwirklicht werden. Um jedoch den 6-10-jährigen Schülern keine weiten Schulwege zumuten zu müssen, ist im Bereich der Einschnitte zwischen den Gewannen Altstadtsteig und Kopsbühl und damit an zentraler Stelle eine Grundschule ausgewiesen. Dieser Vorschlag entspricht den derzeitigen Vorstellungen im Schulwesen, wonach die 6-10-jährigen Schüler in dezentralisiert, gemeinsam mit Kindergärten oder sog. Vorschulen geplanten Grundschulen unterrichtet und die älteren Schüler, soweit sie überhaupt auf der Volksschule verbleiben, in zentralen Schulanlagen zusammengefaßt werden.

Für die Versorgung mit dem täglichen Bedarf sind die Bewohner neben der Ladengruppe am Kopsbühl auch auf das geplante Einkaufszentrum im Baugebiet Vorderer Steppach angewiesen. Die Entstehung eines Ausflugcafés am Waldrand als Endpunkt des nördlichen Grünzuges bleibt der Entwicklung überlassen.

WOHNBEBAUUNG

Wie anfangs im allgemeinen Teil erläutert, ist für das Gewann Altstadtsteig eine zwar verdichtete, aber flache, für den Kopsbühl dagegen eine hohe und stark konzentrierte Bebauung geplant. Mit dieser kontrastierenden Bebauung der beiden Teilbereiche des Planungsgebietes ist jedoch nicht allein die natürliche topographische Gliederung betont, es ist vielmehr auch den beiden grundsätzlich verschiedenen Wohnformen, dem Flachbau und dem Geschoßbau, jeweils Raum für die ihrer spezifischen Eigenheit gemäße Entwicklung gegeben.

A. FLACHBAU

Das Typische beim Wohnen im ebenerdigen Haus ist die unmittelbare Verbindung der Wohnräume mit dem Garten. Bedingt dies beim Bauen in der Ebene notwendigerweise den Verzicht auf einen größeren räumlichen Bezug, auf Aussicht, so kann bei einer sachgerechten Hangbebauung dieser Vorzug bewahrt werden.

Jeder Wohneinheit - auch im Flachbau - Ausblick zu gewährleisten, war von Anfang an Ziel der Planung und ist das eine wesentliche Planungsergebnis, das andere ist die Verdichtung der Bebauung bei Erhaltung oder Verbesserung des Wohnwertes gegenüber einer konventionellen Bebauung mit 1-2 Familienhäusern.

Eine Verdichtung der Bebauung der Wohnbebauung wie auch jeder anderen Bebauung, ist aus städtebaulichen und aus wirtschaftlichen Überlegungen erforderlich. Die Entwicklung der Baulandpreise und der eigentlichen Baukosten ermöglicht einer breiteren Bevölkerung den Erwerb eines eigenen Hauses nur bei intensiver Grundstücksausnutzung und gleichzeitiger Senkung der Baukosten durch Rationalisierungsmaßnahmen. Die städtebaulichen Forderungen nach Verdichtung der Bebauung lassen sich mit der Feststellung zusammenfassen, daß die Erhaltung der Funktionsfähigkeit und des Wesens der Stadt eine größtmögliche Konzentration erfordern.

Trotz starker Verdichtung bleibt jedoch im Vergleich zum Geschoßbau das ebenerdige Wohnen hinsichtlich der Grundstücksausnutzung exentiv. Eine weitgehende Reduzierung aller öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünflächen ist daher unvermeidlich. Dies ist auch deshalb gerechtfertigt, da die Bewohner in erster Linie auf ihr Haus und ihren Garten konzentriert sind, die umgehende Situation für sie jedoch von untergeordneter Bedeutung bleibt.

B. Geschoßbau

Die entscheidende Einschränkung des Wohners im mehrgeschossigen Haus liegt im Verzicht der Bewohner auf den Garten. Dieser kann zwar durch Balkone und Loggien nicht völlig ersetzt

werden, sein Fehlen wird jedoch dadurch gemildert, daß jede Wohneinheit mit einer großzügig angelegten Terrasse ausgestattet wird, die einen wirklichen Freiraum darstellt. Der Wohnwert dieses Freiraumes wird entscheidend verbessert, wenn der Blick zum Himmel durch die Zurückstaffelung der Bebauung freigegeben und reichlich Platz für Anpflanzungen vorgesehen wird.

Ein gar nicht zu hoch zu bewertender Vorteil des Wohnens im Mehr- oder besser Vielfamilienhaus im Vergleich zum Wohnen im Einfamilienhaus liegt im soziologischen Bereich.- Auf die offensichtlichen wirtschaftlichen Vorteile muß wohl nicht besonders hingewiesen werden.- Sind in dem einen Fall die Bewohner egozentrisch auf ihr Haus und ihren Garten ausgerichtet und demzufolge voneinander isoliert, so stehen die Bewohner einer Anlage, wie sie für den Kopsbühl vorgeschlagen ist, in vielseitiger, enger Beziehung zueinander, ohne daß die Existenz der privaten Sphäre gefährdet wird.

Es ist hier nicht der Ort, die Bedeutung dieses fundamentalen Unterschieds beider Wohnformen erschöpfend darzustellen. Es soll nur darauf hingewiesen werden, daß das Wohnen im Geschosbau eine echte Alternative zum Wohnen im Ein- oder Zweifamilienhaus darstellen kann und daß eine Großwohnanlage, die die ihr innewohnenden Qualitäten und Möglichkeiten voll ausschöpft, ihren Bewohnern nicht nur deshalb als Behausung dienen muß, weil sie sich entweder das Wohnen im Einfamilienhaus nicht oder noch nicht leisten können.

Im übrigen wird die Entscheidung für das Wohnen zu ebener Erde oder das Wohnen über der Erde, für das Wohnen im Einfamilienhaus oder das Wohnen in der Großwohnanlage, wenn der Entscheidende von ideologischen Vorurteilen frei ist, jeweils eine subjektive sein. -

Für den Kopsbühl ist eine Bebauung vorgeschlagen, die ebenso eine architektonische Großform wie eine soziologische und versorgungstechnische Einheit darstellt.

Die vorgefundene topographische Verschiedenheit fordert die Differenzierung der Bebauung heraus und diese kommt dem von den Soziologen erhobenen Wunsch nach einer Vielzahl verschiedener Wohnsituationen und unterschiedlicher Wohnungstypen entgegen. Von der Einzimmerwohnung für den Alleinstehenden reicht das Angebot bis zur Wohnung für die Großfamilie mit separatem Altenteil. Möglichkeiten zur Einrichtung einer Anwaltspraxis, einer Versicherungsagentur etc. sind gegeben, wie überhaupt die Bebauung am Kopsbühl nicht einseitig dem Wohnen dienen soll. Einer teilweisen gewerblichen Nutzung vor allem durch freie Berufe steht in bestimmten Situationen nichts entgegen.

Den Bewohnern stehen gemeinsam zahlreiche Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zur Verfügung. Eine zentrale Heizungsanlage beliefert die Wohnungen am Kopsbühl einschließlich der Winkelhäuser mit Wärmeenergie. Die Garagen sind zusammengefaßt, Autowaschanlage und Pflegedienste sind vorgesehen. Die Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen in engster Beziehung zu den Wohnungen, zentrale Automatenwaschanlage, Kleinwerkstätten, Praxisräume und ein Restaurant sind eingeplant. Ein elastisches System erlaubt es, daß diese Einrichtungen je nach Bedarf ausgeführt, zurückgestellt oder aufgegeben werden können.

Der zentrale Freiraum dient der Erholung der Bewohner und dem Spiel der Erwachsenen und Kinder. Eine Gemeinschaftsanlage mit Werkstätten und Hobbyräumen, einem Freilichttheater und einem Kindergarten steht allen zur Verfügung. In Skandinavien seit langem in Verbindung mit der Wohnbebauung verwirklichte Anlagen dieser Art lassen ihre Einplanung als realistisch zumindest für die zukünftige Entwicklung erscheinen.

An bestimmten geeigneten Stellen sind wie auch bei der Flachbebauung im Gewann Altstadtsteig Altenwohnungen vorgesehen. Den alten Menschen ist ein selbständiges Wohnen bei einer gewissen Betreuung garantiert. Es wird vorgeschlagen, in Verbindung mit der geplanten Grundschule eine Fürsorgestation einzurichten, von der aus eine Gemeindegewanderte die Betreuung der alten Menschen im Krankheitsfalle vornimmt. Die Reinigung der Wohnungen könnte in Auftrag gegeben, eine Hauptmahlzeit in dem geplanten Restaurant eingenommen werden. Damit wäre ein verbindlicher Beitrag zum weitgehend ungelösten Problem der Altenfürsorge geleistet.

1. INDIVIDUELLE BEBAUUNG

Individuell mit 1-2 Familienhäusern bebaubare Grundstücke sind am Waldrand im östlichen Teil des Planungsgebietes ausgewiesen. Die genauen Bauvorschriften werden in der letzten Planungsphase als Teil der Satzung zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird auf ein bis ausnahmsweise zwei Geschosse beschränkt, im übrigen soll ein möglichst freies Bauen garantiert sein.

Die ausgewiesenen Grundstücke sind in erster Linie für den Eigenbedarf des im Planungsgebiet mit privaten Grundstücksbesitz ausgestatteten Personenkreisen bestimmt und werden diesen nach der Umlegung zugeteilt. Es wird angeregt, daß die Stadt Villingen zur gleichen Zeit mit dem Planungsgebiet ein weiteres Baugebiet für eine mehr konventionelle Bauweise erschließt, in der auf Wunsch private Grundstückseigentümer ihren Besitzanteil verlegen lassen können. Dieses Vorgehen erscheint zwar nicht unmöglich, stellt jedoch ein Entgegenkommen der Stadt zugunsten der privaten Eigentümer dar.

2. VARIABLE REIHENHAUSBEBAUUNG

Mit den variablen Reihenhäusern ist eine Bebauung vorgeschlagen, die bei Wahrung der wesentlichen Wohnwerte einer konventionellen Einfamilienhausbebauung eine vielfache, im Vergleich zur bestehenden Bebauung am Altstadtsteig eine etwa zehnfache Verdichtung bringt. Werden bei den üblicherweise für eine verdichtete Bebauung vorgeschlagenen Lösungen die Hauseinheiten im Vorausbau für einen anonymen Bauherrn errichtet und nach Fertigstellung an die Kaufinteressenten veräußert, wobei Sonderwünsche nicht oder nur unter erheblichen Mehrkosten berücksichtigt werden können, so ist hier ein Beispiel gegeben, wie trotz Verdichtung und Rationalisierung der Bauweise den unterschiedlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner entsprochen werden kann.

Mit den variablen Reihenhäusern ist ein Bausystem ausgearbeitet, das weitgehend individuelles Bauen ermöglicht. Daß bei der Verdichtung der Bebauung und der dadurch notwendigerweise viel engeren Beziehung der einzelnen Hauseinheiten zueinander gewisse stärkere Bindungen und Einschränkungen als bei einer lockeren Bebauung in Kauf genommen werden müssen, versteht sich von selbst.

Diese Einschränkungen beeinträchtigen jedoch nicht die wesentlichen Wohnwerte eines individuellen Bauens.

Der Einzelbauherr kann jedes Raumprogramm verwirklichen, er kann den Grundriß seines Hauses nach seinen Wohnvorstellungen bilden und durch das Bausystem ist ihm ein vor fremder Sicht entzogener Gartenteil garantiert. Aus gestalterischen und wirtschaftlichen Forderungen unterliegt die Bebauung lediglich einer einheitlichen modularen Ordnung, die ein Bauen mit Fertigteilen, in jedem Falle Rationalierungsmaßnahmen und damit beträchtliche Einsparungen erlaubt.- Ob bei der Verwirklichung ganz oder teilweise ein Bauen mit vorgefertigten Elementen zur Anwendung kommt, wird stark von der Dauer der Planrealisierung abhängen und im übrigen allein durch wirtschaftliche Überlegungen bestimmt sein.

Das Bausystem beinhaltet gewisse Spielregeln, die innerhalb der Satzung Bestandteile des Bebauungsplanes werden. - Auf die Bindungen aus der Konstruktion und Bauausführung wird in einem besonderen Teil der Erläuterungen hingewiesen. - Bei Beachtung dieser Regeln ist dennoch für das Bauen eine praktisch unbegrenzte Mannigfaltigkeit gegeben. Die in den Plänen dargestellten Haustypen sind eine beschränkte und willkürlich herausgegriffene Anzahl möglicher Ausformungen.

Es lassen sich jedoch drei grundsätzliche Typen erkennen: Breiter Typ mit oder ohne Nebenhaus, schmaler Typ und Endtyp. Der breite Typ ist unterhalb der Planstraße G, der schmale Typ oberhalb der Planstraße F angeordnet. Der Endtyp schließt jeweils eine Häuserzeile ab, die besondere Situation ist für die Entwicklung eines Sondertyps genutzt.

Gemeinsam ist allen Häusern die direkte Erschließung des Grundstücks von einer Fahrstraße und die unmittelbare Verbindung der Garage mit dem Haus. In der Mitte beider Häuserreihen ist ein ruhiger Wohnweg geplant, der eine von der Fahrstraße unabhängige Verbindung zu den Hauptgrünzügen darstellt. An diesem Wohnweg liegen im südlichen Bereich des Altstadtsteigs die Nebenhäuser des breiten Typs, die als Dependance für ein Studio oder Büro, als Wohnung für die ältere Generation oder als Einliegerwohnung gedacht sind.

Breiter und schmaler Typ sind hinsichtlich ihrer Grundstücksbreiten und -tiefen in sich jeweils noch differenziert; die Grundstücksbreiten reichen von 6,00 - 10,80 m, die Grundstückstiefen von 29,70 - 42,50 m. Die Geschößzahl ist mit 2,5 festgelegt. Für jedes Grundstück sind eine Bauzone und zwei Gartenzonen vor und hinter dem Haus - ausgewiesen. Die nach der Baunutzungsverordnung gegebenen Bindungen durch die Grund- und Geschößflächenzahlen erlauben nicht ein völliges Überbauen der Bauzone bei gleichzeitiger maximaler Geschößzahl. Ein Haus kann also in seinem Grundriß zwar tiefer entwickelt, dann aber nicht zweieinhalbgeschossig ausgebildet sein und umgekehrt. Zusätzlich ist die Möglichkeit der Zurückstaffelung der Bebauung wie überhaupt starker Höhendifferenzierung gegeben.

3. WINKELHAUSBEBAUUNG

Die Winkelhausbebauung im Gewann Altstadtsteig und am Kopsbühl ist voneinander leicht unterschieden, unterliegt jedoch dem gleichen Prinzip. Mit dieser Bebauung ist bei einem beschränkten Angebot an Haustypen eine durch einen Bauträger im Vorausbau errichtete Einfamilienhausform vorgeschlagen, die erst nach Fertigstellung den Kaufinteressenten übergeben wird. Diese Bebauungsweise ist bereits vielerorts erprobt und stellt als solche keine Neuheit dar. Bei der Entwicklung der Typen wurde jedoch darauf geachtet, daß das Bausystem so elastisch ist, daß Sonderwünsche ohne erhebliche Mehrkosten berücksichtigt und nachträgliche Änderungen leicht ausgeführt werden können.

Die Winkelhäuser liegen terrassenförmig hintereinander am Hang, ihre beiden Schenkel, in deren Kreuzungspunkt ein Aufbau mit eigener Dachterrasse vorgesehen ist, umschließen den Garten. Der Gebäudeanteil im Obergeschoß, der in seiner Fläche etwa ein Drittel der überbauten Grundstücksfläche einnimmt, kann als Studio oder Büro, als Refugium für die Eltern, als Wohnung für die Großeltern oder einen Einlieger o.ä. dienen. Die Grundrißbildung erlaubt die völlige Separierung dieses Hausteiles von der eigentlichen Hauptwohnung. Einblicksmöglichkeiten und andere Störfaktoren auch zur Nachbarbebauung können durch bauliche Anlagen leicht vermieden werden.

Die Winkelhäuser sind durch Fußwege dreifach erschlossen, neben dem Haupteingang besteht ein Nebeneingang zum Keller und ein Eingang zum Garten. Die Entfernung zur Fahrstraße beträgt maximal ca. 30 m, die Entfernung zu den Sammelgaragen maximal ca. 100 m. Die Zufahrten zu den Sammelgaragen, die Erschließungswege und ein gewisser Anteil an Schutzgrün befinden sich in gemeinsamem Besitz. Bei der Bebauung am Kopsbühl erhält der jeweils obere Anwohner ein Nutzungsrecht für einen Teil der als Terrasse ausgebildeten Dachfläche des unteren Nachbarn. Die rechtliche Einheit von Grundstück und Gelände ist hier nicht mehr völlig gewahrt, die Rechtsform des Wohnungseigentums kommt zur Anwendung.

Drei Grundstücks- bzw. Hausgrößen lassen sich bei beiden Baugebieten unterscheiden, sie sind mit den Bewohnerzahlen 5, 6 und 7 gekennzeichnet. Durch die Anlage von Einliegerwohnungen läßt sich die mittlere Belegungsziffer je Wohneinheit elastisch bis auf durchschnittlich 4 Personen je Wohneinheit reduzieren.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt an der oberen Grenze des nach der Benutzungsverordnung festgesetzten Werten. Wegen der Besonderheit in der Höhenentwicklung - 1,3 - geschossig - ist eine Interpolation des für Gartenhofhäuser festgesetzten von GRZ bzw. GFZ = 0,6 erforderlich.

4. RINGBEBAUUNG AM KOPSBÜHL

Die Ringbebauung am Kopsbühl leistet in ihrer gesamten Anlage - wie bereits eingehend erläutert - einen bedeutenden Beitrag zum Wohnungsbau. Für die Wohnungen selbst sind absichtlich bereits bekannte und erprobte Typen vorgeschlagen. Das bedeutet jedoch in keiner Weise, daß der Planung alte oder gar überholte Wohnvorstellungen zugrunde liegen, es erscheint vielmehr allgemein aus vielen Gründen realistisch, die Entwicklung in allmählichen Schritten weiterzutreiben.

Als Wohnungen sind bei einem zeitgemäßen Wohnkomfort zweckmäßige, dabei räumlich interessante und vor allem überaus wirtschaftliche und rationelle Typen vorgeschlagen. Auffallend und vielen Wünschen und Forderungen entsprechend ist das reichliche Angebot an hinsichtlich Art und Größe unterschiedlichen Wohnungen. Unter Berücksichtigung kleiner Nuancen sind bei einer Gesamtzahl von etwa 400 Wohneinheiten ca. 100 verschiedene Wohnungen angeboten. Diese differenzierte Typenbildung ist in erster Linie auf die durch die besondere Gesamtform bedingten, für die unterschiedlichen Situationen immer neuen Grundrisslösungen, aber auch auf das Bausystem zurückzuführen.

A. 5-GESCHOSSIGE RINGBEBAUUNG

Die Hanglage bringt es mit sich, daß die 5-geschossige Ringbebauung auf der Berg- bzw. Innenseite lediglich viergeschossig in Erscheinung tritt. Im ersten Geschoß, unmittelbar an dem ruhigen Wohnweg sind 2-Zimmerwohnungen vorgesehen, die wegen ihrer Größe und Lage als Wohnung für ältere Ehepaare präsentiert sein werden. Über das zweite und dritte bzw. das vierte und fünfte Geschoß erstrecken sich jeweils Maisonette-Wohnungen, die direkt von der Garagenerschließungsstraße im zweiten bzw. einem Laubengang im vierten Geschoß zugänglich sind.

Zwischen diese Familienwohnungen für 3 bis 6 Personen sind gelegentlich 1-Zimmerwohnungen für Alleinstehende eingestreut, die besonders als Wohnung für einen nahen Verwandten oder Bekannten geeignet sind, der zwar in unmittelbarer Nähe zur Hauptfamilie, im übrigen aber selbständig leben möchte.

In den Ecken der Baublöcke sind jeweils größere Wohnungen vorgesehen, die durch die Ausbildung eines teilweise 2-geschossigen Wohnraumes mit Galerie und zusätzlichem Studio höheren Wohnansprüchen genügen. Überhaupt ist das Bausystem so elastisch, daß je nach der Nachfrage, entweder mehr kleine oder über das Existenzminimum hinausgehende Wohnungen errichtet werden können. In den Plänen ist eine von vielen möglichen Wohnungsmischungen dargestellt.

Durch die großzügig angelegten Terrassen bzw. Vor- und Dachgärten, durch die starke Zurückstaffelung der Gebäude und vor allem durch die Zweigeschossigkeit der großen Wohnungen, erhalten diese nahezu den Charakter von Einfamilienhäusern. Es bietet sich an, ihnen, falls es die Nachfrage erlaubt, die Rechtsform der Eigentumswohnung zu geben.

Die 5-geschossige Ringbebauung ist durch die Plattform der Garagenanlage mit den Läden und Kleinwerkstätten baulich mit der 8-geschossigen Ringbebauung verbunden. Die Parkmöglichkeiten liegen teils in der Großgarage, teils als Einzelgaragen an der Erschließungstrasse; offene Stellplätze sind zusätzlich ausgewiesen. Die Abstellräume für die Wohnungen liegen im Unter- bzw. ersten Geschoß.

B. 8-GESCHOSSIGE RINGBEBAUUNG

Das Wohnungsangebot der 8-geschossigen Bebauung ist noch reichhaltiger als das der 5-geschossigen Bebauung. Die Mehrzahl der Wohnungen ist als Drei- bzw. Zweispänner geplant, die unteren beiden Geschosse enthalten jedoch Maisonettewohnungen, die direkt von dem laubenartigen Hauptfußgängererschließungsweg zugänglich und auf der Innenseite mit ihren Wohnräumen unmittelbar mit dem gemeinsamen Grünraum verbunden sind. In ihrer besonderen Lage erhalten diese Wohnungen den einem Reihenhaus entsprechenden Wohnwert.

An besonderer Stelle sind in der Ladenebene eine Anzahl von 1-Zimmerwohnungen vorgesehen, die wegen ihrer Nähe zum Einkaufsgeschehen und ihrer im Vergleich zu den Maisonettewohnungen noch unmittelbaren Kontakt zum Grünraum mit den Kinderspielflächen alleinstehender alten Menschen vorbehalten sind.

In den oberen sechs Geschossen der Wohnanlage sind in jedem Geschoß von einem Treppenhaus mit Aufzug, Müllabwurf und Wäschetrocknenplatz bzw. Abstellraum entweder zwei 3-Zimmerwohnungen und eine 1-Zimmerwohnung oder eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmerwohnung erschlossen. Die 1-Zimmerwohnung ist nämlich so geplant, daß sie bei Bedarf einer der 3-Zimmerwohnungen zugeschlagen werden kann. Es gibt die Möglichkeit, diesen Wohnungsteil entweder als Eltern- oder Großelternbereich zu nutzen oder auch als Arbeits- oder Büroraum. Im übrigen bietet sich für einen nahen Verwandten oder Bekannten wieder die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zur Hauptfamilie, aber dennoch separiert, zu wohnen.

Von Geschoß zu Geschoß verringert sich durch die Zurückstaffelung der Gebäude die Wohnungsgröße, so daß für jeden Bedarf und jeden Geldbeutel ein Angebot vorliegt. An besonderen Stellen sind innerhalb der Ringbebauung anspruchsvollere Wohnungen eingeplant, an den Enden der Bebauung jeweils luxuriösere Eckwohnungen, deren Grundriß eine Nutzung als Arzt-, Anwalts- oder sonstige freiberufliche Praxis zuläßt. Wie bereits erwähnt, ist es ein Anliegen der Planung, eine völlige einseitige Nutzung der Bebauung durch reines Wohnen zu vermeiden.

Die Parkplätze liegen wie die übrigen Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen unmittelbar unter der Bebauung, es sind teils Sammel-, teils Einzelgaragen vorgesehen. Über die Aufzüge sind sie in wenigen Sekunden zu erreichen.

Der Wohnkomfort, die angenehme Versorgungs-anlage wie auch der größere räumliche Bezug geben bei äußerster Wirtschaftlichkeit dem Wohnen in der Anlage Kopsbühl eine Exklusivität und einen Reiz, der mit Sicherheit bei vielen künftigen Bewohnern den Wunsch nach dem Einfamilienhaus zurücktreten lassen wird. Mit der Großwohnanlage Kopsbühl ist ein für die allgemeine städtebauliche Entwicklung wichtiger Beitrag geleistet, indem eine dichte wirtschaftliche Siedlungsform als eine menschenwürdige Alternative zur Bauland verschwendenden individuellen Einfamilienhausbauweise angeboten wird.

BAUSYSTEM

Von der individuellen Bebauung abgesehen, unterliegt die gesamte Wohnbebauung einer einheitlichen modularen Ordnung. Das Modulmaß beträgt 2,90 m, es entspricht der normalen Bett-, Treppen- und Garagenbreite wie auch dem Rohbaubreitenmaß einer Tür. In welchem Maße auch immer bei der Verwirklichung ein Bauen mit vorgefertigten Elementen zur Anwendung kommt, die einheitliche Maßordnung wird Rationalisierungsmaßnahmen und damit Kosteneinsparungen ermöglichen.

Das statische System beruht auf dem Prinzip tragender Querwände - Schottenwände - die nicht oder so wenig wie möglich durch Öffnungen unterbrochen sind. Für die Decken ergeben sich im gesamten Baugebiet vier mögliche Spannweiten. Die Längsaussteifung liegt in den Fensterstürzen, bei dem Hochhaus der Ringbebauung in den Aufzugschächten.

Dieses einfache statische System erlaubt die verschiedensten Bauausführungen. Für die Wände ergeben sich neben der konventionellen Hohlblock- bzw. Ziegelsteinen die Möglichkeiten einer Vorfertigung in Bauteilen, einer Ausführung in Schüttbeton unter Verwendung von Spar- oder Gleitschalung etc. Die Decken können in vorgefertigten Streifen verlegt, zumind. aber unter Verwendung gleicher Schalelemente hergestellt werden. Um das schwierige Problem der Verbindung der horizontalen und vertikalen Bauteile zu umgehen, kann eine Ausführung der Wände in Ortbeton, bei einer Vorfertigung der Deckenelemente, wodurch eine einfache Verbundwirkung erzielt wird, unter Umständen zweckmäßig sein. Schließlich ergibt sich auch die Möglichkeit einer Herstellung von Wand und Decke im sogen. Tunnelbau.

Die Sonderteile - wie Fensterstürze, Balkonbrüstungen, Pflanztröge etc. - werden sinnvollerweise in jedem Fall als Fertigteile hergestellt werden.

Der Ausbau unterliegt ebenso wie der Rohbau der Rationalisierung durch die modulare Maßordnung. Es ergeben sich für das ganze Baugebiet gleiche Tür- und Fensterelemente, die nichttragenden Innenwände können konventionell in Bimsstein oder Gasbeton oder aber auch aus Beton- bzw. Holzfertigteilen hergestellt werden. Sie sind so konstruiert, daß nachträgliche Änderungen leicht ausgeführt werden können. Bei einer Verwendung von Fertigteilen kann auf das teure Verputzen verzichtet, der Anstrich bzw. die Tapete unmittelbar auf eine feine Spachtelung aufgebracht werden.

Die vertikalen Installationsleitungen werden gebündelt in zugänglichen Schächten geführt, die horizontalen sind kurz. Als Heizungsart ist eine Fußleistenheizung vorgeschlagen, selbstverständlich kann auch die gebräuchlichere Beheizung mit Radiatoren bzw. Konvektoren vorgesehen werden. Jede Wohnung ist mit ihrem Hauptwohnraum für Notzeiten an einen Schornstein angeschlossen.

Mit dem Bausystem, das hier selbstverständlich nur andeutungsweise erläutert werden kann, sind - darauf muß hingewiesen werden - keine obligatorischen Festsetzungen getroffen worden. Der Bebauungsplan ist mit und ohne seiner Anwendung durchzuführen ; es wurde im Text immer wieder darauf hingewiesen, daß eine konventionelle Bauausführung möglich ist, obligatorisch allein ist die Bindung an die modulare Maßordnung, die aus gestalterischen und wirtschaftlichen Erwägungen notwendig erscheint.

PLANVERWIRKLICHUNG

Am Beginn der Umsetzung der planerischen Festsetzungen in die Wirklichkeit wird der Bau der anbaufreien Planstraße E stehen, wodurch die verschiedenen Hanglagen erschlossen werden. Darauf kann wahlweise der Bau der Planstraße F, G oder H und damit die Verwirklichung der einzelnen Bebauungsvorschläge stärker vorangetrieben werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Realisierung der variablen Reihenhaus- der Winkelhaus- und der Ringbebauung am Kopsbühl gleichzeitig jeweils in Teilabschnitten in Angriff zu nehmen.

Der Bau der Grundschule wird zeitlich hinter dem Bau der Wohnungen zurückstehen. Es wird angeregt, den Auftrag für die Planung der Schule - wie bisher üblich - aufgrund der Ergebnisse eines öffentlichen Bauwettbewerbes zu vergeben.

Der Gestaltung der öffentlichen Anlagen - Kinderspielplätze, Höhen- und Terrassenwege - kommt große Bedeutung zu. Ihre Planung liegt - auf Wunsch unter einer künstlerischen Oberleitung - in Händen der Stadt, bzw. einem beauftragten Architekten oder Gartenarchitekten.

Mit der Ringbebauung am Kopsbühl als Großwohnanlage wird bereits ein architektonisches Vorprojekt vorgelegt, das im Idealfall unter einheitlicher Gesamtplanung und unter einheitlicher Trägerschaft zu verwirklichen ist.

Eine Aufteilung der Trägerschaft und entsprechend der Besitzverhältnisse erscheint zwar grundsätzlich möglich, eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung der Beteiligten ist jedoch im Interesse des Projektes unerlässlich. Es könnte beispielsweise zweckmäßig sein, für die Verwirklichung des Projektes Kopsbühl einen Verband zu bilden, zu dem sich verschiedene Bauträger und die Stadt als Bodeneignerin zusammenschließen. Auch nach der Realisierung des Projekts wird - gleichgültig in welchem Prozentsatz die erstellten Wohnungen im Einzeleigentum überführt werden - eine Verwaltung und Betreuung der Anlage, vor allem der Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen sowie der Sammelgarage notwendig sein.

Um die gestalterische Einheit des Projektes zu bewahren, wird die Planung einem Architekten, bzw. einer Architektengemeinschaft übertragen werden müssen. Selbstverständlich kann und soll dieses Planungsteam mit bestehender Bauabteilung der Verbandsmitglieder zusammenarbeiten; einzelne Teilleistungen, vor allem die örtliche Bauleitung, können und sollen diesen übertragen werden.

Die Planung der Winkelhausbebauung am Kopsbühl könnte - wenn zwingende Gründe dafür sprechen - ohne allen großen Schaden für die Einheitlichkeit des Projekts einem anderen Architekten bzw. einer anderen Architektengemeinschaft übertragen werden.

Für den Planer ergeben sich aus diesen Überlegungen drei Möglichkeiten, auf die Verwirklichung Einfluß zu nehmen:

1. Es erscheint in jedem Fall notwendig, dem Planer die künstlerische Oberleitung zu übertragen.
2. Der Gedanke liegt jedoch nahe, daß er als Schöpfer der außergewöhnlichen Planidee mit weiteren Architektenleistungen - im Idealfall mit der gesamten Planung - beauftragt wird. In dem speziellen Fall erscheint dieser Weg zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes gerechtfertigt, da die Planung für den Kopsbühl weniger einen städtebaulichen Plan als vielmehr ein architektonisches Projekt darstellt.
3. Die Bauleitung kann in diesem Fall an die beteiligten Wohnungsgesellschaften oder an örtliche Architekten übergeben werden.

Für die individuelle Bebauung ergeben sich bei der Realisierung keine Besonderheiten. Die einzelnen Grundstücksparzellen werden nach den Entwürfen verschiedener Architekten zweckmäßigerweise nach dem Ausbau der Fahrstraße bebaut.

Die Verwirklichung der variablen Reihenhausbebauung mit ihrer Idee einer strukturellen Bauordnung dagegen erfordert ein besonderes Verfahren. Lassen sich die Einzelgrundstücke auch grundsätzlich unter der Kontrolle durch die künstlerische Oberleitung individuell von verschiedenen Architekten bebauen, so erscheint es bei der Neuheit dieser Bauweise doch ratsam, den Beginn am südlichen Ende und auf städtischer Grundstücksfläche unter einheitlicher Planung und Trägerschaft als größere Musterbaugruppe in forciertem Bautempo zu erstellen.

Die Planung dieser Mustergruppe der variablen Reihenhausbebauung sollte wie die Ringbebauung am Kopsbühl in den Händen des Schöpfers dieser Bauidee liegen. Diese Gruppe könnte den Maßstab für die Gesamtbebauung setzen. Im weiteren Verlauf können die Grundstücke nun entweder einzeln von verschiedenen Architekten oder aber in kleineren Gruppen und unter dann jeweils einheitlicher Planung bebaut werden. In jedem Fall sollten vor Baubeginn die späteren Eigentümer feststehen, damit durch die Berücksichtigung ihrer Forderungen und Wünsche die Möglichkeiten des Bausystems ausgeschöpft werden. Die Aufgabe der einzelnen Planungsgruppen bestünde darin, im Rahmen des Systems aus den Raumprogrammen und Wünschen der Einzelbauherren eine Hausgruppe unter der Kontrolle durch die künstlerische Oberleitung zu gestalten.

13.12.1972

- 14 -

Trotz der bei diesem Verfahren garantierten Wahrung der Bauidee kann den individuellen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Im Gegensatz zu dem konventionellen Verfahren würde der einzelne Bauherr nicht mit einem Architekten, sondern innerhalb einer Gruppe mit einem Architekten bauen.

Die Winkelhausbebauung läßt sich in drei, mit der Bebauung am Kopsbühl in vier Gruppen verwirklichen. Für die einzelnen Gruppen können verschiedene Bauträger eingesetzt werden. Die gewünschte Geschlossenheit der Bebauung läßt jedoch eine einheitliche Planung, zumindestens hinsichtlich einer künstlerischen Oberleitung erstrebenswert erscheinen. Dabei können einzelne Architektenleistungen den betreffenden Trägergesellschaften auf Wunsch übertragen werden.

Für die Winkelbebauung am Kopsbühl wird - wie bereits erwähnt - im Idealfall eine gemeinsame Planung und Baudurchführung mit der 5- bzw. 8-geschossigen Ringbebauung erstrebt, da sie mit dieser eine gestalterische, versorgungstechnische und allgemein bauliche Einheit darstellt.

Zur Durchführung und Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens für das Baugebiet nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Im Interesse des Immissionsschutzes ist für das Baugebiet die Verbrennung von flüssigen und festen Stoffen ausgeschlossen.

Diese Vorschrift ist nicht nur notwendig, um der allgemeinen Luftverschmutzung entgegenzuwirken, sondern in diesem Falle besonders erforderlich, da die topographische Situation des Baugebietes dies notwendig macht.

Das Baugebiet ist auf einem Westhang vorgesehen, der von Westen nach Osten innerhalb einer Fläche von 270 m ca. 50 m steigt.

Da aus städtebaulichen und gestalterischen Erwägungen eine verdichtete Bauweise angestrebt wird, tritt bei einer Beheizung mit bzw. Verbrennung von festen oder flüssigen Stoffen eine erhebliche Belästigung bei der Hangbebauung auf, zumal in Villingen die Südwest- und Westwinde vorherrschen.

Aus den vorstehenden Erwägungen hat die Stadt, um ihre Planungsabsichten zu sichern, das Verbot der Verbrennung von festen und flüssigen Stoffen in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes aufgenommen.

Außenantennen stören in erheblichem Maße die äußere Gestaltung von Wohngebieten. Sie wirken weitgehend verunstaltend, insbesondere auch dann, wenn mehrere Antennen auf ein und demselben Gebäude angebracht werden.

Um das Baugebiet vor einem "Antennenwald" zu schützen, sieht der Bebauungsplan eine Gemeinschaftsantennenanlage vor, für die eine Anschlußverpflichtung besteht, falls der Rundfunk- und Fernsehempfang durch Außenantennen notwendig ist. Diese Vorschriften stellen einen Beitrag zur guten Gestaltung des Baugebietes dar.

13.12.1972, 11.4.73, 24.8.73

- 15 -

Kostenermittlung

Es entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Freimachung des Baufeldes von Leitungen und Gebäuden	DM 170.000,--
2. Bau von Straßen, Geh- und Fußwegen	DM 3.400.000,--
3. Bau von Kanälen	DM 820.000,--
4. Straßenbeleuchtung	DM 180.000,--
5. Grünanlagen	DM 300.000,--
	<hr/>
	DM 4.870.000,--
	=====

Villingen-Schwenningen, den ..5. September 1973.....



 A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Bauer".

Oberbürgermeister