

Planungsgemeinschaft
Professor Adolf Bayer/Braun & Schlockermann + Partner
Uni Karlsruhe Frankfurt/M, Cronstettenstr. 25

Den 27. Okt. 1976

Bebauungsplanänderung Villingen - Altstadtsteig - Endgültiger Vorschlag

Vorgang

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altstadtsteig" soll geändert werden, insbesondere weil der dort vorrangig vorgeschriebene Typ des variablen Einfamilienhauses im Stadtteil Villingen den Wünschen der an den Grundstücken Interessierten nicht entspricht. Die beauftragte Planungsgemeinschaft Prof. Adolf Bayer und Dipl. Ing. Braun und Partner haben hierzu in einer grundsätzlichen Untersuchung im Frühjahr 1976 und in der Folgezeit nach verschiedenen Besprechungen mit den zuständigen Vertretern der Stadt Villingen-Schwenningen Stellung genommen und in einer Dankschrift niedergelegt.

Die aus vielen Gründen sehr schwierigen Umplanungsarbeiten finden in dem vorliegenden Änderungsplan ihren Abschluß. Insgesamt wurden 12 Varianten bearbeitet.

Allgemeine Erläuterungen

Der Vorentwurf für die Bebauungsplanänderung im Baugebiet Altstadtsteig zwischen den Straßen "Auf der Wanne" und "Schäfersteig" sieht gegenüber einer im Bebauungsplan vorgesehenen einheitlichen Bebauung mit variablen Reihenhäusern - s. Begründung zum Bebauungsplan bzw. besondere Projektbeschreibung - eine Einfamilienhausbebauung mit drei unterschiedlichen Haustypen vor.

- Auf der Wanne teilweise - im südlichen Straßenverlauf - weiterhin eine Bebauung mit Reihenhäusern in geschlossener Bauweise.
- Auf der Wanne teilweise - im nördlichen Straßenverlauf - eine Bebauung mit freistehenden Winkelhäusern in offener Bauweise.
- Am Schäfersteig eine Bebauung mit einseitig angebauten Winkelhäusern als Doppelhäuser in halboffener Bauweise.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wird durch die Bebauungsplanänderung nicht grundsätzlich berührt oder infragegestellt; nach wie vor ist für den Altstadtsteig in seiner Mittelzone eine straffe bauliche Ordnung vorgesehen und gegenüber der konventionellen Einfamilienhausbebauung eine bauliche Verdichtung angestrebt.

Bis auf einige Korrekturen/Grenzregelungen von geringem Umfang berücksichtigt die Bebauungsplanänderung im übrigen auch die aus der Umlegung hervorgegangenen Parzellengrenzen; zusätzliche Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht. Die Grundstücke der Reihenhäuser und freistehenden Winkelhäuser "Auf der Wanne" sind direkt von der Straße erschlossen, bei der Winkelhausbebauung "Am Schäfersteig" hingegen sind die Garagen für jeweils zwei angebaute Winkelhäuser an der Straße zusammengefaßt und Reserven für die gegenüberliegende Bebauung wie in der bisherigen Planung vorgesehen. Die Häuser selbst werden über Treppenwege indirekt von der Straße erschlossen; durch wechselseitige Geh- und Leitungsrechte ist diese indirekte Erschließung planungsrechtlich abzusichern.

Der mittlere Fußgängerweg - gleichzeitig Kanaltrasse - zwischen den beiden Straßen ist erhalten, ebenso die öffentlichen Durchgänge/Grünzüge senkrecht zum Hang; lediglich im südlichen Teil des Planungsgebiets ist ein öffentlicher Durchgang aufgehoben, um einen besseren Zuschnitt für die Grundstücke zu gewährleisten. Die Wegebeziehung kann jedoch über ein Gehrecht für die Allgemeinheit auf einem der erforderlichen Treppenwege bestehen bleiben.

Höhenangaben

Die Höhenangaben sind aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen und stellen den derzeitigen Zustand dar.

Die Höhenlage der Gebäude ist für die Bebauung auf der Wanne als OK (Dach) für Obergeschoß (einschl. Garage) sowohl im Lageplan als auch in den Einzelschnitten angegeben; Für die Winkelhausbebauung zwischen Mittelweg und am Schäfersteig bezieht sich die Höhenangabe auf eine gemeinsame Höhenlage OK (Dach)

Erdgeschoß oberes Haus = OK (Dach) Obergeschoß unteres Haus. Sie sind ebenfalls im Lageplan und in den Einzelschnitten enthalten.

Bei der Garagenanordnung auf der Wanne ergeben sich für die Reihenhausbauung teilweise stockwerkhohe Unterkonstruktionen, die als Nebenräume nutzbar sein sollten. Bei den freistehenden Winkelhäuser sollten sie auf dem Obergeschoßdach angeordnet werden, damit die Wohnbebauung nicht übermäßig den Hang hinunter verschoben werden muß.

Pflanz gebot

Da im Gegensatz zum früheren Bebauungsplan die zusätzliche Bebauung oberhalb des Mittelwegs völlig wegfällt und auch die differenzierte Höhenterrassierung der Bebauung (Halbetagen) und der Gärten nicht mehr erwartet werden kann, muß durch eine Bepflanzung die landschaftliche Grundsituation in Anlehnung an die hangabwärts vorhandene Rainbepflanzung gewahrt werden. Die für das Pflanzgebot möglichen und notwendigen Stellen sind im Lageplan durch Baumdarstellungen kenntlich gemacht.

Bebauungsplanänderung Villingen Altstadtsteig

Berechnungen, Planungsstatistik

1. Reihenhausbebauung "Auf der Wanne"

1.1 Normaltyp mit Garage

Grundstücksbreite	6,60 m	
Grundstücksgröße ca.	300,00 m ²	
Wohnfläche je Haus ca.	150,00 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		27 HE

1.2 Endtyp mit Doppelgarage

Grundstücksbreite	10,80 - 12,00 m	
Grundstücksgröße ca.	480 - 500 m ²	
Wohnfläche je Haus ca.	210 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		3 HE

Zahl der Hauseinheiten insgesamt		30 HE
Zahl der Einwohner 4 bzw. 6 Pers./HE	=	126 Einw.

2. Freistehende Winkelhausbebauung "Auf der Wanne"

2.1 Typ A mit Doppelgarage

Grundstücksbreite	25,00 m	
Grundstücksgröße ca.	800 - 1000 m ²	
Wohnfläche je Haus ca.	210 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		6 HE

2.2 Typ B mit Doppelgarage

Grundstücksbreite	20,00 m	
Grundstücksgröße ca.	650 m ²	
Wohnfläche je Haus ca.	180 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		2 HE

Zahl der Hauseinheiten insgesamt		8 HE
Zahl der Einwohner 5 bzw. 6 Pers./HE	=	46 Einw.

3. Winkelhausbebauung "Am Schäfersteig"

3.1 Typ A - obere Hauszeile, Doppelgarage an der Straße

Grundstücksbreite	24,00 - 26,00 m	
Grundstücksgröße	400 - 450 m ²	
mit Garagenparzelle	460 - 520 m ²	
Wohnfläche je Haus ca.	150 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		15 HE

3.2 Typ B - untere Hauszeile, Doppelgarage an der Straße

Grundstücksbreite	24,00 - 26,00 m	
Grundstücksgröße	420 - 530 m ²	
mit Garagenparzelle	480 - 600 m ²	
Wohnfläche je Haus	140 - 150 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		15 HE

Zahl der Hauseinheiten insgesamt 30 HE

Zahl der Einwohner 4 Pers./HE 120 Einw.

3.3 Zusätzliche Garagen an der Straße 30 GA

4. Zusammenstellung

4.1 Reihenhausbauung "Auf der Wanne"

Grundstücksgröße	300 - 500 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		30 HE
Zahl der Einwohner 4 bzw. 6 Pers./HE		126 Einw.

4.2 Freistehende Winkelhausbebauung "Auf der Wanne"

Grundstücksgröße	650 - 1000 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		8 HE
Zahl der Einwohner 5 bzw. 6 Pers./HE		46 Einw.

4.3 Winkelhausbebauung "Am Schäfersteig"

Grundstücksgröße	400 - 530 m ²	
mit Garagenparzelle	460 - 600 m ²	
Zahl der Hauseinheiten		30 HE
Zahl der Einwohner 4 Pers./HE		120 Einw.

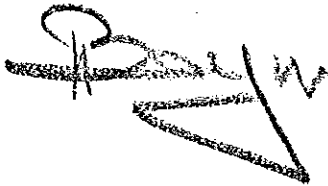
Zahl der Hauseinheiten insgesamt 68 HE

Zahl der Einwohner insgesamt 292 Einw.

Schlußvermerk

Die Statistik weist nach, daß sich bei Berücksichtigung aller neuen Gesichtspunkte gegenüber der ursprünglichen Planung die Anzahl der Hauseinheiten von 94 auf 68 reduziert. Trotz dieses Verlustes von ca. 27% darf angenommen werden, daß auch hier am Altstadtsteig wie sonst in Villingen üblich eine größere Anzahl von Einliegerwohnungen geschaffen wird. Daher kann mindestens vorübergehend mit einer höheren Verdichtung gerechnet werden, so daß trotz der Umplanung möglichst vielen Einwohnern die besonderen Vorteile der Situation angeboten werden.

Karlsruhe - Frankfurt, den 25. Okt. 1976

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'B. W.' or similar, written in a cursive style.