

~~ENTWURF~~

BEGRÜNDUNG

zum

~~Bebauungsplan~~

und zu den örtlichen Bauvorschriften

über das Gebiet ~~änderung~~

**"Sonderbergwegchilterhäusle;
Teilbereich Planstraße D / Planstraße 3"**

im Stadtbezirk Weigheim

~~Zentralbereich~~

~~Villingen-Schwenningen~~

vom ~~026.023.1999~~5

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke zwischen der Hochemminger Straße und dem Sonderbergweg am südlichen Ortsrand des Stadtbezirks Weigheim, der Planstraße D (Brüsseler Straße) in den Baublocken WA 7 und WA 8 und westlich der Planstraße 3 (Friedrichsthaler Straße) im Baublock MI 3.

-Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich:-

Übersichtsplan unmaßstäblich

2. Anlaß und Ziel der Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 13.11.1996 beschlossen, einen Bebauungsplan "Sonderbergweg" gemäß BauGB und BauGB-MaßnahmenG aufzustellen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll dem dringenden Wohnbedarf der Weigheimer Bevölkerung abgeholfen werden. Insgesamt können hier auf 11 Grundstücken, davon 9 in städtischem Eigentum, Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind relativ geringfügigen Umfangs, Mittel stehen bereits im Haushalt zur Verfügung.

Derzeit wird im Nordwestbereich des Stadtbezirks mit der Aufstellung eines Bebauungsplans "Ried" als erstem Bauabschnitt für den Bereich "Bildstock-Ried-Lukten" begonnen. Eine Realisierung dieses Gebiets ist jedoch kurzfristig nicht möglich, weil das Verfahren erst am Beginn steht und eine Umlegung erforderlich wird.

~~Der seit dem 24.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Schilterhäusle" weist entsprechend der Zielsetzungen der Stadt Villingen-Schwenningen im städtebaulichen Wettbewerb "Wohnen und Arbeiten im Zentralbereich Villingen-Schwenningen" überwiegend Wohnungen in Geschöß- und Mehrfamilienheimbauten aus. Lediglich in Block WA 2 sind 17 Reihenhäuser festgesetzt.~~

~~Die sich derzeit darstellende Wohnungssituation in dieser Stadt zeichnet sich dadurch aus, daß eine große Nachfrage nach Familienheimen zu verzeichnen ist, kurzfristig aber keine Familienheimgrundstücke in den großen Stadtbezirken zur Verfügung gestellt werden können. Erst mittelfristig (ca. 3 Jahre) stehen wieder Familienheimgrundstücke in Villingen (Baugebiet "Oberer Steppach / Voderer Eckweg") und in Schwenningen (Baugebiet "Kleines Eschle") zur Verfügung. Das derzeitige Defizit an Familienheimgrundstücken kann in sehr begrenztem Umfang nur in den kleinen Stadtbezirken oder in den Umlandgemeinden befriedigt werden. Dies widerspricht jedoch dem auch mit den Nachbargemeinden abgestimmten Ziel der Stadtentwicklungspolitik von Villingen-Schwenningen dargelegt in den Kernaussagen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan den Wohnungsbedarf der Verwaltungsgemeinschaft in erster Linie im Zentralbereich zu realisieren.~~

3. Übergeordnete Planung

~~Die Abstimmung mit der übergeordneten Planung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Schilterhäusle" vorgenommen. Inzwischen ist der neue Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt, soweit im Verfahren gediehen, daß die Offenlage im März 1995 im gemeinsamen Ausschuß beschlossen werden kann.~~

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren eine entsprechende Korrektur vorgenommen. Die Wiederherstellung der Flächenbilanz wird durch eine Reduktion der Wohnbaufläche im Baugebiet "Bildstock-Ried-Lukten" vorgenommen, die im Flächennutzungsplan im Nordwestbereich des Stadtbezirks ausgewiesen ist.

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Vorrangfläche dar. Am südlichen Rand des geplanten Wohngebiets wird auf eine dort bestehende erhaltenswerte Baumgruppe hingewiesen sowie auf das Ziel, hier den bestehenden Ortsrand zu sichern bzw. die Bepflanzung zu verbessern. Diese Ziele werden im Bebauungsplan-Entwurf erfüllt.

4. Städtebauliche Lösung

4.1 Erschließung

Zwischen der Hochemminger Straße und dem Sonderbergweg springt der bestehende Ortsrand zurück, die Hochemminger Straße endet abrupt vor einer leicht nach Norden geneigten Wiese. Diese Situation ist nur erklärbar durch die wohl ehemals gehegte Absicht, die Hochemminger Straße weiter nach Osten bis zum Sonderbergweg zu führen und den Ortsrand an dieser Stelle zu erweitern. Diese Absicht soll die vorliegende Bebauungsplan-Entwurf nun umsetzen. Allerdings läßt der Ausbauzustand der Hochemminger Straße eine weitere Verkehrsbelastung nicht mehr zu. Deshalb wird die geplante Erweiterung von Osten über den Sonderbergweg erschlossen und mit der Hochemminger Straße nur durch einen Fuß- und Radweg verbunden. Diese Erschließungsstraße dient als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur dem Anliegerverkehr und soll als Mischverkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzbar sein. Hier ist auch die Einrichtung einer Spielstraße denkbar. Der Sonderbergweg wird als öffentliche Straße mit einseitigem Gehweg ausgebaut; er mündet am Südrand des Baugebiet in den bestehenden landwirtschaftlichen Weg. Die östliche Bauzeile wird an einer Stelle von einem Privatweg unterbrochen, der die Erschließung der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke sichert.

~~Ausgehend von der Zielsetzung im Wettbewerb und im Bauleitplanverfahren :~~

~~überwiegend Geschosßbauten, mittlere Bauhöhen / gemischte Gebäudeformen,~~

~~kräftige Akzentuierung der städtebaulichen Raumkanten,~~

~~gemischte Baustrukturen in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung und Einzelhausbebauung an jeweils 2 Baublockseiten, um ein Mindestmaß an Transparenz und Durchlässigkeit zu gewährleisten~~

~~und ausgehend von anerkannten gestalterischen Grundsätzen im Städtebau zur Strukturierung und Ordnung der Gebäudetypen innerhalb eines Straßenzuges, empfehlen die Planer, in den Blöcken WA 7 und WA 8 anstelle der insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser (ca. 15—20 WE) 23 Reihenhäuser (Block WA 7 = 13 Reihenhäuser, Block WA 8 = 10 Reihenhäuser) festzusetzen.~~

~~Die überwiegende Bauweise und der Grad der Baudichte im Baugebiet "Schillerhäusle" lassen als Haustyp für ein Familienheim nur das Reihenhaus zu und als Standort nur die Nordseite der Baublöcke, damit die knapp bemessenen Freizeitflächen nach Süden orientiert sein können. Darüber hinaus kommen nur solche Blöcke in Frage, bei denen die Akzentuierung der Blockecken durch "kräftigere" Gebäudetypen übernommen werden kann.~~

~~Die neuen Gebäudetypen "Reihenhaus" und "Mehrfamilienhaus" entsprechen denen im übrigen Baugebiet. Entsprechend gelten auch die gleichen Festsetzungen. Lediglich für das nördliche Mehrfamilienhaus mußte eine verkürzte Abstandsfläche an der Nordseite gewählt werden, um die städtebaulich gewollte Symmetrie in diesem Bereich zu erhalten.~~

~~Ein weiterer Änderungsvorschlag besteht darin, in Block MI 3 anstelle des 3-geschossigen Gebäudes für Kleingewerbe / Wohnen zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser festzusetzen. Es wird erwartet, daß die Nachfrage nach Kleingewerbe / Wohnen nicht so hoch sein wird, daß dieses Gebäude benötigt wird. Außerdem wird dieser Bereich durch die vorgeschlagenen Mehrfamilienhäuser städtebaulich aufgewertet.~~

~~Im Gegensatz zu den übrigen Mehrfamilienhäusern im Baugebiet erhalten die beiden neuen Gebäude Tiefgaragen, damit der Blockinnenbereich frei von Nebenanlagen bleibt und somit begrünt werden kann.~~

4.2 Bebauung

Die Bebauung soll den dringenden Wohnbedarf der Weigheimer Bevölkerung nach Familienheimgrundstücken befriedigen. Weigheim ist bezüglich der Ausweisung von Neubaugebieten gegenüber den anderen kleinen Stadtbezirken in der letzten Dekade ins Hintertreffen geraten. Die geplante große Erweiterung am nordwestlichen Ortsrand, für dessen 1. Bauabschnitt ein Bebauungsplan aufgestellt wird, läßt kurzfristig keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt Weigheims zu.

Die günstigen Grundstücks- (überwiegend städtisches Eigentum) und Erschließungsverhältnisse am Sonderbergweg ermöglichen eine kurzfristige Realisierung von mindestens 11 Familienheimen, bei Errichtung von Doppelhäusern auch mehr. Der geplante Bautyp (Einzel-/Doppelhaus) entspricht der dringenden Nachfrage; die Grundstücksgröße von 600-800 m² paßt zum geplanten Bautyp und zum ländlichen Umfeld.

Die zweigeschossige Bauweise bietet auch die Voraussetzung zur Errichtung von Doppelhäusern. Die Zulässigkeit von Dach- und Untergeschoßausbauten über die festgesetzte Geschosßzahl hinaus läßt die Möglichkeit zur Wohnflächenenerweiterung zu.

5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Planung schafft die Grundlage für einen Eingriff in Natur und Landschaft. ~~Durch die Planänderung ergeben sich keine Änderungen in der Eingriff~~ der gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch entsprechend ausgeglichen werden muß. Dazu wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und es werden Flächen und ~~sonit auch keine Notwendigkeit, weitere~~ Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzugesetzten

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, daß wenn am Eingriffsort bestimmte Maßnahmen wie Baum- und Gehölzpflanzungen, Oberflächenentwässerung, offenporige Beläge ergriffen werden, eine einreihige Pflanzung von Obstbaumhochstämmen als Ausgleich außerhalb des Eingriffsorts ausreicht.

6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Es entstehen ~~keine weitere~~ Kosten für die Erschließung der Grundstücke in Höhe von 350.000 DM, die über die Erschließungsbeiträge finanziert werden können. ~~gegenüber den im Planverfahren "Schillerhäusle" genannten Kosten. Das für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erforderliche landwirtschaftliche Grundstück, Flst.Nr.. 1252, wurde zwischenzeitlich von der Stadt erworben. Außerdem wird versucht, das südlich an das Baugebiet angrenzende landwirtschaftliche Grundstück zum Zwecke der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme zu erwerben.~~

7. Städtebauliche Daten

Gebietsgröße	01,612078 ha	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet	0,835144 ha	=	2175 %
Verkehrsfläche Allgemeines Wohngebiet	0,157464 ha	=	6914 %
Landwirtschaftliche Nutzfläche Verkehrsfläche	0,128070 ha	=	119 %

Villingen-Schwenningen, den 04. Mai 1999

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

~~Theo Kühn~~ Fußhoeller

Erster ~~Erster~~ Bürgermeister