

**BEGRÜNDUNG**  
zur Bebauungsplanänderung

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

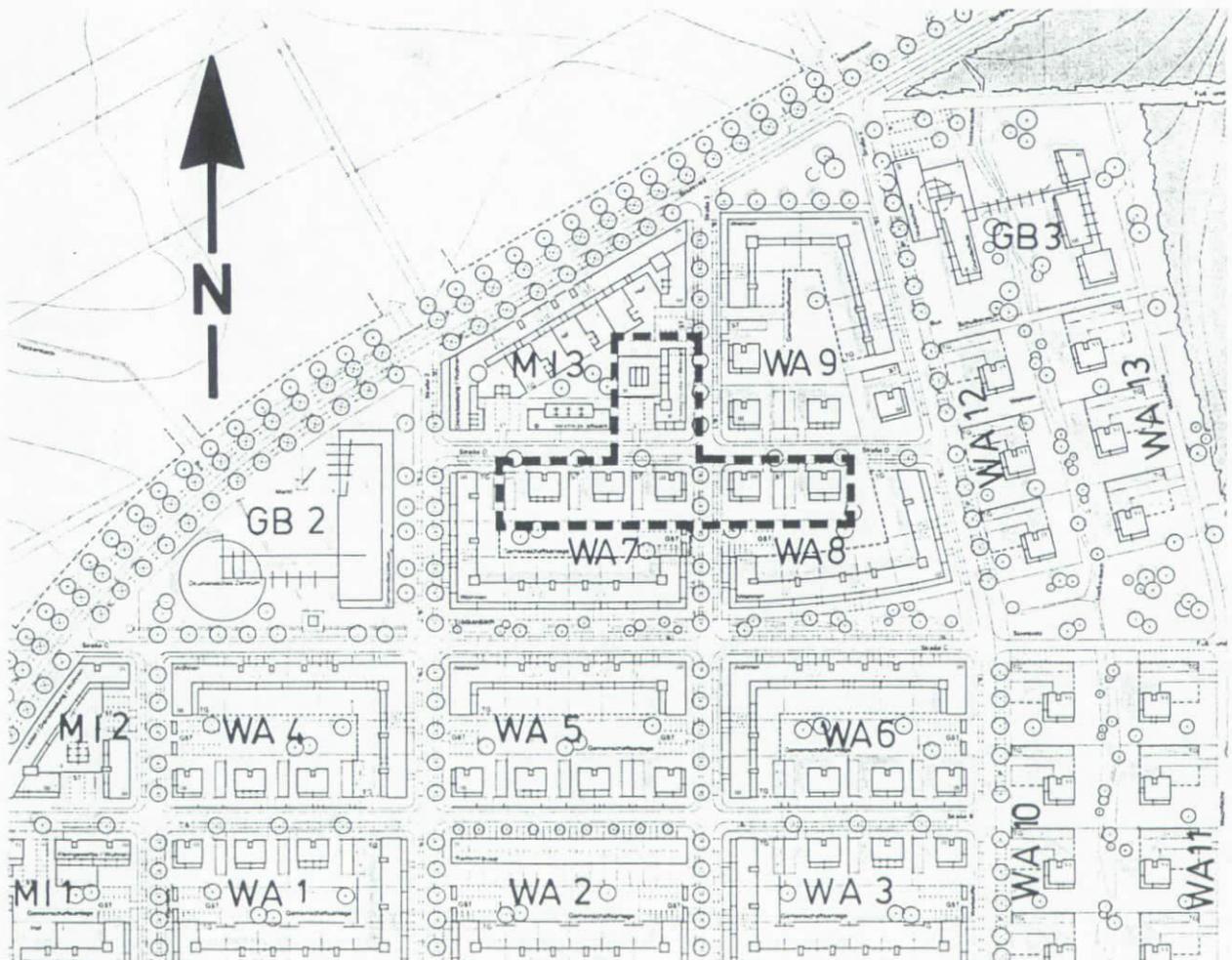
im  
Zentralbereich Villingen-Schwenningen

vom 02.03.1995

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke südlich der Planstraße D (Brüsseler Straße) in den Baublöcken 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 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 Geschoß- 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.

## 4. Städtebauliche Lösung

Ausgehend von der Zielsetzung im Wettbewerb und im Bauleitplanverfahren :

- überwiegend Geschoßbauten, 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 "Schilterhäusle" lassen als Haustyp für ein Familienheim nur das Reihenhäuser 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 "Reihenhäuser" 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.

## 5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Planänderung ergeben sich keine Änderungen in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und somit auch keine Notwendigkeit, weitere Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzusetzen.

## 6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Es entstehen keine weitere Kosten für die Erschließung der Grundstücke gegenüber den im Planverfahren "Schilterhäusle" genannten Kosten.

## 7. Städtebauliche Daten

Gebietsgröße	0,678 ha	=	100 %
Mischgebiet	0,144 ha	=	21 %
Allgemeines Wohngebiet	0,464 ha	=	69 %
Verkehrsfläche	0,070 ha	=	10 %

Villingen-Schwenningen, den 29. Aug. 1995

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

Theo Kühn  
Erster Bürgermeister