

Begründung
zum Bebauungsplan

„AUF DER SCHWENNINGER STEIG“ IM STBZ. VILLINGEN

vom 20.09.1978

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt

Im Norden:

Durch die Begrenzung des südlichen Fahrbahnrandes der L 179 teilweise und durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 3753 sowie ihrer Verlängerung nach Osten bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 3747/1;

Im Osten:

Durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 3747/1 und ihrer Verlängerung nach Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 2508, durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück Nr. 2508 und ihrer Verlängerung nach Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 2552, durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück Nr. 2454, 2462, 2463;

Im Süden:

Durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück Nr. 2560, 2561, 2466 und durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 2463;

Im Westen:

Durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück Nr. 2463, 2462, 2454, 2453, 2450, 3766/2, 3755, 3754, 3753 und durch die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 3755 nach Süden bis zur Begrenzung des südlichen Fahrbahnrandes der L 179 und durch die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 2450 bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 3765 und durch die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück Nr. 3766/2 nach Norden bis zur Begrenzung des südlichen Fahrbahnrandes der L 179.

Im Südosten:

Durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück Nr. 3765, 3766 und 3766/2.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet zu treffen.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen sieht für das Planungsgebiet eine gewerbliche Baufläche vor. Der Bebauungsplan entspricht deshalb den bisherigen Planungsabsichten des Flächennutzungsplanentwurfs, zumal dieser auch den derzeitigen Bau- und Nutzungsbestand übernommen hat.

Es ist notwendig, für den vorhandenen Bestand und für die geplanten Erweiterungen, für eine verkehrsgerechte Erschließung des Planungsgebietes und zur Unterbringung eines für die Stadt Villingen-Schwenningen zentral anzuordnenden Paketpostamtes, in einem Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, bevor ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen verabschiedet worden ist. Hieraus ergeben sich zwingende Gründe gemäß § 8 (2) BbauG.

1.4 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221 ff), in Kraft getreten am 01.01.1977.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Nr. 63 S. 1763).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351).

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Es sind keine bestehenden Bebauungsvorschriften zu ändern oder aufzuheben.

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des Stadtbezirks Villingen. Im Bereich von vorhandenen Steinbrüchen haben sich dort vor Jahren Bauunternehmungen niedergelassen. Ihre Ansiedlung erfolgte aufgrund bauordnungsrechtlicher Genehmigungen.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Grundstücke der vorhandenen Steinbrüche entsprechend ihrer bisherigen und geplanten Nutzung als Industriegebiet zur Ansiedlung und Ausdehnung von Bauhöfen und Betonfertigteilwerken sowie Betonmischanlagen auszuweisen. Im Anschluss daran sind im Osten und Westen Gewerbegebiete, im Osten zur Ansiedlung eines Baumarktes und einer Paketpost, im Westen für Anlagen der Verwaltung von Lagergebäuden und Wohnungen für Betriebsangehörige und Aufsichtspersonen vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch einen Sichtschutzwall, der in der Regel eine Basisbreite von 20,00 m und eine Höhe von 4,00 m erhalten soll und der nach Angaben und nach einem Bepflanzungsplan und Pflanzschema des Garten- und Friedhofamtes der Stadt Villingen-Schwenningen bepflanzt werden muss, begrenzt.

Der Bepflanzungsplan und das Pflanzschema gelten auch für die übrigen im Bebauungsplan mit Pflanzgebot bestimmten Grundstücksflächen entsprechend.

Der Bepflanzungsplan und das Pflanzschema sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Soweit unter oder über bestehenden oder geplanten Leitungsrechten, Dammschüttungen und Bepflanzungen laut Ausweisung des Bebauungsplanes vorgenommen werden müssen, so ist dies mit den Energie-Versorgungsträgern bzw. mit dem Tiefbauamt der Stadt Villingen-Schwenningen vorher abzustimmen.

Weiterhin sind zur Sicherung vorhandener Baum- und Strauchgruppen diese unter Erhaltungsgebot gestellt.

Aufgabe aller Pflanzstreifen ist es, das geplante Baugebiet durch einen entsprechend dichten Grünstreifen zu den Straßen und den anschließenden landwirtschaftlichen Freiflächen abzapflanzen.

2.3 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet gliedert sich in:

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Mischgebiet

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte. Für das Planungsgebiet ist als Bauweise eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die gewünschte Ausnutzung innerhalb der Baugebiete macht dies erforderlich.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluss des Planungsgebietes an die L 179 (Schwenninger Straße).

Die straßenmäßigen Anschlüsse an die L 179 (Schwenninger Straße) wurden im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Südbaden, Straßenbaureferat, im Bebauungsplan festgelegt.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Der Hauptanschluss des Planungsgebietes erfolgt durch die Kreuzung der verschwenkten Feldwege Flurstück Nr. 3748 und Flurstück Nr. 2508 mit der L 179. Durch die Verschwenkung der vorerwähnten Feldwege im östlichen Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 3753, 3754, 3755 und 2496 in Form einer neuen Erschließungsstraße wird der Anschluss der bisherigen Feldwege Flurstück Nr. 3748 und 2508 an die L 179 aufgegeben. Weiterhin soll der Anschluss des Feldweges Flurstück Nr. 2442 an die Schwenninger Straße aufgegeben werden.

Der Anschluss der alten Schwenninger Straße Flurstück Nr. 3276/14 an die L 179 (Schwenninger Straße) soll nur für Rechtsein- und Rechtsabbieger zugelassen werden.

Für die innere Erschließung des Planungsgebietes dient außerdem die Verbreiterung des vorhandenen Feldweges Flurstück Nr. 2453. Die am Rande des Planungsgebietes verlaufenden vorhandenen Feldwege erhalten ihren Anschluss an die neuen Straßen des Planungsgebietes und werden beibehalten.

3.3 Fußwege

Der straßenbegleitende Fußweg entlang der L 179 wird im Bebauungsplan übernommen und als Rad- und Fußweg ausgebaut und weitergebührt.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlass) nachzuweisen. Hierfür steht innerhalb der überbaubaren Fläche genügend Gelände zur Verfügung.

Die im Bereich des Baumarktes im Bebauungsplan auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2496 ausgewiesenen Stellplätze entsprechen dem Vorprojekt der Firma Seemann sind übernommen.

4. Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebietes ist, soweit nicht vorhanden, durch entsprechende Ausbaumaßnahmen sichergestellt. Im Rahmen eines Vertrages zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der Firma Rudolf Seemann KG hat diese es übernommen, einen Verbindungskanal von ihrem Gelände zur städtischen Kanalisation zu bauen, den Bau eines Löschwasserbehälters mit Versickerung der Überlaufwässer und den Bau einer pneumatischen Pumpanlage zur Förderung des Schmutzwassers zur städtischen Kanalisation zu errichten. Entsprechende Planungen wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Rottweil, Dienststelle Donaueschingen, und mit dem Geologischen Landesamt abgestimmt.

Die Einzelheiten sind in einem noch auszuarbeitenden Entwässerungsgesuch vorzulegen. Die Trasse des Kanals ist im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Villingen-Schwenningen ausgewiesen.

Die Versorgung des Gebietes durch Strom erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH haben den Bau einer neuen betriebseigenen Trafostation zur Auflage gemacht. Ein entsprechendes Planzeichen ist im Bebauungsplan hierfür ausgewiesen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH und ist gesichert.

5. Folgeeinrichtungen

Die Planungsausweisungen verursachen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen.

6. Grün- und Freiflächen

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Osten des Planungsgebietes hat die Aufgabe, diese Grundstücksfläche zwecks Erhaltung des dort vorhandenen Baumbestandes für die Stadt zu sichern. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter 2.2 städtebauliche Gestaltung, verwiesen.

7. Kosten

Die überschläglichen errichteten Kosten betragen für:

den Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	ca. 895.000 DM
Kanäle (für die Entwässerung des südwestlichen Planungsgebietes)	ca. 50.000 DM
Entschädigung für Pflanz- und Erhaltungsgebot	ca. 210.000 DM

Insgesamt	<u>1.155.000 DM</u>

8. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über den Erschließungsbeitrag und Eigenmittel der Stadt Villingen-Schwenningen (Vermögenshaushalt) zu gegebener Zeit.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes oder für Teilflächen des Bebauungsplanes das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

Villingen-Schwenningen, den 20.09.1978

Der Oberbürgermeister
in Vertretung

gez.

Müller
Bürgermeister