

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Innenstadt - Teilbereich III a"

vom 18.08.1992

1. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG

Im Jahre 1981 wurde die Aufstellung eines nicht qualifizierten Bebauungsplanes über die gesamte Innenstadt Schwenningsens beschlossen. Dadurch sollte eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, um bei unerwünschten Nutzungsarten, störenden Werbeanlagen usw. über den § 34 BauGB hinaus weitere Kriterien zur Beurteilung von Bauanträgen heranziehen zu können.

Während der Erhebung der Grundlagen und im Laufe der zahlreichen Gespräche mit Bauherrn und Interessenten wurden bei den Beteiligten sehr unterschiedliche Bedürfnisse und nur kleinräumig zu behandelnde Probleme festgestellt.

Deshalb erschien es zweckmäßiger, das gesamte Plangebiet in Abschnitte aufzuteilen und für diese Teilabschnitte qualifizierte Bebauungspläne aufzustellen.

Aus diesen Gründen faßte der Gemeinderat bisher für 3 Teilbereiche Aufstellungsbeschlüsse für qualifizierte Bebauungspläne.

Das Plangebiet des Teilbereiches III der Innenstadt Schwenningen für das der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 14.11.1990 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans beschlossen hat liegt westlich des Marktplatzes und des Rathauses, nördlich der Bürkstraße, östlich der Gartenstraße und südlich der Sturmbühlstraße.

Ziel der Planung ist es, u. a. die Zulässigkeit und den Ausschluß von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Nutzung zu regeln.

Für das Grundstück 261/1, das innerhalb des og. Plangebietes liegt, ging beim Baurechtsamt der Stadt Villingen-Schwenningen der Antrag auf Einrichtung zweier Vergnügungsstätten ein.

Dieser Antrag wurde gem. § 15 BauGB zurückgestellt.

Der Teilbereich westlich der Kirchstraße/Marktplatz mit den Grundstücken Flst. Nr. 261/1 und 261/2 wurde, um ihn zügiger bearbeiten zu können aus dem Bebauungsplan "Innenstadt - Teilbereich III" des Stadtbezirks Schwenningen herausgenommen und "Innenstadt - Teilbereich III a" genannt.

Gleichzeitig wurde für diesen Teilbereich eine Veränderungssperre gem. § 16 BauGB beschlossen und veröffentlicht.

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Im Plangebiet "Innenstadt - Teilbereich III" befinden sich vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. In den Obergeschossen sind teilweise Wohnungen untergebracht.

Deshalb ist das Gebiet und somit auch das Teilgebiet "Innenstadt - Teilbereich III a" dem Kerngebiet zuzuordnen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Die Ausweisung des Bebauungsplans entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans vom 21.04.1989 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

4. STÄDTEBAULICHE Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans "Innenstadt - Schwenningen" versuchen Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten (Spielhallen) Fuß zu fassen, die im Einzelfall Größen erreichen, die das Umfeld langfristig zerstören würden.

Der negative Einfluß der Vergnügungsstätten und ihren verwandten Einrichtungen auf die Geschäftsflächen erklärt sich aus deren Betriebszeiten. Vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden tritt dort hoher Besucherverkehr auf.

Dies sind Bedingungen, die in Verbindung mit der meist nachfolgenden Steigerung des Mietniveaus zur Verdrängung des Facheinzelhandels und der Wohnbevölkerung führen. Eine solche vielfach zu beobachtende Entwicklung unterläuft die planerischen Zielsetzungen, das Zentrum von Schwenningen zu einem oberzentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich auszubauen.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der zentralen Bedeutung dieses Bereiches für die bauliche Nutzung ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest.

Um die Lebensfähigkeit der gesellschaftlich notwendigen zentralen Funktionen zu erhalten, schließt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten außer im Untergeschoß aus.

Nicht zugelassen sind Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, deren Zulässigkeit in unmittelbarer Nähe zu verkehrsberuhigten Bereichen das Nutzungsgefüge stören würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer Traufhöhe bzw. Bauhöhe bestimmt. Die gewählte GRZ liegt im Bereich dessen, was die BauNVO für ein Kerngebiet zuläßt.

Damit sich die baulichen Anlagen in die Umgebung harmonisch einfügen und ein einheitliches Gesamtbild der Straßenrandbebauung erreicht werden kann, wird für die bestehenden und geplanten Gebäude eine Traufhöhe bzw. Bauhöhe festgesetzt.

4.3 Bebauung der Grundstücke

Im gesamten Baugebiet ist die "geschlossene Bauweise" vorgesehen, um eine möglichst verdichtete, dem Kerngebiet entsprechende Bebauung zu erreichen.

Die festgesetzten Baulinien können zur Bildung von Erkern und zur Schaffung eines wetterunabhängigen Eingangs- und Schaufensterbereiches überschritten werden, wenn dies die Gestaltung des Straßenraumes nicht beeinträchtigt.

5. VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIESSUNG

Verkehrsflächen

Das Gebiet wird über die Kirchstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation (die Gebäude/Baulinien grenzen an die öffentlichen Flächen) in der Regel nur innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Wasser und Gas ist vorhanden und sichergestellt.

Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden; durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachzone

Im Bebauungsplan sind solche Dachformen zugelassen, die im Quartier bereits vorkommen (Sattel-/Walm- und Flachdächer). Dachaufbauten sind bei Sattel- und Walmdächern nur zulässig, wenn die Dachflächen in deren eigentlichen Form erkennbar bleiben und damit der Dachraum genutzt werden kann. Sie sind in ihrer Größe und Form beschränkt und es sind seitliche Abstände zum Giebel einzuhalten.

Dacheinschnitte passen nicht zu dieser Dachlandschaft; sie sind deshalb auf der dem Straßenraum zugewandten Seite nicht zugelassen.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnungsmaßnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich.

8. KOSTEN FÜR DIE PLANREALISIERUNG

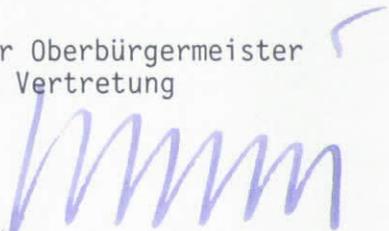
Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Weitere Kosten fallen nicht an.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bruttobauland:	0,109 ha	=	100 %
davon			
Kerngebiet:	0,109 ha	=	100 %

Villingen-Schwenningen, den 05.05.1993

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Kühn
Erster Bürgermeister