

Begründung zum Bebauungsplan

"Innenstadt Schwenningen, Teilbereich 1"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 20.09.1989

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Im Jahre 1981 wurde die Aufstellung eines nichtqualifizierten Bebauungsplans über die gesamte Innenstadt Schwenningens beschlossen. Dadurch sollte eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, bei unerwünschten Nutzungsarten, störenden Werbeanlagen usw. weitere sowie 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 Rahmenbedingungen festgestellt, so dass es notwendig geworden ist, das gesamte Plangebiet in Abschnitte aufzuteilen und für diese Teilabschnitte qualifizierte Bebauungspläne aufzustellen.

Daher beschloss der Gemeinderat bisher 3 Teilbebauungspläne als qualifizierte Bebauungspläne zur Aufstellung. Die Hauptziele des beabsichtigten nicht qualifizierten Bebauungsplans wurden darin übernommen und sind:

- Regelung bestimmter Nutzungsarten (Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Spielotheken, Spielhallen u. ä. Einrichtungen)
- Gestaltung bestimmter grossformatiger Bauteile (Dachformen, Erkerausbildungen)
- unterschiedliche Nutzungen von Grundstücken in besonderen städtebaulichen Situationen (d. h. ggf. Überschreitungen und Unterschreitungen der zulässigen Nutzungswerte nach der BauNVO).
- Einschränkung von Werbeanlagen auf bestimmten Flächen

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dem Übersichtsplan vom 01. 03 .1989 hervor.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Marktplatz. Durch das in unmittelbarer Nähe befindliche Sanierungsgebiet "Muslen" haben sich um den "Muslenplatz" und entlang der Strasse "In der Muslen" (beide sind als Fussgängerzone ausgebildet) das heutige "Haupteinkaufszentrum" im Stadtbezirk Schwenningen entwickelt. Teilweise haben sich die ehemals am Marktplatz ansässigen Geschäfte dorthin

umgesiedelt.

Deshalb soll dieser Bebauungsplan diese Entwicklung aufhalten und das Gebiet durch die geplanten Ausweisungen weiter entwickeln. Das Plangebiet beinhaltet die Ausweisungen:

- Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Im Plangebiet selbst befinden sich vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Deshalb ist das Gebiet dem Kerngebiet zuzuordnen.

- Fläche für Gemeinbedarf

Für das Grundstück Metzgergasse Nr. 8 ist eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, da dort eine Schule sowie Verwaltungseinrichtungen untergebracht sind.

4. Übergeordnete Planung

Die Ausweisung des Bebauungsplans entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 21. 04.1989) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

5. Städtebauliche Planungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Prozess der Zentrumsbildung für den im Stadtbezirk Schwenningen im Bereich des Sanierungsgebiets "Muslen" ist baulich nahezu abgeschlossen. Die strukturelle Anpassung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen benötigt jedoch einen längeren Zeitraum. Dies wird insbesondere an der Peripherie des Gebiets und im Bereich des Einkaufszentrums "City-Rondell" deutlich. Hier hat sich noch kein stabiles und sich gegenseitig ergänzendes Nutzungsgefüge eingestellt. Daher besteht in den Geschäftsflächen vorzugsweise der sogenannten zweiten Lagen eine relativ hohe Fluktuation, verbunden mit geringen Leerständen. In diesen Bereich versuchen nun Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten Fuss zu fassen, die, falls sie im Einzelfall und bezogen auf das Umfeld Grössen erreichen, die das Umfeld dominieren, es langfristig zerstören. Dasselbe gilt auch, wenn solche Nutzungen zu konzentriert auftreten. Zumal im Zentrum von Schwenningen - wie für Kleinstadtzentren typisch - auch noch das Wohnen sehr präsent ist.

Dieser bei Vergnügungsstätten und ihnen verwandten Einrichtungen absehbare Entwicklungsprozess erklärt sich aus deren Betriebszeiten. Vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden tritt dort hoher Besucherverkehr auf. Solche Bedingungen, zumal sie auch noch mit einer Steigerung des Mietniveaus einhergehen, führen mit Sicherheit zur Verdrängung des Facheinzelhandels und der Wohnbevölkerung. Sie unterlaufen damit die planerischen Zielsetzungen, das Zentrum von Schwenningen zu einem oberzentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich auszubauen.

Der Bebauungsplan beschränkt aus diesem Grund die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und mit ihnen verwandten Einrichtungen auf solche Bereiche, in denen sie bereits eingerichtet sind, sowie auf sonstige, für den qualifizierten Fachhandel weniger attraktive Lagen.

Ebenfalls nicht zugelassen sind im Bebauungsplan Tankstellen. Ihre Zulassung ist für das Nutzungsgefüge nicht verträglich.

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung liegt im allgemeinen Rahmen der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte.

Damit die aus städtebaulichen Gründen für erforderlich gehaltene, geplante bzw. teilweise vorhandene Platzwand um den Marktplatz (eine 4-geschossige und mit geschlossener Bauweise) erstellt werden kann, ist eine Erhöhung der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl - GFZ - von 2,2 auf eine GFZ von 3,0 erforderlich.

Zur Einfügung der baulichen Anlagen in die Umgebung und für ein einheitliches Gesamtbild werden max. zulässige, jedoch differenzierte Geschosshöhen festgesetzt. Hierbei wird die jeweilige Trauf- und Firsthöhe der Gebäude von der jeweiligen, beabsichtigten Nutzung bestimmt.

5.3 Bebauung der Grundstücke

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

Zur Strassenraumgestaltung können die festgesetzten Baulinien zur Bildung von Erkern und Schaffung eines wetterunabhängigen Bereiches überschritten werden.

5.4 Ver- und Entsorgung, Erschliessung

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation, da die Gebäude durch die Baulinien an den öffentlichen Flächen gebaut werden müssen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den hierfür ausgewiesenen Flächen möglich.

Energieversorgung

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

Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebiets ist vorhanden, durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich.

5.5 Ökologie

Der Bebauungsplan enthält einige ökologisch wirksame Festsetzungen. Zur Auflockerung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden grosskronige, heimische Bäume vorgesehen bzw. gepflanzt.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachzone

Im Bebauungsplan sind Satteldächer zugelassen, da diese Festsetzungen dem vorhandenen Quartier entsprechen. Dachaufbauten sind bei den Satteldächern zulässig, wenn die Dachflächen in seiner eigentlichen Form erkennbar bleibt und damit der Dachraum genutzt werden kann. Sie sind in ihrer Grösse und Form beschränkt. Daher sind auch seitliche Abstände zum Giebel einzuhalten.

Dacheinschnitte entsprechen nicht dieser Vorstellung und sind deshalb nicht zugelassen.

Werbeanlagen

Die zunehmende Tendenz, an geschäftlich genutzten Räumen weiträumig erlebbare Werbeanlagen anzubringen, soll durch Festsetzungen zur Grösse, Anordnung und Beleuchtung auf ein für das Stadtbild verträgliches Mass hinsichtlich des Einwirkungsbereichs der Werbeanlagen beschränkt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Werbeanlagen primär vom Passanten in der Fussgängerebene wahrgenommen werden können.

7. Bodenordnende Massnahmen

Bodenordnungsmassnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich.

8. Kosten für die Planrealisierung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

9. Städtebauliche Daten

Brutto Bauland	100	%	=	1,107	ha
- Kerngebiet	85,8	%	=	0,944	ha
- Gemeinbedarfsflächen	8,4	%	=	0,096	ha
- Verkehrsflächen	5,8	%	=	0,067	ha

Villingen-Schwenningen, den 05.02.1991/03.09.1992


Dr. Gebauer
Oberbürgermeister