

B E G R Ü N D U N G

zur

Bebauungsplanänderung

" M U S L E N "

im Stadtbezirk Schweningen

vom 01.06.1990/26.06.1991

1. Erfordernis der Planänderung

Der 1. Bebauungsplan über das Sanierungsgebiet wurde nach der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Jahre 1978 aufgestellt. Seither ist der Bebauungsplan mehrmals geändert worden, um die während der Sanierungsmaßnahme aufgetretenen Änderungen bei den Bauabsichten berücksichtigen zu können. Dadurch entstanden in den Jahren 4 Teilbebauungspläne.

Jetzt sollen diese Teilbebauungspläne wieder zu einem Bebauungsplan zusammengefaßt und den tatsächlich ausgeübten Nutzungen angepaßt werden. Dabei handelt es sich um solche Grundstücke, auf denen auch in Zukunft, aufgrund ihrer besonderen Situation und Verflechtung mit Nachbargrundstücken, keine andere Nutzung ausgeübt werden kann, als die tatsächlich bestehende Nutzung.

2. Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Durch die erneute Bebauungsplan-Änderung wird nunmehr der "gewachsene" Bestand entsprechend den Zielen der Sanierung planungsrechtlich verfestigt und unerwünschten Entwicklungen entgegengewirkt.

Deshalb werden bestimmte Nutzungen neu geregelt bzw. dem Bestand angepaßt. Im einzelnen sind dies:

- Allgemeine Einschränkung bestimmter Nutzungsarten (Vergnügungsstätten);
- Einschränkung der Nutzung auf dem Grundstück des Parkhauses auf die Nutzung: "Parkhaus";
- Reduzierung der Gemeindbedarfsfläche "Bibliothek" auf die überbaute Fläche;
- Umwandlung des Kerngebiets westlich des Parkhauses in ein "Allgemeines Wohngebiet";
- Erweiterung der Ausweisung Fußgängerzone entsprechend dem Bestand (Fläche vor dem City-Rondell);
- Anpassung der Bauweise an den vorhandenen Baubestand und

- Festlegung von entstandenen Geh- und Leitungsrechten auf Privatflächen.

3. Übergeordnete Planungen

Die Bebauungsplan-Änderung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

4. Planinhalt

Die Sanierung "Muslen" wurde durchgeführt, um im Stadtbezirk Schweningen vom Marktplatz bis zum Hockenplatz einen zusammenhängenden, zentralen, innerstädtischen Bereich zu erhalten, in dem Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur untergebracht wurden bzw. weiter entwickelt werden sollen.

Zur Belebung der Innenstadt wurde im Kerngebiet das Wohnen in den Obergeschossen zugelassen sowie von der Fußgängerzone abgewandten Seite ein "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Im einzelnen sind folgende Nutzungen im Plangebiet dargestellt:

- "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO;
- Kerngebiet gem. § 7 BauNVO;
- Gemeinbedarfsfläche für ein evangelisches Gemeindezentrum;
- Gemeinbedarfsfläche für eine Bibliothek;
- der besondere Nutzungszweck einer Fläche, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (Parkhaus) -.

5. Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Art der baulichen Nutzung beruht auf den Zielen des Sanierungsgebiets "Muslen" mit dem für den Stadtbezirk Schweningen ein attraktives Stadtzentrum geschaffen werden sollte, in dem alle für eine Mittelstadt typischen Nutzungen vorkommen, wobei allerdings dem Wohnen und Einkaufen ein besonderes Gewicht beigemessen wurde. Dieser Umstruktuirungsprozeß der Schwenninger Innenstadt ist weitgehend abgeschlossen und hat zu sehr zufriedenstellenden Ergebnissen geführt, die unbedingt weiter gesichert und stabilisiert werden sollten. Hierzu gehört vor allem die gegenseitige Abstimmung und Anpassung der Nutzungsnachbarschaften sowie der Ausschluß störender bzw. das Nutzunggefüge gefährdender Einzelnutzungen.

Von besonderem Gewicht ist nach wie vor die Förderung der innerstädtischen Wohnnutzung - möglichst für verschiedene soziale Schichten -, da nur hierdurch eine dauernde Belebung der Innenstadt zu erreichen ist. Aus diesem Grund sind ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen allgemein zulässig und einzelne rückwärtige Bereiche so ausgewiesen, daß das Entstehen von Sozialwohnungen gefördert wird.

Neben dem Ziel der Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse, verfolgt der Bebauungsplan aber auch die Absicht, die entstandenen hochwertigen (oberzentralen) Einkaufslagen im Umfeld der Fußgängerzonen nicht abzuwerten. Dies wird durch Festsetzungen, die die Zulässigkeit von nicht der Versorgung oder dem Dienstleistungsbereich zuzuordnenden Nutzungen innerhalb der Geschäftslagen einschränken, erreicht.

Für das Wohn- und Einkaufsumfeld gleichermaßen bedeutsam ist der Ausschluß von durch ihre Betriebscharakteristik (Schallemissionen in Abend- und Nachtstunden, Akte von Vandalismus u. a.) bzw. ihre negativen Folgewirkungen (Ansteigen des Mietniveaus, Verdrängung des Facheinzelhandels u. a.), störenden Nutzungen wie Tankstellen, Spielhallen u. ä.

Neben dem Instrument restriktiver Ausweisung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, nutzt der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines bestimmten Parkierungsstandorts für Besucher und Bedienstete sowie für die Wohnbevölkerung aber auch die Möglichkeit einer positiven Standortvorgabe für bestimmte Einrichtungen als planerisches Steuerungsinstrument zur Gewährleistung einer dauerhaften sozialverträglichen und marktgerechten Verkehrserschließung und Stellplatzversorgung.

6. Maß der baulichen Nutzung

Überbauungsgrad der Grundstücke, GRZ und GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung liegt überwiegend im allgemeinen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Allerdings wurde, um dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten innerstädtischen Bebauung gerecht zu werden, an den der Fußgängerzone und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordneten Bereichen eine weitgehend vollflächige Überbauung der Grundstücke zugelassen. Dies ergab für die aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Raumkante an der Straßeneinmündung Alte Herdstraße/Jakob-Kienzle-Straße auch eine Erhöhung der bisher festgelegten Geschoßflächenzahl von 3,0 auf 4,0.

Damit die aus gestalterischen Gründen für erforderlich gehaltene, geschlossene Platzwand an der Straßenkreuzung "Alte Herdstraße/Jakob-Kienzle-Straße" realisiert werden konnte, war eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 3,0 auf 4,0 erforderlich.

Höhenentwicklung der Gebäude

Zur Erhaltung einer städtebaulich gegliederten Höhenstruktur, werden die verschiedenen zulässigen Geschosse aufgrund ihrer Nutzung mit einer max. Geschosshöhe und Geschoszahl versehen, die durch die Regelung der Dachformen und -neigungen ergänzt werden.

Bauweise

Das Sanierungsgebiet "Muslen" ist durch eine nahezu geschlossene Bauweise geprägt. Diese Bauweise wurde weitestgehend von dem für das Sanierungsgebiet vor Jahren durchgeführten städtebaulichen- sowie Realisierungswettbewerb und durch die Arbeit des 1. Preisträgers vorgegeben. Sie wurde zur Erhaltung des Gesamtbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen resultieren aus der städtebaulichen Grundidee: Schaffung einer Platzfolge - Marktplatz, Muslenplatz, Hockenplatz. Demzufolge sind die Baukörper als traufständige, zusammenhängende Hausreihen um den Muslenplatz angeordnet. Zur Überleitung in die Straße "In der Muslen" wurde eine Verengung als "Torsituation" mit einer Überdachung als Passage eingeführt und mit einer Baulinie versehen.

7. **Erschließung**

Fahrverkehr, öffentlicher Nahverkehr

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Fußgängerzone, zur Schaffung eines zusammenhängenden Einkaufsbereichs, ausgewiesen.

Im Norden tangiert die Kronenstraße, an der sich die zentrale Busumsteigestelle des Stadtbezirks befindet. Im Westen schließt sich die Alte Herdstraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße an das Plangebiet an, von der aus das Parkhaus mit ca. 400 Stellplätzen erschlossen wird.

Ruhender Verkehr

Durch die angestrebte verkehrliche Beruhigung - Fußgängerzone - ist der "Ruhende Verkehr" hauptsächlich im Parkhaus an der Alten Herdstraße untergebracht. An der Kronenstraße ist für die dortige Wohn- und Geschäftsbebauung zusätzlich noch eine Tiefgarage vorgesehen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie-Versorgung-Schwaben (EVS) und ist sichergestellt.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist gesichert.

Die erforderlichen Regenwasserbehandlungsanlagen sind erstellt und in Betrieb.

Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbands "Oberer Neckar Villingen-Schwenningen", die hierfür ausreichende Kapazitäten vorhält. Die Planung für die Stickstoff- und Phosphorelimination ist im Gange. Mit dem Bau für die entsprechende Einrichtung kann voraussichtlich 1990/91 begonnen werden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Erdgeschossen, bei den Gebäuden "In der Muslen" Nr. 3, 5, 7, 9 und 14, entlang der Fußgängerzone sind vor den Verkaufsflächen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in den Bebauungsplan eingetragen. Diese sollen bei allen Witterungsverhältnissen ein ungestörtes Einkaufen und Besichtigen der Auslagen in den Schaufenstern ermöglichen. Außerdem ist entlang des Wohnblockes Muslen 1, 1/1 und 1/2 ein Gehrecht ausgewiesen, das zur fußläufigen Erschließung der Gebäude dient.

9. Bepflanzung

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Erhaltung des Kleinklimas wurde die Fußgängerzone mit großkronigen Bäumen versehen.

Da der Überbauungsgrad im Kerngebiet sehr hoch ist, wurden zur Verbesserung der Situation die eingeschossigen Flachbauten ebenfalls mit einem Pflanzgebot belegt.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Plangebiet ist vorwiegend dem Kerngebiet zugeordnet, d. h., die Erdgeschoßzonen sollen im wesentlichen als Verkaufsflächen gewidmet werden; deshalb sind die Erdgeschoßfußböden der Gebäude ebenerdig mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

11. Höhe der baulichen Anlagen

Um eine möglichst einheitliche Höhengestaltung der Gebäude zu erreichen, wurden die Geschosse aufgrund ihrer Nutzung mit einer Höhenbegrenzung versehen.

12. Werbeanlagen und Automaten

Damit ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht, wurden die Werbeanlagen und Beschriftungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt. Im wesentlichen sollen die Werbeanlagen von den Fußgängern aus wahrnehmbar sein.

13. Städtebauliche Daten

Kerngebiet (MK)	1,024 ha = 28,9 %
Gemeinbedarfsflächen	0,315 ha = 8,9 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,250 ha = 7,1 %
Fläche für bes. Zweckbestimmung	0,210 ha = 5,9 %
Netto-Bauland	<u>1,799 ha = 50,8 %</u>
Verkehrsflächen	0,481 ha = 13,6 %
Fußgängerzone	1,120 ha = 31,6 %
Grünflächen	0,140 ha = 4,0 %
Brutto-Bauland	<u>3,540 ha = 100,0 %</u>

Anzahl der Wohnungen, Läden, Praxen

Muslen Nr. 1, 1/1 und 1/2	19 WE	1 Laden
Muslen Nr. 13	3 WE	
In der Muslen Nr. 3, 5, 7 und 9	32 WE	8 Läden
In der Muslen Nr. 2		1 Café 5 Läden
In der Muslen Nr. 8	4 WE	1 Laden
In der Muslen Nr. 10, 10/1 und 12	18 WE	3 Läden
In der Muslen Nr. 11	2 WE	5 Läden 3 Praxen
In der Muslen Nr. 14		1 Lagen über 3 Geschosse
Jakob-Kienzle-Straße Nr. 8	4 WE	1 Laden
Alte Herdstraße Nr. 14		Hotel mit 57 Zimmern 1 Laden
Alte Herdstraße Nr. 10		1 Gaststätte
Kronenstraße Nr. 9		Evang. Gemeindezentrum

Anzahl der Einwohner $82 \text{ WE} \times 2,8 = 229 \text{ E.}$

14. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen sind zur Sicherung der Planungsabsichten nicht erforderlich. Das Gebiet ist bereits umgelegt, erschlossen und größtenteils bebaut.

15. **Erschließungskosten**

Erschließungskosten sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist voll erschlossen und bebaut.

16. **Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen**

Folgende Bebauungspläne werden durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt:

Bebauungsplan "Muslen", rechtsverbindlich seit dem 07.01.1980

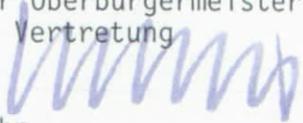
Bebauungsplan "Muslen" Teil II, rechtsverbindlich seit dem 25.09.1981

Bebauungsplan "Muslen" Teil I, rechtsverbindlich seit dem 20.06.1982

Bebauungsplan "Museln" Teil III, rechtsverbindlich seit dem 05.08.1988

Villingen-Schwenningen, den 05.02.1991/03.07.1991

Der Oberbürgermeister
In Vertretung


Kühn
Erster Bürgermeister