

Begründung zum Bebauungsplan  
"Innenstadt Schwenningen; Teilbereich II"  
im Stadtbezirk Schwenningen  
vom 01.04.1991/21.01.1992

1. Anlaß und Ziel der Aufstellung

Im Jahre 1981 wurde die Aufstellung eines nichtqualifizierten Bebauungsplanes über die gesamte Innenstadt Schwenningens 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. Die Hauptziele des beabsichtigten nicht qualifizierten Bebauungsplans wurden darin übernommen:

- Regelung bestimmter Nutzungsarten (Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Spielotheken, Spielhallen u. ä. Einrichtungen)
- Gestaltung bestimmter großformatiger Bauteile (Dachformen, Erkerbildungen)
- Festsetzung unterschiedlicher 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 umfaßt im Norden die Verkehrsfläche der Kronenstraße, grenzt im Osten an die Pfarrer-Schmid-Straße an, schließt im Süden die Straße (Fußgängerzone) "In der Muslen" mit ein und verläuft im Westen in der Straßenachse der Harzerstraße.

### 3. Inhalt des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtbezirk Schwenningen. Durch das benachbarte Sanierungsgebiet "Muslen" hat sich um den "Muslenplatz" und entlang der Straße "In der Muslen" (beide sind als Fußgängerzone ausgebildet) das heutige "Haupteinkaufszentrum" entwickelt. Der Bebauungsplan soll diese Entwicklung aufnehmen und problematische Entwicklungstendenzen besser regeln.

Im Plangebiet selbst befinden sich vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. In den Obergeschossen sind teilweise Wohnungen untergebracht.

Deshalb ist das Gebiet dem Kerngebiet zuzuordnen.

Außerdem befinden sich im Gebiet über 400 private Stellplätze sowie 32 öffentliche Parkplätze.

### 4. Übergeordnete Planung

Die Ausweisung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 21.04.1989) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

### 5. Städtebauliche Lösung

#### 5.1 Problemebene

Der Prozeß der Zentrumsbildung für den Stadtbezirk Schwenningen ist im Bereich des Sanierungsgebietes "Muslen" baulich nahezu abgeschlossen. Die strukturelle Anpassung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen benötigt jedoch einen längeren Zeitraum. Dies wird insbesondere an der Peripherie des Gebietes 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 der sogenannten zweiten Lage eine relativ hohe Fluktuation, verbunden mit zeitweisen Leerständen. In diesem labilen Bereich versuchen nun Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten Fuß zu fassen, die im Einzelfall und bezogen auf das Umfeld Größen erreichen, die das Umfeld dominieren und es langfristig zerstören würden. Dasselbe gilt auch, wenn solche Nutzungen zu konzentriert auftreten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß im Zentrum von Schwenningen - wie für Kleinstadtzentren typisch - auch noch das Wohnen sehr präsent ist.

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 Schweningen zu einem oberzentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich auszubauen.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

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, beschränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und die 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 Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Ihre Zulassung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen würde mit Sicherheit das Nutzungsgefüge stören.

## 5.3 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 orientiert sich am Maximum 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 die bestehenden und geplanten Gebäude eine Traufhöhe bzw. Bauhöhe festgesetzt.

## 5.4 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.

## 5.5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

### Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Kronen- und Harzerstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straße "In der Muslen" ist als Fußgängerzone, die Friedrich-Ebert-Straße als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Diese Ausweisung erfolgte aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.11.1987.

Der Ausbaustandart ist entsprechend der jeweiligen Straßennutzung vorgesehen bzw. ausgebaut.

### 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. Der Ausbau und die Sanierung der Entwässerung erfolgte im Rahmen der "Muslensanierung".

## 5.6 Begrünung

Der Bebauungsplan enthält zur Auflockerung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerzone, verkehrsberuhigter Bereich) Pflanzgebote für großkronige, heimische Bäume. Außerdem sollen Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.

## 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.

### 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 beschränkt werden.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich.

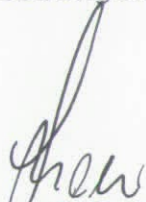
#### 8. Kosten für die Planrealisierung

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

#### 9. Städtebauliche Daten

|  |         |   |          |
|--|---------|---|----------|
| Brutto Bauland                             | 100,0 % | = | 1,718 ha |
| davon:                                     |         |   |          |
| - Kerngebiet                               | 53,8 %  | = | 0,924 ha |
| - Verkehrsflächen einschl.<br>Verkehrsgrün | 46,2 %  | = | 0,794 ha |

Villingen-Schwenningen, den 04.02.1992

  
Dr. Gebauer  
Oberbürgermeister