



Begründung

zur Bebauungsplanänderung und
zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Innenstadt Schwenningen,

Teilber. 2

im Stadtbezirk Schwenningen

(Stat. Nr.: S – B IV / 2020)

für

zwischen "Kronenstraße" und "In der Muslen" sowie zwischen "Pfarrer-Schmid-Straße" und "Harzerstraße" / "Hockenweg" bestehend aus Teilen der Flurstücke Nr. 1,1/1, 7, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6 und 34 sowie Teile der Flurstücke Nr. 142, 673 und 677 auf der Gemarkung Schwenningen.

30.10.2020

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Stadtplanungsamt

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Innenstadt Schwenningen, Teilbereich II zwischen "Kronenstraße" und "In der Muslen" sowie zwischen "Pfarrer-Schmid-Straße" und "Harzerstraße" / "Hockenweg" bestehend aus Flurstücke Nr. 1,1/1, 7, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6 und 34 sowie Teile der Flurstücke Nr. 142, 673 und 677 auf der Gemarkung Schwenningen.

Inhaltsverzeichnis

Villingen-Schwenningen.....	1
I. Planungsgegenstand	5
1.0 Anlass der Planaufstellung	5
2.0 Plangebiet.....	6
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung	6
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung	6
2.3 Flora	6
2.4 Fauna.....	6
2.5 Geologie	6
2.6 Erschließung.....	7
2.6.1 Verkehrliche Erschließung	7
2.6.2 Medientechnische Erschließung.....	7
3.0 Planerische Ausgangssituation	8
3.1 Eigentumsverhältnisse	8
3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen.....	8
3.3 Bauleitplanung	9
3.3.1 Flächennutzungsplan	9
3.3.2 Örtliches Planungsrecht	9
3.4 Landschaftsplan.....	10
3.5 Regionalplan	10
3.5.1 Entwurf Regionalplan 1999	10
3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen	11
3.6.1 Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz / Geothermie.....	11
3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz	11
3.6.3 Denkmalschutz, archäologischer Denkmalschutz	12

II.	Planbild	13
1.0	Planungsziele	13
2.0	Wesentlicher Planinhalt.....	13
2.1	Kerngebiet	13
2.2	Verkehrsflächen	13
2.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen	13
3.0	Textliche Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Zusätzliche Vollgeschosse	15
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	15
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.4	Nebenanlagen.....	15
3.5	Pflanzgebot.....	15
3.6	Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen.....	16
4.0	Örtliche Bauvorschriften	17
4.1	Höhenbeschränkung der Geschosse	17
4.2	Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte	17
4.3	Abfallbehälter	17
4.4	Werbeanlagen und Automaten	18
4.5	Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	18
4.6	Einfriedigungen	18
4.7	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	18
5.0	Hinweise	19
5.1	Bodendenkmalschutz / Denkmalschutz.....	19
5.2	Bodenschutz / Bodenverunreinigungen.....	19
5.3	Natur und Landschaft.....	20
5.4	Grundwasserschutz	21
5.5	Planbild	21
6.0	Flächenbilanz	22
6.1	Nutzungen	22
III.	Auswirkungen der Planung.....	23
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	23

2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation.....	23
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	23
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	23
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen	23
6.0	Durchführung der Bodenordnung	23
IV.	Verfahren	24
B.	Rechtsgrundlagen.....	25
C.	Anhang.....	25

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2018 die aus dem Leitbild des ISEK-Projektes entwickelten 17 Umsetzungsprojekte als Zukunftsprogramm beschlossen und die Verwaltung mit deren Umsetzung beauftragt.

Unter dem Titel "VS stärkt seine Zentren" - ISEK-Projekt Nr. 7 - subsummierte man verschiedenste Maßnahmen zur Profilierung und Weiterentwicklung der Innenstädte der beiden großen Stadtbezirke.

Übergeordnetes Ziel hierbei ist, unter Beseitigung funktionaler und nutzungsstruktureller Defizite, Potentiale zu erkennen und zu entwickeln, die mit ihrer Aktivierung zu einer maßgeblichen Attraktivitätssteigerung und damit zu einer Belebung der beiden Zentren führt.

Ein hoher gestalterischer-städtebaulicher Anspruch in Korrespondenz mit der Förderung und Stärkung der zentrumbildenden Funktionen sind hierbei die Leitlinien des kommunalen Handelns.

Zu diesen wesentlichen versorgenden Funktionen der Innenstädte gehört, neben der Administration und Dienstleistung, der stationäre Handel. Er sichert mit seinen Angeboten zusammen mit der Gastronomie die Anziehungskraft und somit die Besucher- und Kundenfrequenz.

Als gemeinsame äußere Rahmenbedingungen ist ein attraktives Umfeld notwendig um ein positives Einkaufserlebnis, resp. eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Übermäßige Werbemaßnahmen sind geeignet diesen Rahmenbedingungen zu widersprechen, mehr noch Trading-Down-Effekte hervorzurufen.

Bei diesen Werbemaßnahmen ist zu unterscheiden zwischen Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und sogenannter Fremd- oder auch Produktwerbung (so z.B. in Form von Plakatanschlagtafeln).

Während ein werbewirksames Auftreten vor Ort für ansässige Betriebe ein unverzichtbarer Anspruch an den Standort ist, wollen Fremdwerbungen lediglich von der hohen Frequenz der Innenstädte profitieren ohne zu ihnen in einem funktionalen Nutzungszusammenhang zu stehen.

Um solche werbewirksame Innenstadtstandorte den ansässigen Betrieben anbieten zu können, unerwünschte Häufungen zu vermeiden und somit zu einer attraktiven und nutzungsstrukturell starken Innenstadt beizutragen, sollen diese Fremdwerbungen in den definierten Innenstadtbereichen (siehe Anlage "Leitbildbeschluss") ausgeschlossen werden.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 1,1/1, 7, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6 und 34 sowie Teile der Flurstücke Nr. 142, 673 und 677 auf der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningens und bildet ihren westlichen Rand“.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich der in den 80er Jahren entstandenen Fußgängerzone Schwenningens mit Gebäuden unterschiedlichen Baualters, -volumen und Höhenentwicklung. Neben Wohn- und Geschäftshäusern als tradierter Bestand befindet sich ein Einkaufszentrum, ein Bankgebäude sowie eine kirchliche Einrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Entlang der Fußgängerzone wird die Erdgeschossigkeit geprägt durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, rückwärtig hierzu finden sich die hochwertigen Dienstleistungen und sozialen, bzw. kirchlichen Einrichtungen. Es ergibt sich somit eine typische Kerngebietsstruktur, die zu schützender Teil des Innenstadtentwicklungsprozesses ist.

2.3 Flora

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende hochverdichtete Innenstadtlage. Eine besondere faunistische Ausstattung ist hier nicht zu erwarten. Eine gesonderte Erhebung wurde nicht durchgeführt.

2.4 Fauna

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotoptypen nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

2.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Erfurt-Formation(Lettenkeuper), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeterbis Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Aus-

spülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland der

- „Kronenstraße“
- "In der Muslen"
- "Friedrich-Ebert-Straße"
- "Harzerstraße" / "Hockenweg"

erschlossen.

2.6.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend im Privateigentum. Lediglich das öffentliche Straßenland ist kommunales Eigentum.

3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Plangebietes liegen die Altstandorte „Uhrenfabrik Mauthe I“ und „Öltanks Uhrenfabrik Mauthe“.

Die Altlastenflächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan darzustellen.

Erdarbeiten im Bereich dieser Flächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Bauaushub aus diesen Bereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei Nutzungsänderungen im Bereich des Altstandortes „Uhrenfabrik Mauthe I“ oder bei Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entsiegelung) ist eine Neubewertung erforderlich.

Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle muss erhalten und zugänglich bleiben.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.

- Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.
- Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.
- Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und

Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

3.3 Bauleitplanung

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

3.3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich des Stadtbezirks Schwenningen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan "Innenstadt Schwenningen, Teilbereich II" ist seit dem 28.11.1992 rechtsverbindlich.

Dieser sichert hier in einer flächigen Überbaubarkeit und einem hohen Maß der baulichen Nutzung den baulichen Bestand. Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich hierbei am Bestand. Der seit dem 02.12.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben in dem Bereich des City-Rondells bis hin zum Hockenplatz. Er definierte die privaten Bauflächen als Teil der Kerngebietsstruktur der Innenstadt Schwenningens.

Auf Grund der großen, oftmals ungegliederten Fassaden des Einkaufszentrums im Übergang zu dem Parkplatz und den Bushaltestellen des öffentlichen Raumes, wird der wirtschaftliche Druck auf den Standort zur Ansiedlung von Fremdwerbung immer größer. Zwar versuchte der Bebauungsplan schon damals hierauf zu reagieren indem er Örtliche Bauvorschriften zur gestalterischen Maßgabe erließ, jedoch wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes gestalterische Vorschriften (Örtliche Bauvorschrift) mit den allgemeinen Nutzungszulässigkeiten (Festsetzungen) verquickt.

Im Rahmen eines für den Bereich des City-Rondells gestellten und abgelehnten Bauantrages zur Anbringung von Plakatanschlagtafeln bemängelte das angerufene Verwaltungsgericht Freiburg in seinem Urteil vom 22.11.2018 dieses sowie die nicht hinreichenden Begründungsansätze.

Die Änderung des Rechtsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB unter Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB, unter Verzicht auf eine Umweltprüfung, eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung durchgeführt werden.

3.4 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen.

3.5 Regionalplan

3.5.1 Entwurf Regionalplan 1999

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet als Siedlungsbestand definiert.

3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.6.1 Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz / Geothermie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Aufgrund der Lage in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ bzw. um Verunreinigungen des zu Trinkwasserzwecken genutzten Grundwassers zu vermeiden, gelten strengere Anforderungen an die Untergrundbeläge als außerhalb von Wasserschutzgebieten. Unter Beachtung der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005), sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ für oben genannte Bereiche daher folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf)

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).

3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21 – 24 a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

3.6.3 Denkmalschutz, archäologischer Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- In der Muslen 42
Wohn- und Geschäftshaus in Ecklage. 1906 durch den schwenninger Architekten Konrad Käfer für den Juwelier Adolf Hanhart errichtet. Zweigeschossiger Massivbau. Über dem Geschäftseingang am abgeschrägten Eck zweigeschossiger Ecker, ursprünglich mit steilem, über den Dachfirst hinausragendem Dachhelm mit Laterne. Das Obergeschoss mit Pilastergliederung. Bauplastischer Fassadendekor in Formen des geometrischen Jugendstils.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des oben genannten Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird, in Umsetzung des Leitbildbeschlusses vom 26.06.2018 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausschluss von Fremdwerbung im Satzungsgebiet geschaffen. Das Planbild des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Innenstadt Schwenningen, Teilbereich II (1992) wird nicht einer Änderung unterzogen, sondern bleibt weiterhin wirksam.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es durch die Änderung der Art der zulässigen Nutzung Rahmenbedingungen für eine lebendige, attraktive Innenstadt zu definieren.

In Berücksichtigung des Ziels der Sicherung der Innenstadtfunktionen (insbes. Handel und Dienstleistungen) werden Wohnnutzungen auf die Obergeschosse beschränkt. Nutzungen, die einen Trading-down Effekt hervorrufen können (z. B. Vergnügungsstätten, Plakatanschlagtafeln) werden reglementiert oder für unzulässig erklärt. Flächenextensive und verkehrserzeugende Nutzungen (Tankstellen), die der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität des Einzelhandelsstandorts widersprechen werden ausgeschlossen. Bestehende Werbemöglichkeiten sollen zur Stärkung der Handelsfunktion dem stationären Handel vorbehalten bleiben, Fremdwerbung wird somit verhindert. Des Weiteren wird hierdurch ein wertiges Erscheinungsbild der Innenstadt gesichert.

Das Rechtssetzungsverfahren ist Bestandteil der städtischen Anstrengungen zur Aufwertung der Innenstadt in deren Rahmen schon die Fußgängerzone neu geordnet und umgestaltet wurde.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Kerngebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das gesamte Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt.

Der bauliche Bestand wird sowohl im Maß der baulichen Nutzung als auch in punkto Höhenentwicklung und Überbaubarkeit abgebildet. Die zur Fußgängerzone liegenden Fassaden werden mittels Baulinie räumlich fixiert.

Denkmalgeschützte Gebäude werden gekennzeichnet.

Die geschlossene Bauweise sichert die bestehende bauliche Struktur.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der innerhalb des Plangebietes liegende Straßenzüge werden als solcher festgesetzt und in ihrer Ausprägung als Fußgängerzone gesichert.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

3.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind ab dem 1. OG zulässig.

Vergnügungsstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zu Sexfilmvorführungen sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Verkaufsflächen bzw. Schankraumflächen zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügungsangebote, auch z. B. Spielgeräte aller Art, genutzt werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Untergeschoß mit direktem Zugang zur öffentlichen Fläche eingerichtet werden und sämtliche erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück nachgewiesen werden.

Außerdem sind diese Nutzungen ausnahmsweise auf dem Flst. Nr. 8/3 (In der Mühlen 34) im EG bis 100 qm Nutzfläche und auf dem Flst. Nr. 34 (Kronenstraße 21) im 1. OG bis 150 qm Nutzfläche je Vergnügungsstätte zulässig. Auf dem Flst. Nr. 34 (Kronenstraße 21) sind max. 3 Vergnügungsstätten zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig

Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

3.2.1 Zusätzliche Vollgeschosse

[§ 20 (1) BauNVO]

Bei Gebäuden kann im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß gem. § 2 (5) LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden.

Bei Gebäuden kann im Dachraum ein oder mehrere zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2 (5) LBO zugelassen werden, sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden und beim Ausbau von mehreren Geschossen im Dachraum auch bei den jeweils darunterliegenden Dachgeschossen die zulässige Dachneigung und Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

[§ 16 (2) 4 BauNVO]

Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Baugebieten durch die Traufhöhe (TH) als Mindest- bzw. Höchstmaß oder Bauhöhe (BH) als Höchstmaß bestimmt.

Die Traufhöhe (TH) wird, in der Gebäudemitte gemessen, zwischen der Oberkante öffentlicher Fläche – siehe Planeintrag – und Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut bestimmt.

Die Bauhöhe (BH) wird, in der Gebäudemitte gemessen, zwischen der Oberkante öffentlicher Fläche – siehe Planeintrag – und OK Attika (oberer Gebäudeabschluß) bestimmt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 23 (2) BauNVO]

Die Baulinien können ab dem 1. OG zur Ausbildung von Erkern bis zu einer Tiefe von 1,60 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden.

Die Baulinien können ab einer Höhe von 3,50 m über OK öffentlicher Fläche (Gehweg) mit Vordächern bis zu einer Tiefe von 1,60 m auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden.

3.4 Nebenanlagen

[§ 14 (1) BauNVO]

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedigungen und Pergolen zulässig. Letztere sind allerdings nur im Sinne von Ziffer 7 (Ausnahmen) dieser planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

3.5 Pflanzgebot

[§ 9 (1) 25 BauGB]

Auf den mit einem Pflanzgebot für Bäume belegten Flächen sind heimische, großkronige Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

[§ 12 (6) BauNVO]

Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn die dafür vorgesehenen Flächen hierfür nutzbar sowie erschlossen sind und die Stellplätze mit Pergolen mit Bewuchs ausgeführt werden. Gestaltung der Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze siehe: B 5.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

(§ 73 LBO)

4.1 Höhenbeschränkung der Geschosse

[§ 73 (1) LBO]

Für einzelne Geschosse werden aufgrund ihrer Nutzung folgende Höhenbegrenzungen (Geschoßhöhen), gemessen zwischen OKF und OKF, festgesetzt:

Verkaufsgeschosse, Gaststätten	=	4,00 m
Büro- und Verwaltungsgeschosse	=	3,30 m
Wohngeschosse	=	2,80 m

4.2 Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte

§ 73 (1) 1+2 LBO]

Die Fläche der Dachfenster darf einzeln max. 2,00 qm, die Flächensumme der

Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- und Giebelgaupen zulässig. In der Ansichtsfläche darf ihre Breite einzeln max. 2,50 m, die Gesamtbreite der Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Zusammenhängende Schleppgaupen dürfen max. 2/3 der Trauflänge haben. Der Abstand zwischen den einzelnen Gaupen muß mind. 2,50 m sein. Ihre orthogonale Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe müssen mind. 3 Ziegelreihen liegen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind auf den zur öffentlichen Fläche zugewandten Gebäudeseiten nicht zugelassen.

Wiederkehren sind zulässig, wenn sie nicht breiter sind, als das Hauptgebäude tief ist.

Auf einer Dachfläche sind jeweils nur Dachaufbauten oder Dachfenster zulässig.

4.3 Abfallbehälter

[§ 73 (1) 5 LBO]

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht gewachsenem Buschwerk unterzubringen.

4.4 Werbeanlagen und Automaten

[§ 73 (1) 1+2 LBO]

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Länge darf max. 8,00 m, die Höhe max. 0,80 m betragen.

Ausleger und Stechschilder sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m und bis zur Brüstung des 1. OG zulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch über der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, wenn sie max. 0,60 m hoch und max. 6,00 m lang sind. Eine horizontale Schrift haben und 1 x pro Geschoß vorkommen. Dabei muss von den Fassadenöffnungen mind. Ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

4.5 Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

[§ 73 (1) 5 LBO]

Garagen

Werden Garagen und Gemeinschaftsgaragen mit Flachdach errichtet, so sind die Dächer mit einer Erdauffüllung von mind. 0,15 m zu versehen und zu begrünen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.

Stellplätze

Werden mehrere Stellplätze auf einem Grundstück angelegt, so muß nach jedem 5. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Die Pflanzbeete müssen mind. 8,00 qm groß und vor Überfahren geschützt sein.

Die Flächen für die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material auszuführen.

4.6 Einfriedigungen

[§ 73 (1) 5 LBO]

Einfriedigungen gegen öffentliche Flächen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

4.7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

[§ 73 (1) 5 LBO]

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze und Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

C. HINWEISE

5.0 Hinweise

5.1 Bodendenkmalschutz / Denkmalschutz

- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- **Kulturdenkmal "In der Muslen 42"**

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des oben genannten Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

5.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

- Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
 - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
 - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
 - Separate Behandlung von Mutterboden
 - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
 - Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
 - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plange-

biets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunterliegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. ¹

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

- Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten ist ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) ist hinzu zu ziehen.
- Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist entsprechend der Festlegungen des Gutachters zu separieren und zu deklarieren. Gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des in 1. genannten Gutachters ist der Aushub der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.

5.3 Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.
- Im Hinblick auf die Quartiernot der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z.B. www.artenschutz-am-haus.de , www.artenschutz-am-bau.de).

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

5.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf)
- Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen)

Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.

5.5 Planbild

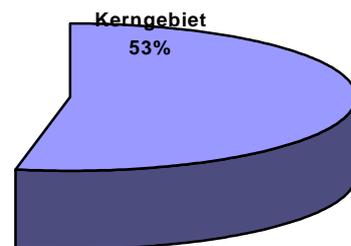
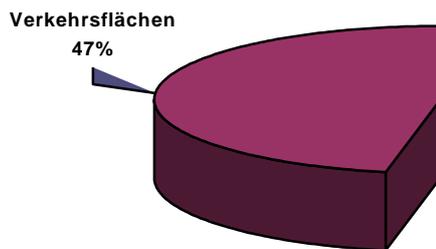
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Kerngebiet	9.000
Verkehrsflächen	8.000
Gesamtfläche:	17.000

Nutzungen



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsregulierungen dienen dem Erhalt und der Stärkung der Innenstadtfunktionen. Zu diesem städtebaulich vorrangigen Ziel konträre Nutzungen werden in ihrer Zulässigkeit definiert oder aus dem Kontext der Versorgungsfunktion der Innenstadt ausgeschlossen.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der planungsrechtlichen Neuausrichtung wird sich das Verkehrsaufkommen nicht in direkter Linie erhöhen. Das Verkehrsaufkommen wird nur durch die städtebauliche gewünschte Frequenzerhöhung in der Fußgängerzone beeinflusst. Das innerstädtische Verkehrsnetz, der ÖPNV und die Einrichtungen des Ruhenden Verkehrs sind hierauf eingerichtet.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets werden durch den Ausschluss von Fremdwerbung diese Einrichtungen aus der Innenstadt verdrängt werden. Dieses stellt keinen Totalausschluss stadtgebietsweit dar und ist somit dem Ziel der Innenstadtentwicklung unterzuordnen.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Negative Folgen für die Natur, für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Es entstehen keine Erschließungskosten. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht initiiert.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung zur Realisierung der Bauleitplanung ist nicht notwendig.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	23.01.2019
2. Öffentliche Auslegung	17.08. – 21.09.2020
3. Abwägungsbeschluss	09.12.2020
4. Satzungsbeschluss	09.12.2020
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	21.12.2020

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

C. Anhang

Villingen-Schwenningen, den

Bürgermeisteramt
In Vertretung

Detlev Bühler
Erster Bürgermeister