

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Röble-Areal“

Stbz. Schweningen

vom 14.01. 1998

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Villingen-Schwenningen ist seit Jahren bemüht, die Grundstücke Ecke „Alte Herd- / Schützenstraße“ (das brachliegende „Röble-Areal“) im Stbz. Schweningen einer Bebauung zuzuführen. Dies ist ein wesentlicher Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Der unmittelbar an die Hauptgeschäftslage „Muslen“ angrenzende Bereich weist gravierende städtebauliche und funktionale Missstände auf, welche das Investitionsklima auch im Umfeld bisher nachhaltig beeinträchtigen und die Realisierung einer angemessenen, innenstadtrelevanten Bebauung und Nutzung erheblich erschweren.

Nunmehr liegt ein Bauantrag für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit einer 2-geschossigen Parkanlage vor. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll der Bebauungsplan erstellt werden. Die verbleibende Fläche im „Alten Angel“ soll einer gemischten Bebauung zugeführt werden. Aufgrund der augenscheinlichen Probleme ist ein grundstücksübergreifender, gebietsbezogener Planungsansatz zwingend notwendig, um die städtebauliche Erneuerung in Gang zu bringen und die einzelnen Aktivitäten mit Blick auf eine dauerhafte Funktionssicherung und –verbesserung in geeigneter Weise zu bündeln.

Deshalb können auch denkmalgeschützte Gebäude (Alter Angel 9 und 11) dieser geplanten, städtebaulichen Neuordnung nicht entgegen stehen.

Außerdem wird derzeit versucht, dass Gebiet in das Landessanierungsprogramm zu bekommen, damit die gravierenden städtebaulichen und funktionalen Missstände behoben werden.

Die „Vorbereitende Untersuchung“ wurde von dem Sanierungsträger – WÜSTENROT STÄDTEBAU - und Entwicklungsgesellschaft – durchgeführt. Das Ergebnis der „Vorbereitenden Untersuchung“ liegt vor und bestätigt die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dem Übersichtsplan vom 15. 01. 1998 hervor.

3. BESTANDSSITUATION UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Die vorhandene Situation ist geprägt von einer langjährig anhaltenden Diskussion über die Neuordnung des Plangebietes. Die Gebäude sind teilweise bereits abgebrochen, die Grundstücke liegen überwiegend baureif da. Die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Gebiets ist ebenfalls vorhanden.

Städtebauliche Situation

- Unverkennbar ist das Fehlen einer Verbindung zwischen den zentralen Bereichen der Innenstadt und östlichen Gebieten. Dies wird derzeit durch die unbebauten Grundstücke des Rößleplatzes, aber auch durch die wenig qualitätsvolle Nutzung in den Randzonen, noch verstärkt.
- Dadurch wird ein deutlicher Abriss der Verflechtungen zwischen den Nutzungen im zentralen Innenstadtgebiet und den anschließenden Gebieten entstanden.
- Unterstützt wird dieses gravierende funktionale Problem durch die weitgehend unbebaute Situation des Rößleplatzes selbst, aber auch durch die wenig qualitätsvolle Nutzung in den Randzonen.
- Eine besondere funktionale Erschwernis ist durch das vorhandene Verkehrssystem und die dadurch starke Belastung der Alten Herdstraße, der Schützenstraße und der Marktstraße gegeben, wobei als besonders negativ empfunden werden muss, dass eine der Hauptverkehrslinien über die Marktstraße selbst verläuft und dadurch die Aufenthaltsqualität in dieser Geschäftsstraße stark beeinträchtigt wird.
- Die vorhandene Fußgängerunterführung unter dem zentralen Knotenpunkt ist in ihrem heutigen Zustand weder qualitativ noch in ihrer Tiefenlage eine Voraussetzung für eine künftige attraktive Problembewältigung der Fußgängerverflechtungen.

Bauliche Situation

- Auffallend ist die starke Konzentration der baulichen Missstände im Umfeld des Rößleplatzes selbst. Diese noch vorhandene Gebäude erfordern eine Neustrukturierung unter besonderer Berücksichtigung der teilweise kleinteilig parzellierten Grundstückszuschnitte. Eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung erfordert hier vor allem auch bodenordnerische Maßnahmen.

Entwicklungstendenzen

- Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung der vorhandenen Brach- und Entwicklungsflächen.
- Städtebauliche Gestaltung des „Knotenpunktes“ Alte Herd-, Markt- und Schützenstraße.
- Verbesserung des Wohn- und Gewerbeumfeldes.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan greift die Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung auf und konkretisiert sie räumlich und sachlich. Die festgesetzte Art der Nutzung ist daher aus dem FNP entwickelt.

5. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die nicht bebauten Grundstücke (Röble-Areal) einer geordneten Bebauung zuzuführen. Im Bereich der Straßenkreuzung Alte Herd- und Schützenstraße soll ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit 2 Parkgeschossen entstehen. Im Alten Angel sollen die Grundstücke einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Sie können auch überwiegend Wohnungen enthalten. Außerdem sollen die für das Plangebiet die künftigen bedeutsamen Sanierungsziele Eingang in den Bebauungsplan finden.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- Ausweisung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauGB zur Unterbringung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit max. 7.000 m² Verkaufsfläche.
- Ausweisung von Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauGB.
- Ausweisung von notwendigen Verkehrs- und Erschließungsflächen.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Art der baulichen Nutzung

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch ein Kerngebiet (MK) und Mischgebiete (MG). Diese sehr spezielle Gebietsausweisungen wurde gewählt, da das zur baulichen Neuordnung anstehende Gelände künftig als Standort eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums und zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Außerdem stellt dieser Standort wie bereits erwähnt, das Bindeglied zum „Muslenplatz“ / Marktstraße und südlichen und östlichen Bereichen der Innenstadt her.

Nutzungserweiterung bzw. -einschränkung

Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke, zur Stärkung und Belebung der Innenstadt werden gemäß § 7 (3) 2 BauGB Wohnungen im Kerngebiet für allgemein zulässig erklärt. Dagegen können Tankstellen aus verkehrlichen Gründen (Kreuzungsbereich mit hohem Verkehrsaufkommen, siehe auch Verkehrsentwicklungsplan) in diesem innenstadtnahen Bereich nicht zugelassen werden. Dies gilt ebenso für Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Zur Stärkung der innerstädtischen Bereiche für Geschäfts- und Wohnnutzung werden die Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Bauhöhe bestimmt. Dies wurde wegen den verschiedenen Nutzungen der einzelnen Baufenster festgesetzt, um eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Umgebung zu erhalten. Deshalb werden Gebäude über 50 m Länge und Breite zugelassen sowie ohne und mit einem seitlichen Grenzabstand von min. 2,50 m.

Denkmalschutz

Bei den Gebäuden Alter Angel 9 und 11, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 526/1 und 526/2, handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes. Beide Objekte sind in der Liste Kulturdenkmale aufgeführt. In der dortigen Beschreibung wird darauf abgehoben, dass die Anwesen zur gleichen Zeit ca. 1865 als Bauernhaus errichtet wurden. Es handelt sich um 2-geschossige Gebäude mit Satteldach; zwei spiegelsymmetrisch aneinandergereihte, quergeteilte Eindachhöfe. Charakteristischer Doppelhof mit ursprünglich verputztem, heute teilweise freigelegtem Holzfachwerk und 3-geschossigem, liegendem Dachstuhl. Das Haus ist eines der ganz wenigen erhaltenen dieses Typs und entstand nach dem großen Ortsbrand etwa um 1865.

Als anschauliches Beispiel führt die Bauernhausarchitektur in Schwenningen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, dem Haus aus wissenschaftlichen wie auch heimatlichen Gründen Bedeutung zu. Es ist deshalb ein Kulturdenkmal; an seiner Erhaltung besteht daher öffentliches Interesse.

Der Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude steht eine konkrete städtebauliche Konzeption entgegen.

Für den geplanten Abbruch wurde eine Kostenvergleichsberechnung (Stand 05.1997) angestellt. Danach bemessen sich die Aufwendungen für die Sanierung auf 1.587.000,00 DM. Die Kosten für einen vergleichbaren Neubau einschließlich Abbruch wurden auf 1.243.400,00 DM veranlagt.

Eine Erhaltung kann deshalb aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht vertreten werden.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 526 eine bereits erkundete Altlastenfläche. Es sind Untergrundverunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen sowie schwermetallhaltige und PAK-haltige Auffüllflächen. Sofern Flächenentsiegelungen oder Tiefbaumaßnahmen beabsichtigt sind, ist das Landratsamt (LRA) vorab wegen Untergrundverunreinigungen zu hören.

Die Entsorgung wird nach Abbruch der Gebäude, falls nötig in Abstimmung mit dem LRA, durchgeführt.

Eine Entsorgung wird (ist) nach den heutigen ,Erkenntnissen nur erforderlich, wenn Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Entsorgungskonzept mit Kostenschätzung:

Material/ Art der Belastung	Geschätzte Menge	Entsorgungspreis pro Tonne	Entsorger/ Verwerter	Kosten
PAK-belastete Auffüllung (PAK <100mg/kg)	ca. 610 m ³	30,- bis DM ca.100,-	Deponie Tunningen Fa. Buchen Karlsr.	36.600,- 122.000,-
PAK-belastete Auffüllung (PAK >100mg/kg)	ca. 5 m ³	213,5 DM	Deponie Hüfingen	2.200,-
MKW-belastete Auffüllung im Bereich des Tanks	ca. 15 m ³	ca. 120.- 213,5 DM	Fa. Buchen Karlsr. Deponie Hüfingen	3.600,00 – 6.500,-

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist weitgehend vorhanden. Sie bedarf jedoch wegen der künftig geplanten städtebaulichen Ordnung in Teilbereichen der Anpassung und Ergänzung. Dies betrifft die Neuanlegung des Rad- und Fußweges und die Auffassung der Unterführung mit den Treppenanlagen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum werden in der 2-geschossigen Parkanlage untergebracht. Darüber hinaus können die Parkflächen tagsüber auch für die Besucher der Innenstadt benutzt werden.

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

8. KOSTEN FÜR DIE PLANREALISIERUNG

Für den Ausbau und die Umgestaltung der Straßenflächen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Umbau der Straßenflächen Alter Angel

- Straßen und Gehwege	260.000,00 DM
- Beleuchtung	27.000,00 DM
- Kanal	43.000,00 DM
	330.000,00 DM

Umbau Herd- und Schützenstraße

- Geh- und Radweg	110.000,00 DM
- Markierung und Beschilderung	5.000,00 DM
- Lichtsignalanlage	55.000,00 DM
	170.000,00 DM

Altlasten **131.000,00 DM**

Gesamtkosten **631.000,00 DM**

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Kerngebiet	0,886 ha
Mischgebiet	0,755 ha
Verkehrsflächen - Straßen / Fuß- und Radwege	1,144 ha
Brutto Fläche	2,785 ha

Villingen-Schwenningen, den 06.08.1998

Der Oberbürgermeister

Dr. Manfred Matusza
Oberbürgermeister