

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„Innenstadt-Ost, Teilb. Schützenstraße 42“
Stadt 78050 Villingen-Schwenningen

BEGRÜNDUNG
GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

INVESTOR:

Günther Lehmann GmbH & Co. KG
76149 KARLSRUHE, ALTE KREISSTR. 42

Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K, Architekten und Ingenieure
66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109

im Mai 2003

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Allgemeines.....	Seite	3
I.	Erfordernis der Planaufstellung / Ziele und Zwecke.....	Seite	3
II.	Abgrenzung.....	Seite	4
III.	Geltungsbereich.....	Seite	4
IV.	Flächennutzungsplan.....	Seite	4
V.	Bebauungsplan „Eberhard-Talstraße“.....	Seite	4
VI.	Angabe zum Bestand und zur Nutzung.....	Seite	4
VII.	Bauliche Nutzung und Gestaltung.....	Seite	5
VIII.	Erschließung.....	Seite	5
IX.	Versorgung / Entsorgung.....	Seite	5
X.	Natur und Bodenschutz.....	Seite	6
XI.	Emissionen / Immissionen.....	Seite	8
XII.	Planverwirklichung.....	Seite	8
XIII.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	Seite	8
XIV.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	Seite	9
XV.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes.....	Seite	9
XVI.	Abwägung.....	Seite	9

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „INNENSTADT-OST, TEILB. SCHÜTZENSTRASSE 42“ DER STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

0. ALLGEMEINES

Die Stadt Villingen-Schwenningen liegt im Mittleren Schwarzwald in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und ist verkehrsgünstig an die A 81 (Stuttgart-Singen) angebunden. Mit ca. 82.000 Einwohnern ist sie neben Rottweil (ca. 25.000 Ew.) die größte Stadt dieser Region.

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen durch Schaffung günstiger, wohnnaher Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Zur Sicherstellung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und der Grundversorgung sind die entsprechenden Verkaufseinrichtungen erforderlich. Die heute üblichen Marktgrößen können aber im Einzelfall raumordnerische Auswirkungen haben. Somit sind Geschäfte dieser Art in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. BauNVO § 11 Abs. 3 unterzubringen. Die damit verbundene Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben auf ihre Auswirkungen und der Festsetzung von maximalen Verkaufsflächengrößen trägt dazu bei, dass eine raumverträgliche Größe der Verkaufsflächen im Ort nicht überschritten wird.

Besondere Berücksichtigung finden auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der zu bebauende Bereich des Bebauungsplanes soll für die Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und wurde dementsprechend als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt.

Um die Auswirkungen auf die innerstädtischen Geschäfte möglichst gering zu halten, wurde die Verkaufsfläche auf insgesamt 1000 m² begrenzt. Um die Innenstadt nicht zu schwächen, wurden die Verkaufsflächengrößen für zentrenre-

levante Sortimente oder Warengruppen, die üblicherweise im städtischen Raum vertrieben werden, auf ein verträgliches Maß begrenzt.

II. ABGRENZUNG

Der Bebauungsplanbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

1. im Norden durch die Grenze des Bebauungsplan-Entwurfes „Grosser-Brühl“ in der L 173 (Schützenstrasse / Rottweilerstrasse)
2. im Osten durch einen Fußweg (Flurstück Nr. 710/4)
3. im Süden durch die Straßenmitte der Eberhardstrasse = L 77 (Flurstück Nr. 708)
4. im Westen durch das Flurstück Nr. 710/3

Maßgebend ist im Einzelnen der Bebauungsplanentwurf M 1:500

III. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummer: 710/1 und Teile der Flurstücke 708, 707 und 1855.

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher als „gemischte Baufläche“ (M) bzw. „allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Da der Flächennutzungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt angepasst wird, ist der Bebauungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

V. BEBAUUNGSPLAN „EBERHARD-TALSTRASSE“ 1. ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes „Eberhard-Talstraße“ betrifft nur den nord-östlichen Planbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes, Flurstück-Nr. 710/1.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes bleiben alle von der Änderung unberührten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eberhard-Talstraße“ weiterhin gültig.

VI. ANGABE ZUM BESTAND UND ZUR NUTZUNG

Gegenüber der bisherigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet/gemischte Baufläche sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel vor.

Die Auswirkungen für die umliegende Bebauung werden sich in einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen darstellen. Da sich auf dem Plangebiet zur Zeit jedoch schon ein Geschäftshaus mit 85 Stellplätzen befindet, dürfte sich der Lärmanfall kaum erhöhen.

Um negative raumordnerische Auswirkungen zu vermeiden, wird die zulässige Verkaufsflächengröße und das zulässige Sortiment begrenzt.

VII.BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG

Das Baugebiet soll als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Einzelhandelsbetrieb genutzt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bei abweichender Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden. Geringfügige weitere Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die überschreitenden Flächenanteile mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind.

FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Grünfläche	ca. 424 m ²	= 8,0 %
Gebäudefläche	ca. 1.501 m ²	= 28,4 %
Asphaltfläche (voll befestigt)	ca. 1.640 m ²	= 31,0 %
Befestigte Fläche (wasserdurchlässig)	ca. 1.116 m ²	= 21,1 %
private Grünbereiche	ca. 609 m ²	= 11,5 %
Planungsgebiet, gesamt	ca. 5.290 m ²	= 100 %

VIII.ERSCHLIESSUNG

Die Anbindung des Sondergebietes für Pkw erfolgt von Norden über die L 173, während die Andienung des SB-Marktes über eine Zufahrt aus der Eberhardstraße vorgesehen ist.

Der Zugang zum SB-Markt soll darüber hinaus mit dem angrenzenden Fußweg im Westen des Plangebiets verbunden werden.

Die dargestellte Anzahl von Parkplätzen für Marktbesucher und -beschäftigte richtet sich nach den Mindestanforderungen der Stellplatzverordnung für entsprechende Nutzungen. Ein Park-Such-Verkehr in benachbarten Straßen kann somit ausgeschlossen werden.

IX.VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgungssituation bleibt von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

1) Wasserversorgung

Die in Villingen-Schwenningen zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des geplanten Sondergebietes in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Stadt Villingen-Schwenningen und ist somit sichergestellt.

2) Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers erfolgt für das gesamte Planungsgebiet mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation, zur Behandlung in die städtische Kläranlage.

3) Regenwasserentsorgung

Anfallendes Regenwasser soll auf dem Grundstück weitestgehend zur Versickerung gebracht werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt wird, soll gemäß der Entwässerungskonzeption der Stadt Villingen-Schwenningen über den Seebach dem Neckar zugeführt werden.

Das Dachwasser kann in den freizulegenden Bachlauf eingeleitet werden, sofern es nicht von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) abfließt.

4) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Netz.

X. NATUR UND BODENSCHUTZ

1. NATURSCHUTZ

Da es sich bei der Baumaßnahme um einen Eingriff in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (überplanter Innenbereich) handelt, ist nach §8a BNatSchG keine landespflegerische Beurteilung erforderlich.

Aus gestalterischen Gründen, zur Steigerung des Erholungswertes und zur Sicherung des Kleinklimas werden dennoch folgende Festsetzungen getroffen:

- a. Maximal 40 %-ige Überbauung der Baugrundstücke (GRZ = 0,4)
- b. Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) mit integriertem Bachlauf
- c. Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzung eines einheimischen Laubbaumes oder Obstbaumes pro 300 m² überbauter Grundstücksfläche

che (= Gebäude bzw. Zufahrten, Straße und Wege). Die Ansätze nach d) können angerechnet werden.

- d. Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist pro 8 Stellplätzen ein großkroniger einheimischer Laubbaum zur Untergliederung bzw. in deren baulichen Zusammenhang zu pflanzen.

2. LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet schließt in allen 4 Himmelsrichtungen an bereits bestehende Bebauung an. Die Blickbeziehungen sind aus diesem Grund nicht sehr großräumig.

3. BODENSCHUTZ

Durch die Planung werden in geringem Umfang zusätzlich Freiflächen in Anspruch genommen und die Bodengestalt verändert. Es erfolgt damit eine Inanspruchnahme des Bodens. Mit Umsetzung der Planung wird das Schutzgut „Boden“ in seinen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna gemindert und verändert. Ebenso wird die Filter- und Pufferfunktion zum Schutz des Grundwassers beeinträchtigt.

Im geplanten Sondergebiet wird die Bodenversiegelung durch Festsetzung der GRZ mit 0,4 auf ein vertretbares Maß begrenzt. Dies entspricht nahezu dem heutigen Bestand. Außerdem wird ein Bachlauf neu gestaltet.

Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Dazu sollte ein Massenausgleich über die Festlegung der Erdgeschosshöhe im BPL bzw. infolge von Geländemodellierung im Plangebiet erarbeitet werden (Festsetzung nach § 74 Abs.3 Nr.1 LBO)

Auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verunreinigt werden können, sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) aufzubringen.

4. KLIMA

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, die durch Flächenversiegelung und wärmeerzeugende Oberflächen in Verbindung mit der Änderung des Kleinklimas hervorgerufen werden, können nach einer Entwicklungszeit von etwa 10

Jahren nach Realisierung der festgelegten Pflanzungen weitgehend ausgeglichen werden. Der geplante Zustand wird daher dem Bestand gleichgesetzt.

5. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Der freizulegende Bachlauf soll in einem insgesamt 5 m breiten Graben geführt werden, dessen Böschungen eine Steigung von 1:1,5 nicht überschreiten sollen. Die Sohle des Bachlaufs ist durch eine wechselnde Anordnung von Sand- und Kiesbereichen möglichst abwechslungsreich zu gestalten.

Die Uferbereiche sind mit Weiden und anderen feuchtstandorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.

XI. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Der städtebauliche Schallschutz ist bei einer Bebauungsaufstellung ein elementarer Planungsgrundsatz.

Für die Nachbarbebauung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärm zu erfüllen.

Geruchsbelästigungen und Luftverunreinigungen aus Produktions- und Feuerungsanlagen sind nicht zu erwarten.

Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr dürfte das Verkehrsaufkommen auf der Schützenstraße/Rottweilerstraße (L 173) nur unwesentlich erhöhen, da sich auf dem Plangebiet zur Zeit schon ein Geschäftshaus mit 85 Stellplätzen befindet. Aus diesem Grund ist es unwahrscheinlich, dass sich der Lärmanfall erhöht.

Die Andienung des Marktes über die Eberhardstraße dort zu einem erhöhten Lärmaufkommen. Um die Nachtruhe der Anwohner nicht zu beeinträchtigen, soll die Anlieferung auf die Zeit von 6⁰⁰-22⁰⁰ begrenzt werden.

XII. PLANVERWIRKLICHUNG

Die zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen sind bereits durchgeführt.

XIII. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kam eine Einwendung, zu der im Rahmen der Abwägung bereits vorab Stellung genommen wurde.

XIV. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt. Es gingen Bedenken und Anregungen ein, zu denen im Rahmen der Abwägung Stellung genommen wird.

XV. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES (§ 3 Abs. 2 BauGB)

wird nach Durchführung eingefügt

XVI. ABWÄGUNG

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

wird nach Durchführung des Verfahrens ergänzt

bearbeitet: im September 2002
geändert/ergänzt: März 2003
21. Mai 2003

Villingen-Schwenningen, den _____ 2003

Bürgermeister