

BEGRÜNDUNG zur Bebauungsplanänderung

"Dickenhardt-Salinenstraße"

**im
Stadtbezirk Schwenningen**

vom 04.06.1992

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Süden des Stadtbezirks Schwenningen. Der Geltungsbereich umfaßt eine am nordöstlichen Rand liegende Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebietes „Dickenhardt“. Dieser Bereich grenzt im Norden direkt an die Salinenstraße und im Osten an die Bahnlinie Rottweil-Villingen an.

Die genaue Abgrenzung dieses Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich.

2. Anlaß der Planänderung

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat mit dem heute noch gültigen Bebauungsplan „Dickenhardt; Teilbereich Schubert-, Sieder- und Salinenstraße“ u. a. ein Ein- und Ausfahrtsverbot zu den Grundstücken Salinenstraße 56 und 62 aus folgenden Gründen festgesetzt:

1. Vermeidung von zwei verkehrsintensiven Zufahrten im geringen Abstand zueinander;

und

2. Umgehung einer kostenintensiven Verbreiterung der sich direkt an die Zufahrt anschließenden Eisenbahnbrücke, die durch einen verkehrsgerechten Ausbau bedingt wäre.

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat jedoch diese Zufahrt nie geschlossen.

Nachdem ein Großteil der Erschließung im Gebiet „Dickenhardt“ hergestellt war, hat die Stadt Villingen-Schwenningen daraufhin die Eigentümer zum Erschließungsbeitrag veranlagt.

Eine Firma legte gegen diesen Erschließungsbeitragsbescheid Widerspruch ein. Sie begründete ihn damit, daß die Stadt diese provisorische Zufahrt bis heute nicht geschlossen habe, für sie der Fortbestand dieser Zufahrt eine Überlebensfrage darstelle und somit wegen des direkten Anschlusses an eine bereits schon lange bestehende Straße nicht zum Erschließungsbeitrag für das Baugebiet „Dickenhardt“ heranzuziehen wäre.

Nach intensiven Gesprächen mit den Vertretern der Firma entschied sich nun die Stadt Villingen-Schwenningen das damalige Planungsziel des Ein- und Ausfahrtsverbots fallen zu lassen. Dieses soll nun auch planungsrechtlich umgesetzt werden.

3. Bestandssituation

Teilbereiche der Grundstücke Flst.Nr. 5553/1 und 5707/3, die im Plangebiet liegen, dienen als Zufahrt zum dahinterliegenden Möbelmarkt (Salinenstraße 56), Lebensmittelgroßmarkt (Siederstraße 41) und zur Autowaschanlage (Flst.Nr. 5553/5).

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 5553/5 ist eine Autowaschanlage untergebracht.

Das Grundstück Flst.Nr. 5553/3 liegt brach.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch diese Bebauungsplanänderung soll das bestehende Ein- und Auffahrtsverbot am nördlichen Rand der Grundstücke Flst.Nr. 5553/1 und 5707/3 aufgehoben werden, damit die direkte Zufahrt zur Salinenstraße nun auch planungsrechtlich ermöglicht wird.

In diesem Zusammenhang werden die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Flst.Nr. 5553/5 und 5553/3, die bisher grundstücksbezogen festgesetzt waren, zusammengefaßt, um den oftmals vorgetragenen Wünschen nach großflächigen Bebauungsmöglichkeiten gerecht zu werden.

5. Abstimmung mit der übergeordneten Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen vom 21.04.1989 ist das Plangebiet als Grünfläche (Minigolfplatz) dargestellt.

In der geplanten Neufassung wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im heute gültigen Bebauungsplan „Dickenhardt; Teilbereich: Schubert-, Sieder- und Salinenstraße“ vom 09.12.1983 ist der Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Somit wird das verbindliche Planungsrecht in der geplanten Neufassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Von daher kann davon ausgegangen werden, daß diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6. Städtebauliche Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Minigolfanlage war zum Zeitpunkt der Aufstellung desselben auf dem Grundstück Flst.Nr. 5553/2 (nordwestlich des Plangebietes) vorhanden. Der Flächennutzungsplan hat die damalige Nutzung übernommen und in das Plangebiet hinein Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet, da die vorhandene kleine Tankstelle auf dem Grundstück Flst.Nr. 5553/3 seinerzeit keine Möglichkeiten zur Erweiterung besaß (Wasserschutzgebiet) und deswegen abzusehen war, daß diese Nutzung aufgegeben wird. Dies ist mittlerweile auch so eingetreten.

Die Randlage des Minigolfplatzes zum Zentrum des Stadtbezirks Schwenningen hin und die benachbarten gewerblichen Nutzungen haben die Attraktivität des Minigolfplatzes schnell schwinden lassen. Diese Minigolfanlagen besteht heute ebenfalls nicht mehr.

solche „Rest“-Grünflächen sind städtebaulich nicht sinnvoll.

Deshalb war in dem schon geltenden Bebauungsplan in einem Teilbereich bereits Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Von den Einzelnutzungen sind lediglich die Ver-

gnügnungsstätten ausgeschlossen, da sich unmittelbar gegenüber ein Schulungsgebäude der Volkshochschule befindet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im oberen Bereich dessen, was allgemein für ein Gewerbegebiet festgesetzt werden kann. Die festgesetzte GFZ liegt gegenüber dem jetzt gültigen Plan deutlich höher. Dies liegt darin begründet, daß die Stadt Villingen-Schwenningen dem Grundsatz eines möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachgeht.

6.3 Überbaubare Fläche/Bauweise

Die überbaubare Fläche wurde sehr großzügig gewählt. Dadurch ist man den oftmals vorgebrachten Wünschen nach großflächigen Bebauungsmöglichkeiten gerecht geworden. In der äheren Umgebung herrscht die offene Bauweise. Diese Bauweise soll auf dieses Baugebiet übernommen werden. Deshalb ist eine Bauweise festgesetzt worden, die zwar Gebäude über 50 m Länge zuläßt, jedoch seitliche Grenzabstände vorschreibt.

6.4 Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher

An der Böschung zum Einschnitt der Bahn sind großgewachsene Bäume und Sträucher vorhanden, die Teil eines raumbildenden Grünzuges entlang der Bahnlinie sind.

Aus diesem Grund ist ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt worden.

6.5 Leitungsrechte

Durch die Aufhebung des Ein- und Ausfahrtsverbotes, das auch auf das Betreiben der Geschäftsführer des südlich gelegenen Lebensmittel- und Möbelmarktes zurückzuführen ist, ist nun die Ein- und Ausfahrt zu diesen Märkten auch planungsrechtlich zulässig.

Die Grundstücke des Lebensmittel- und des Möbelmarktes sind über die westlich dieser Grundstücke gelegenen Siederstraße ausreichend erschlossen. Aus diesem Grund erübrigt sich eine weitere planungsrechtliche Absicherung der Erschließung dieser Grundstücke.

Es werden lediglich die Trassen der durch das Plangebiet führenden Leitungen der verschiedenen Erschließungsträger planungsrechtlich über ein Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Träger gesichert.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sollen nicht massiv wirken und keine trennende Wirkung haben. Aus diesen Gründen sind nur Einfriedigungen aus Draht zugelassen worden, die lediglich hinterpflanzt werden dürfen.

7.2 Werbeanlagen

Weit oben an den Gebäuden angebrachte Werbeanlagen stören, da sie meistens hell erleuchtet sind, die nicht weit entfernte Wohnbebauung bzw. das Altenheim.

Damit diese Werbeanlagen nicht weithin sichtbar sind, dürfen diese nur bis zur Gesimsunterkante des 1. OG angebracht werden.

8. Erschließung

8.1 Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationseinrichtungen ist jeweils durch die EVS bzw. Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH und die Telekom AG gewährleistet.

8.2 Verkehrserschließung

- Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Salinenstraße an das überregionale Straßennetz

- Innere Verkehrserschließung

Die einzelnen Grundstücke sind zum einen direkt zur Salinenstraße hin erschlossen und zum anderen über das Grundstück Flst.Nr. 5707/3, welches als Zufahrt genutzt wird.

8.3 Entsorgung

- Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers aus dem Plangebiet ist durch die vorhandenen Leitungen gesichert.

- Abfälle

Die anfallenden verwertbaren Abfälle können durch naheliegende Wertstoffcontainer entsorgt werden. Der Restmüll wird wöchentlich durch die bestehende Abfallorganisation schadlos beseitigt.

9. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind keine vorgesehen und auch nicht erforderlich.

10. Kosten

Das Plangebiet ist erschlossen.

11. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes:

Gewerbegebiet:

1,53 ha

Villingen-Schwenningen, den 08. Juni 1995

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.
Kühn

Erster Bürgermeister