



Begründung

zur Aufhebungssatzung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans und
zu den örtlichen Bauvorschriften für das
Gebiet

"Alte Ziegelei, Teilbereich Flurstücke 4895/7 und 4895/8" im Stadtbezirk Schwenningen

vom 15.01.2018

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

Inhalt

I. Planungsgegenstand	3
1.0 Anlass der Planung	3
2.0 Planerische Ausgangssituation	3
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Räumliche Abgrenzung	3
2.2 Bestandsituation und derzeitige Nutzung	3
2.3 Eigentumsverhältnisse	3
2.4 Altlasten - Altlastenverdachtsflächen	3
2.5 Grundwasser / Geotechnik	4
2.6 Artenschutz	4
3. Bauleitplanung	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Örtliches Planungsrecht	4
3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
3.4 Städtebauliche Auswirkungen	5
II. Rechtsgrundlagen	7

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Im Rahmen der planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens "Alte Ziegelei" wurden die bis zur städtebaulichen Zäsur der Villingener Straße / Wasenstraße gelegenen angrenzenden zwei Flurstücke in den Geltungsbereich des nun mehr rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelsleitbildes wurde hier die Zulässigkeit des Einzelhandels auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt. Infolge des kleinräumigen Zuschnitts des Wirkungsbereichs dieser Regelung und benachbarter Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist eine Ungleichbehandlung zu befürchten, die den Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen veranlasste den Aufstellungsbeschluss für eine Aufhebungsverfahren zu fassen, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Zulässigkeiten gemäß § 34 BauGB auf das Einfügegebot in das nähere Umfeld zurückzuführen.

2.0 Planerische Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Aufhebungsverfahrens liegt westlich der Innenstadt, südlich der Ausfallstraße "Villingener Straße", am Kreuzungspunkt dieser mit der "Wasenstraße".

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen komplett bebauten Bereich. Mit seinen ansässigen Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen sind sie Bestandteil der Mischgebietsstruktur entlang der Ausfallstraße. Hinsichtlich Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung stellt sich ein eher heterogenes Bild dar.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des angrenzenden öffentlichen Raumes im privaten Eigentum.

2.4 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden die beiden Altstandorte „Ziegelwerke Schwenningen“ und „Autolackiererei Schiro“. Obwohl die Altlastensituation im weiteren Verlauf des damaligen Bebauungsplanverfahrens nur bezogen auf die Fläche des Vorhabensbereichs diskutiert wurde, erstrecken sich beide Altstandorte auch auf den jetzigen Aufhebungsbereich. In ihrer Lage überdecken sich diese im Altlastenkataster erfassten Bereiche im Aufhebungsbereich.

Der Altstandort „Ziegelwerke Schwenningen“ (Flst. Nr. 4859/7 teilweise, Flst. Nr. 4859/8 teilweise) wurde als B-Fall mit Neubewertung bei Nutzungsänderung bewertet. Der Altstandort „Autolackiererei Schiro“ (Flst. Nr. 4859/7 komplett) wurde als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Somit dürfen Erdarbeiten innerhalb den betroffenen Flächen nur mit entsprechender fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Außerdem darf Niederschlagswasser auf diesen Flächen nicht ohne Erlaubnis versickert werden.

2.5 Grundwasser / Geotechnik

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.

2.6 Artenschutz

Für die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen besteht innerhalb des Plangebietes kein Lebensraumpotential, sodass ein Vorkommen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden konnte.

3.0 Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche dar.

Die Flächennutzungsplanänderung ist wirksam, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Planberichtigung somit nicht notwendig.

3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des beplanten Innenbereichs westlich der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden nach § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Flst.Nrn. 4895/7 und 4895/8) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Für diesen Teilbereich wurden durch planungsrechtliche Festsetzungen im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung (MI) und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 und die maximale Gebäudehöhe 737,5m) am Bestand orientiert festgesetzt.

Eine Überplanung dieses Teilbereichs ist städtebaulich derzeit nicht erforderlich. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind bereits die Vorgaben des §34 BauGB hinreichend, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Der im Bebauungsplan vollzogene Nutzungsausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten muss ebenfalls nicht zwingend durch einen

Bebauungsplan geregelt werden, da sich die Lage, Struktur und Verkehrserschließung der Grundstücke kaum für eine solche Nutzung eignet. Im Falle von Spielhallen (Vergnügungsstätten) ist eine solche wohl schon aus gewerberechtlichen Gründen unzulässig, so dass die Umsetzung des kommunalen Vergnügungsstättenkonzeptes keiner Regelung durch die Bauleitplanung bedarf.

Allerdings kann der weitergehende Nutzungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt Villingen-Schwenningen möglicherweise zu einer Ungleichbehandlung zwischen den innerhalb des alten Bebauungsplans benachbarten Grundstücken führen. Dies soll mit der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Teilbereich (Flst.Nrn. 4895/7 und 4895/8) behoben werden.

Die Verfahren sollen gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Verfahren durchgeführt werden. Durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für den außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Teilbereich (Flst.Nrn. 4895/7 und 4895/8) Teilbereich, der aufgehoben werden soll, gilt dann der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, d.h. maßgeblich ist die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung.

Hierbei werden nach § 13 (3) BauGB insbesondere

- auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4(1) BauGB verzichtet.
- von einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Entwurf für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Entwurf der geplanten Aufhebung des außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Teilbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß §3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Den Bürgern ist hier Gelegenheit zu geben Stellungnahmen abzugeben.

Parallel hierzu werden die Behörden am Verfahren beteiligt (§4(2) BauGB).

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung der Regularien des Bebauungsplans und auf Grund der anschließenden Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Eine Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs ist durch dieses Aufhebungsverfahren nicht gegeben.

3.4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch die nach § 34 BauGB zulässigen Baumaßnahmen entsprechen in Art und Maß der Nutzung denen des direkten Umfeldes.

Eine Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist auf Grund der bestehenden höherwertigen Bebauung nicht zu befürchten. Die

Einzelhandelszulässigkeit entspricht nunmehr der der umgebenden Mischgebietsstruktur. Eine Ungleichbehandlung wurde abgewendet.

Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen) ist gewerberechtlich nicht gegeben. Ein Planerfordernis besteht dies bezüglich nicht.

II. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057 geändert.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.Februar 2017 (GBl. S 99, 103)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO-BW**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)