

B E G R Ü N D U N G
zur Bebauungsplanänderung
"HÖLZLE - TEILBEREICH II"

vom 18.09.1992

1. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan "Hölzle" ist seit dem 16.10.1981 rechtsverbindlich.

Er setzt mit Ausnahme des südlichen Bereiches, gewerbliche Nutzungen fest. Im südlichen Bereich ist wegen der kurzen Entfernung zum Wohngebiet "Grabenäcker" ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Bei der Baurechtsbehörde ist nun ein Nutzungsänderungsantrag zur Eröffnung einer Vergnügungsstätte eingegangen.

Nach dem gültigen Bebauungsplan, der auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 erstellt worden ist, wäre diese Nutzung zulässig.

Diesem will die Stadt Villingen-Schwenningen entgegensteuern.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 17.06.1992 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Westen des Stadtbezirks Schwenningen, südlich der Villinger Straße (L 173).

Die genaue Planbegrenzung geht aus dem Übersichtsplan vom 18.09.1992 hervor.

3. ZIEL UND INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Bebauungsplanänderung soll die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dies begründet sich darin, da es im Stadtbezirk Schwenningen bereits ein großes Vergnügungsstättenaufkommen (vorhanden und beantragt) gibt. Dieses liegt über dem Landesdurchschnitt (Untersuchung des Stadtplanungsamtes und Umfrageergebnis des Difu im Herbst 1990).

Dies hohe Aufkommen führt zwangszweise zu einem harten Konkurrenzkampf, bei dem Vergnügungsstätten an unattraktiven Standorten sicherlich bald wieder mangels Rentabilität schließen müssen.

Im Plangebiet befindet sich auch ein Gemeindezentrum der Zeugen Jehovas.

Diese Fläche ist im gültigen Bebauungsplan als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Da nicht zu erwarten ist, daß diese Nutzung jemals aufgegeben wird, wurde die Festsetzung der tatsächlich ausgeübten Nutzung angepaßt. ...

4. **ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

Im Flächennutzungsplan von 1989 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

5. **STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Das Änderungsgebiet soll, bis auf die Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden, nach wie vor der Unterbringung von Gewerbebauten dienen (siehe auch 3. "Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung").

5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Angabe der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung reicht nicht bis an die oberen Grenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heran.

Dieses liegt darin, daß das Maß der baulichen Nutzung von den östlich dieses Änderungsbereiches vorhandenen Gebäuden übernommen worden ist.

5.3 **Bebauung der Grundstücke**

Im gesamten Baugebiet ist die "offene Bauweise" festgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß eine offene, aufgelockerte, aber keine großflächige Bebauung erreicht wird.

Erschließung

Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird über die tangierende Schluchseestraße im Osten des Geltungsbereiches an das Hauptverkehrsnetz des Stadtbezirks Schwenningen angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes und Vermeidung von zusätzlichen versiegelten Flächen darf der Ruhende Verkehr nur innerhalb der überbaubaren und den dafür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gesichert. Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben, die Versorgung mit Wasser und Gas durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

5.5 **Folgeeinrichtungen**

Die Planausweisungen verursachen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen. ...

5.6 Baugrund

Im gesamten Baugebiet ist mit Dolinen und Spalten zu rechnen. Werden derartige Hohlräume angetroffen, so wird eine dem Einzelfall angepaßte Lösung - erhöhte Gründungsaufwendungen - erforderlich.

Bei großen und setzungsempfindlichen Bauten wird eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung empfohlen. Angeschnittenes Grundwasser ist auf Sulfatgehalt zu prüfen.

5.7 Wasserschutzgebiet mit Schutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b. Dies wurde nachrichtlich festgehalten.

Durch die Neufestlegung der Wasserschutzzone in einer neuen Rechtsverordnung wird das Plangebiet in Zukunft in der Wasserschutzzone III liegen.

Bei Bauvorhaben in dieser Wasserschutzzone sind die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung zu beachten.

6. Kosten für die Planrealisierung

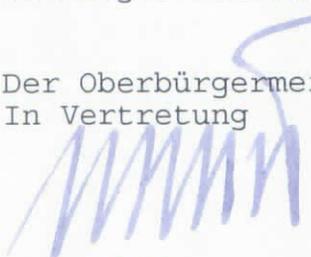
Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Weitere Kosten fallen nicht an.

7. Städtebauliche Daten

Fläche des Plangebiets:	1.405 ha	100,0 %
davon:		
Gewerbegebiet:	0,851 ha	60,3 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	0,185 ha	13,3 %
Fläche für den Gemeinbedarf:	0,217 ha	15,5 %
Verkehrsflächen:	0,152 ha	10,9 %

Villingen-Schwenningen, den 01.03.1996

Der Oberbürgermeister
In Vertretung


Theo Kühn
Erster Bürgermeister

