

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

B E G R Ü N D U N G

zum

einfachen (nicht qualifizierten) Bebauungsplan

für einen

“TEILBEREICH DER INNENSTADT DES STADTBZIRKES VILLINGEN“

vom 31.03.1994

1. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG

Vergnügungsstätten können einerseits zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstädte beitragen, andererseits auch städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen, wenn traditionelle Geschäftsstraßen durch die Konzentration solcher Betriebe den Charakter von Vergnügungsvierteln annehmen oder wenn Vergnügungsstätten an unpassenden Standorten angesiedelt werden und dabei beispielsweise die Wohnbevölkerung durch Lärm belasten.

Die Zunahme der Anträge für Vergnügungsstätten auch in der Innenstadt des Stadtbezirkes Villingen führt zu einer Verdrängung der vorhandenen mittelständischen Geschäftsstruktur und der Wohnnutzung. Die finanzielle Stärke dieses Gewerbebezweiges ermöglicht ihm eine nahezu unkontrollierte Ansiedlung und Ausbreitung in dem für das städtische Leben wichtigen zentralen Bereich. Das z. Z. geltende Planungsrecht in der Innenstadt des Stadtbezirkes Villingen beinhaltet noch keine wirksame Regelung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Dies soll mit einem nichtqualifizierten Bebauungsplan für die Innenstadt des Stadtbezirks Villingen erreicht werden.

Besonderes städtebauliches Ziel muß es sein,

- wichtige Einkaufsgebiete, insbesondere Fußgängerbereiche,
- zentrale Plätze von städtebaulicher Bedeutung,
- schützenswerte Einrichtungen wie Schulen, Jugendhäuser, Kirchen, kulturelle Einrichtungen und ihre Umgebung,
- Bereiche mit hohem Wohnanteil, in denen die Wohnnutzung erhalten und die Wohnqualität verbessert werden soll,

von derartigen Nutzungen künftig freizuhalten und das weitere Vordringen in überwiegend bewohnte Innenstadt – Randbereiche zu verhindern.

Die räumliche Steuerung bei der Einrichtung von Vergnügungsstätten soll dazu beitragen, dass

- Bewohner und Besucher der Stadt nicht gestört und belästigt werden,
- Kinder und Jugendliche nicht gefährdet werden,
- die Struktur des Einzelhandels nicht nachteilig verändert wird,
- das Erscheinungsbild und „Image“ einzelner Straßen und ganzer Quartiere sich nicht nachteilig verändern.

2. NEUES UND GELTENDES PLANUNGSRECHT

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne. Diese sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Auch in diesen älteren Bebauungsplänen sollen die neuen Festsetzungen über die Regelung der Vergnügungsstätten gelten, soweit diese noch nicht in den textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne enthalten sind.

3. ZUR STANDORTSITUATION DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER INNENSTADT VON VILLINGEN (siehe Anlage)

Derzeit existieren in Stadtbezirk Villingen 12 Vergnügungsstätten im Sinne dieser Satzung, für weitere 3 Spielhallen liegen Anträge vor. Davon liegen 7 Betriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, davon wiederum konzentrieren sich 4 Betriebe innerhalb der historischen Innenstadt. Wenn man den Bestand an Vergnügungsstätten den Baugebietstypen nach Baunutzungsverordnung zuordnet, ergibt sich folgendes Bild:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Außenbereich | 2, |
| - Allgemeines Wohngebiet | 1, |
| - Mischgebiet | 2, |
| - Kerngebiet | 2, |
| - Besonderes Wohngebiet | 2, |
| - Gewerbegebiet | 4 Betriebe. |

Auch die neuen Spielhallen sollen einen Standort im Stadtkern bekommen. Dadurch entstehen in bestimmten Bereichen (Waldstraße) bereits Konzentrationen, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Geschäftsstruktur führen können. Eine Steuerung der Neuanträge zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Funktionen ist deshalb unerlässlich.

4. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Entsprechend der in Ziffer 1 beschriebenen städtebaulichen Probleme, die sich bei einer ungesteuerten Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen ergeben, ist es notwendig, den Teilbereich der Innenstadt um den Stadtkern herum mit zu erfassen. Der Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan von 05.08.1991 hervor.

5. SACHLICHER REGELUNGSGEHALT

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist § 1 Abs. 9 BauNVO; die dort geforderten besonderen städtebaulichen Gründe sind unter Ziffer 1 genannt. Weiterhin werden § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO herangezogen, wenn Vergnügungsstätten als Ausnahme nicht Bestandteil der Satzung werden bzw. Vergnügungsstätten nur in bestimmten Geschossen zulässig sind. Als weitere Rechtsgrundlage dient § 33 der Gewerbeordnung, wo in § 33 a die Schaustellung von Personen, in § 33 d die Spiele mit Gewinnmöglichkeit und in § 33 i die Spielhallen und ähnliche Unternehmen geregelt sind.

Im Bebauungsplan wird zu einen die Art der Nutzung festgesetzt, soweit hierfür nicht bereits Festsetzungen aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorliegen. Zum anderen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den festgesetzten Nutzungsarten geregelt. Dabei war es zuvor wichtig, den Begriff Vergnügungsstätten klar zu definieren (siehe Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Bedeutung bestimmter städtischer Bereiche für zentrale Einrichtungen, Kultur und Handel und der Empfindlichkeit der betreffenden Nutzungsarten gegenüber dem typischen Störpotential von Vergnügungsstätten gesehen. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Kern-, Misch- und Besondere Wohngebiete sind im Gegensatz zu Gewerbegebieten die Bereiche von hoher städtebaulicher Bedeutung in der Innenstadt. Vergnügungsstätten sollen als zum städtischen Leben gehörenden Einrichtungen nicht aus der Innenstadt verbannt, sondern dort angesiedelt werden, wo sie zwar in guter Lage, aber relativ unauffällig existieren und das mittelständige Gewerbe (Ladenbesitzer) nicht aus den besten Lagen verdrängen können. Dazu bietet sich die in der Baunutzungsverordnung empfohlene Lösung der vertikalen Gliederung der Nutzungsarten an :

- Vergnügungsstätten in Citylagen ins Untergeschoß, also in Kerngebieten und Besonderen Wohngebieten;
- zentrale Einrichtungen, Kultur- und Handel ins Erd- und Obergeschoß;

- Wohnungen in die oberen Geschosse.

Zur Beruhigung der Blockinnenbereiche wird weiterhin festgesetzt, daß der Zugang zu den Vergnügungsstätten direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen muß.

Um den Störungsgrad in den Bereichen zu minimieren, wo die Wohnnutzung von Bedeutung ist, sind Vergnügungsstätten in Mischgebieten nur in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen und in Besonderen Wohngebieten nur in Gebäuden, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen, zulässig. Aus diesem Grund werden auch die Ausnahmen der §§ 4 a und 6 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung, in der kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise auch in Besonderen Wohngebieten und Mischgebieten zulässig sein können.

Die Regelung der Vergnügungsstätten gemäß BauNVO in Gewerbegebieten wird nicht verändert; Vergnügungsstätten sind unter der in Nr. 2.5 der Bebauungsvorschriften aufgeführten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Brutto-Bauland	181,00 ha	100,0 %
davon:		
- Kerngebiet (MK)	10,96 ha	6,1 %
- Besonderes Wohngebiet (WB)	9,97 ha	5,5 %
- Mischgebiet (MI)	9,58 ha	5,3 %
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	45,19 ha	25,0 %
- Reines Wohngebiet (WR)	0,82 ha	0,5 %
- Gewerbegebiet (GE)	7,88 ha	4,4 %
- Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE)	2,12 ha	1,2 %
- Gemeinbedarfsfläche	12,92 ha	7,9 %
- Sonderbauflächen	8,45 ha	4,9 %
- Bahnanlagen	2,55 ha	1,4 %
- Wasserflächen	1,24 ha	0,7 %
- Grünflächen	22,25 ha	12,2 %
- Verkehrsflächen	47,07 ha	25,9 %

Villingen-Schwenningen, den 20.04.1994
In Vertretung

Kühn
Erster Bürgermeister