

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN "NIEDERES TOR I"

von 12.11.1991

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt am Süden der Villingen Innenstadt im Umfeld der historischen Altstadt eine neue große Festhalle mit Restaurant und zugeordneten Parkierungsflächen zu errichten. Diese Anlage soll die bestehende Festhalle des Stadtbezirks Villingen, die sog. "Tonhalle" ersetzen. Zur Errichtung dieses Bauvorhabens ist die planerische Neuordnung der benötigten und betroffenen Grundstücksflächen notwendig, damit der entstehende Gebäudekomplex in das gewachsene Stadtgefüge harmonisch eingebunden werden kann. Weiterhin bedarf auch die Umsetzung verschiedener anderer Sanierungsziele für diesen Teilbereich des Sanierungsgebiets Niederes Tor (Erweiterung der Ringanlagen, Errichtung eines Hotels u. a.) einer Neufassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfaßt die zur Realisierung der Stadthalle entsprechend dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs aus dem Jahre 1987 erforderlichen Bauflächen beiderseits der Bertholdstraße sowie die diesen Flächen zugeordneten Verkehrs- und Grünflächen. Diese Planungsfläche grenzt im Nordwesten an die historische Stadtanlage und berührt im Südwesten eine Teilfläche der sog. "Südstadt". Die östliche Begrenzung bildet das Brigachufer. Im Norden reicht das Planungsgebiet bis zur Postgasse und im Süden bis zum Beginn der beiderseitigen Bebauung entlang der Schwedendamstraße. Die Verfahrensgrenze verknüpft damit zwei grundsätzlich verschiedene städtebauliche Bereiche. Sie umfaßt Teile der sogenannten "Ringanlagenbebauung" auf der ehemaligen äußeren Stadtbefestigung sowie Teile der ursprünglich stark gewerblich orientierten Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts südlich davon. Damit bietet sich seit der Entstehung dieser Bereiche erstmals wieder die Chance die gesamte südöstliche Vorzone der Innenstadt städtebaulich als Einheit zu entwickeln und somit die trennende und Entwicklungsfläche abriegelnde Barriere der Bertholdstraße zu überwinden.

3. BESTANDSSITUATION UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Nutzung

Die aktuell vorhandene Nutzung ist geprägt von einer seit über 10 Jahren anhaltenden Diskussion über die Neuordnung großer Teile des Planungsgebietes.

Dies gilt insbesondere für den Bereich südlich der Bertholdstraße. Die Gebäude sind hier zum größten Teil bereits abgebrochen oder dienen einer städtischen Zwischennutzung (Notunterkunft für Asylanten) bzw. einer sozialen/kulturellen Zwischennutzung (Jugenddisco). Die Nutzungen müssen vor Beginn der Bautätigkeiten für die Stadthalle verlagert und anschließend abgebrochen werden. Räumlichkeit stehen im ausreichendem Maße in der Vöhrenbacher Straße 5 zur Verfügung. Da es sich in diesem Bereich um denkmalgeschützte Gebäude handelt (Großherzog-Karl-Straße 1 und Bertholdstraße 7), wird vor deren Abbruch eine Dokumentation über die beiden Gebäude erstellt. Eine Erlaubnis des Regierungspräsidiums Freiburg zum Abbruch liegt vor.

Nördlich der Bertholdstraße liegt der Komplex der heutigen Tonhalle (Saalbau, Restaurant und Stellplätze), verschiedene ehemalige Wohngebäude sowie die Gebäude einer ehemaligen (Möbel-) Schreinerei mit Produktions-, Verkaufs- und Wohngebäuden. Der gesamte Baublock ist städtischer Grundbesitz und derzeit mit Ausnahme der Tonhalle von Verwaltungsstellen u. ä., mit Notunterkünften sowie von Mietstellplätzen zwischengenutzt.

Auch hier müssen die Nutzungen vor Beginn der Bautätigkeiten zum größten Teil verlagert und die Gebäude zum größten Teil abgebrochen werden.

Ökologie

Innerhalb des Planungsgebiets liegen 2 großräumige innerstädtische Grünzüge:

- Die Ringanlagen um die historische Innenstadt und
- der Uferbereich der Brigach.

Diese mit sehr wertvollen Beständen begrüneten Flächen sind für das Stadtgefüge von hoher ökologischer (Frischluftschneise, Kleinklima, Begrünung, Gewässerschutz und Grundwassersituation) und gestalterischer Bedeutung. Sie werden daher seit Jahrzehnten gepflegt und soweit als möglich weiter ausgebaut. Auch die Sanierungsmaßnahme "Niedereres Tor" soll hierzu beitragen (Erweiterung der Ringanlagen).

Auf den zur funktionalen und baulichen Neuordnung vorgesehenen Flächen besteht nahezu keine Begrünung und die Flächen sind auch, soweit es sich nicht um Brachen handelt, weitgehend versiegelt. Nördlich und südwestlich des Planungsgebiets liegen hinter den Hauptgebäuden ausgedehnte, rückwärtige Gartenzonen.

Diese Ausgangslage eröffnet allen zu entwickelnden Planungskonzepten sehr großen Handlungsspielraum, da lediglich die Randbereiche des Planungsgebiets einen zu berücksichtigenden Grünbestand aufweisen.

Weiterhin liegt der gesamte Geltungsbereich auf dem Schwemmland der Brigach und hat folglich einen dauernden, sehr hohen Grundwasserstand. Auf tiefere Unterkellerungen wurde deshalb in der Vergangenheit weitgehend verzichtet. Diese Grundwassersituation wird sich, sofern keine Einwirkungen von außen erfolgen, auch zukünftig nicht verändern.

Verkehr

Die allgemeine städtebauliche Situation des Planungsgebiets ist in hohem Maße geprägt von einer starken Belastung durch ruhenden und fließenden Verkehr, denn das Planungsgebiet liegt im Überschneidungsbereich des sog. Innenrings und des sog. Außenrings. Auf den großen Brachflächen wird außerdem ein erheblicher Teil des Stellplatzbedarfs für die südliche Villingener Innenstadt abgedeckt.

Quer durch das Planungsgebiet führt die Bertholdstraße, die mit ca. 20.000 Kfz/Tag zu den am höchsten belasteten Straßen Villingen-Schwenningens gehört. Am Knotenpunkt Bertholdstraße/Kaiserring gabelt sich diese Verkehrsachse in den Innenring (Kaiserring) und den Außenring (westliche Bertholdstraße). Damit zerfällt das Planungsgebiet in 3 jeweils an den Rändern besonders stark belastete "Inseln". Diese "Inseln" sind auch trotz ihrer nutzungsbedingten, gegenseitigen Zuordnung untereinander nicht sonderlich gut verbunden und wegen etlicher Einfahrtsknoten auch intern größeren Verkehrsbelastungen ausgesetzt.

Während die Verkehrsbelastungen nördlich der Bertholdstraße hauptsächlich durch das engmaschige Straßennetz verursacht sind, hat dies südlich der Bertholdstraße andere Ursachen. Hier liegt die "Großparkfläche Niederes Tor" mit derzeit ca. 270 Stellplätzen. Diese Parkfläche dient sowohl Dauerparkern, die in der Innenstadt beschäftigt sind, als auch Kunden und Besuchern. Sie hat daher einen ständigen Zu- und Abgangsverkehr, der z. Z. auch über die Wohnlagen (Besonderes Wohngebiet) der Südstadt abgewickelt werden muß.

Die Situationsbeschreibung veranschaulicht, daß z. Z. alle Lagen innerhalb des Planungsgebiets starken Verkehrsimmissionen ausgesetzt sind. Eine Situation, die in dieser Form nicht befriedigen kann. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist jedoch auch in Zukunft nicht zu erwarten. Entlastungseffekte durch Umsiedlung von Betrieben und Institutionen (z. B. Landratsamt) oder verkehrsberuhigende/verkehrslenkende Maßnahmen in der historischen Innenstadt werden durch die Attraktivitätssteigerung und das erhöhte Konsum- und Freizeitbedürfnis sowie durch die steigende Motorisierung aufgehoben. Denkbare planerische Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung müssen daher an einer Bündelung und Abschirmung der Verkehrsstrassen und Verkehrsströme sowie an einer nutzungsverträglichen Zuordnung der unterschiedlichen Emissionsbelastungen ansetzen.

Ebenfalls unbefriedigend ist die Situation des Rad- und Fußgängerverkehrs. Das Wegenetz ist teilweise nicht oder nur mit "Schikanen" in sich geschlossen und häufig in schlechtem Bauzustand.

Zusätzlich verstärkt werden die allgemeinen Mängel des Fußwegenetzes noch durch eine wenig fußgängerfreundliche Gestaltung vieler Wegstrecken. Außerdem erfüllen viele Teilstrecken nicht das notwendige Sicherheitsbedürfnis. Technischer und funktionaler Verbesserungen bedarf insbesondere auch die bestehende Unterführung an der Bertholdstraße, die die Südstadt mit der Innenstadt verknüpft. Im Rahmen der Umgestaltung des südlichen Stadtzugangs durch die dort laufende Sanierungsmaßnahme sollen deshalb im Jahr 1992 die Treppen- und Rampenanlagen an der Stadtseite umgebaut und direkter den Fußgängerströmen zugeordnet werden. Für den Zugangsbereich zur Unterführung südlich der Bertholdstraße sind im Wettbewerbsentwurf für die Stadthalle Verbesserungskonzepte enthalten.

Ähnliches wie für die Fußgängersituation gilt auch für die Radwegesituation. Insbesondere fehlt es hier an der durchlaufenden Netzstruktur, die die stadtbezogenen Radwegebeziehungen innerhalb des Planungsgebiets fortführen (Radweg in den Ringanlagen/Bertholdstraße, Radweg entlang der Brigach). Auch hier wird die angelaufene Umgestaltung der Ringanlagen südlich des Gebäudes Niedere Straße 73 erste Verbesserungen (Radweg in den Ringanlagen) mit sich bringen.

Bebauung und Stadtgestalt

Das Planungsgebiet liegt am Rande der historischen Innenstadt außerhalb des ehemaligen Befestigungsringes und gehört zu den Bereichen der frühen Stadterweiterungen des 19. Jahrh. Diese Gebiete sind insgesamt recht ähnlich gegliedert und in den zusammenhängenden Raumbereichen sehr einheitlich bebaut. In der Südstadt ist die typische Bebauung das 2geschossige Einzel- oder Doppelhaus, z. T. mit ausgebautem Dachgeschoß und Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 40 °. In den Ringanlagen herrscht dagegen das 2geschossige große Einzelgebäude, mit gleicher Dachform und Dachneigung, vor. Die Gebäude haben meist eine Bautiefe von 10 - 15 m und reihen sich als traufständige Baukörper perlenschnurartig in einer Flucht entlang der Gehweghinterkante. Damit sind die tiefen Grundstücke - ohne Berücksichtigung von Nebengebäuden - in der Regel zu weniger als 50 % überbaut und es entsteht eine offene Blockrandstruktur, die in regelmäßigen Abständen von halböffentlichen Zwischenbereichen unterbrochen ist.

Diese einfache und klare Baustruktur läßt geschlossen wirkende und einheitlich gegliederte Straßenräume ohne räumliche Akzentuierung und Differenzierung sowie großräumige Innenhöfe mit klar definierten Raumkanten entstehen. Ein Raumeindruck, der trotz der in die Hofbereiche z. T. eingebauten Garagen oder sonstigen Nebengebäude (noch) nicht gestört ist.

In den beiden zur Neuordnung anstehenden Baublöcken hat sich durch die dortigen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Schulen, Festhalle u. a.) diese Raum- und Baustruktur bereits stärker verdichtet und damit etwas verfremdet, während sie in den nördlich und westlich anschließenden Baublöcken weitgehend ungestört erhalten ist. Die zunehmenden Modernisierungs- und Verdichtungsabsichten i. V. mit dem Wunsch, durch intensive gewerbliche Nutzung höhere Mieteinkünfte zu erzielen, wird wohl allerdings dazu führen, daß sich die städtebauliche Dichte - vor allem in den der Innenstadt zugeordneten Bereichen - allmählich nachverdichtet, sofern nicht reglementierend eingegriffen wird.

Die Fassaden im Planungsgebiet sind als Lochfassaden ausgebildet und je nach Lage der Gebäude unterschiedlich aufwendig gestaltet, so daß die Häuser entlang der Ringanlagen und vergleichbaren Hauptstraßen deutlich mehr architektonische Schmuckformen und Gliederungselemente aufweisen. Trotz aller Veränderungen sind die grundlegenden Elemente der Stadtgestalt bis heute weitgehend erhalten. Die vorgesehenen neuen Nutzungen, z. B. Stadthalle, lassen sich im Rahmen dieser Struktur jedoch nicht verwirklichen.

4. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, für die neue Stadthalle und die ihr zugeordneten Nutzungen (Verkehrs- und Parkierungsflächen, Freianlagen, Hotel), ein städtebauliches Gesamtkonzept festzulegen, das sowohl die Anforderungen der neuen Nutzungen, als auch die Anforderungen des vorhandenen Bestandes (historische Innenstadt, Ringanlagen, Stadterweiterungsgebiet des 19. Jahrh.) gebührend berücksichtigt. Außerdem sollen die für das Planungsgebiet bedeutsamen Sanierungsziele des Sanierungsgebiets "Niedereres Tor" Eingang in den Bebauungsplan finden.

Die Zielsetzungen sind daher in den Übergangsbereichen und an den Nahtstellen zu den Bestandsgebieten immer an diesen orientiert und entwickeln sie behutsam weiter, während in den zentralen Lagen des Planungsgebiets um die Bertholdstraße von einer grundlegenden Neuordnung ausgegangen wird.

Die Ziele des Bebauungsplans sind im einzelnen:

- Ausweisung eines Baugebiets für die geplante Stadthalle entsprechend dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs;
- Ausweisung eines Baugebiets für eine der Stadthalle zugeordnete Parkierungsanlage;
- Ausweisung eines der Bebauung entlang der Ringanlagen (Kaiserring) angepaßten Baugebiets unter Berücksichtigung eines Komfort-Hotels und mit der Möglichkeit sonstiger Wohnnutzung;
- Verhinderung der Ansiedlung, das (Wohn-) Umfeld störender und niveaumindernder Nutzungen, wie Spielhallen, Tankstellen und Gewerbebetriebe;
- Ausweisung der notwendigen Verkehrs- und Erschließungsflächen zur Verwirklichung der Stadthalle und der ihr zugeordneten Nutzungen, mit Verbesserung der Fuß- und Radwegesituation sowie unter Berücksichtigung einer optisch und ökologisch wirksamen Begrünung;
- Erweiterung der Ringanlagen entlang des Kaiserrings bis zur Flucht der historischen Stadtmauer und Verknüpfung dieses Grünbereichs mit den Grünflächen südlich/östlich des Gebäudes: Niedere Straße 73;
- Erhaltung und Ausbau der Grünstruktur entlang der Brigach;
- Anlage attraktiv zu gestaltender und angemessen großer Frei- und Grünräume für die Stadthalle;
- Ausbildung einer stadtbildprägenden Torsituation am neuentstehenden östlichen Zugang zur Innenstadt;
- Abstimmung der neu zu errichtenden Gebäude auf die (historische) Stadtstruktur und das gewachsene Stadtbild;
- gestalterische Einbindung der offenen Baublockränder.

5. ABSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen i. d. F. vom 12.05.1989 (1. Änderung) ist das Plangebiet sowie die anschließenden Bereiche als gemischte Baufläche mit verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt. Die Darstellung der Ringanlagen und des Brigachufers ist öffentliche Grünfläche. Diese grünordnerischen Festlegungen sind auch im Entwurf zum Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen so fortgeführt.

Der Bebauungsplan greift die Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung auf und konkretisiert sie räumlich und sachlich. Die festgesetzte Art der Nutzung ist daher teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Geplant ist ein Kerngebiet sowie 2 Sondergebiete, die speziell auf die dort beabsichtigte Nutzung abgestellt wird. Damit sollen die Vorteile eindeutig bestimmter Nutzungszuordnungen (MK-Nutzung im Lärmschatten eines Parkhauses, Parkhaus bei der Stadthalle,) genutzt, aber auch der aus dem Rahmen fallenden Größenordnung und funktionalen Sonderstellung der Stadthalle Rechnung getragen werden.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch 2 Sondergebiete und ein gegliedertes Kerngebiet. Diese sehr spezielle Gebietsausweisung wurde gewählt, da das zur baulichen Neuordnung anstehende Gelände südlich der Bertholdstraße seiner und der Nutzungstradition der Ringanlagenbebauung entsprechend, als Standort für eine öffentliche Einrichtung genutzt werden soll. Diesen Grundsatz hat der Gemeinderat durch den Beschluß, dort eine neue Stadthalle zu errichten, weiter konkretisiert. Die Gründe für diese Entscheidung war die direkte Zuordnung des neuen Hallenstandorts zum heutigen (Ton-)hallenstandort sowie die, bezogen auf das überregionale Straßennetz, besonders verkehrsgünstige Lage. Außerdem bietet dieser Standort mit seiner unmittelbaren Anbindung an die historische Innenstadt und zur Brigach besondere Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten für den Betrieb der neuen Stadthalle. Es ist daher planerischer Wille der Stadt, auf diesem Grundstück jede andere Nutzung auf Dauer auszuschließen.

Um diese Nutzung ohne Errichtung einer Tiefgarage unter der Halle zu ermöglichen - sie wäre, wegen des hohen Grundwasserstandes, nur mit erheblichem Bauaufwand zu verwirklichen und auch in ihren ökologischen (Grundwasserströme) und baukonstruktiven (Setzungen) Auswirkungen nicht abzuschätzen - mußte dem Sondergebiet Stadthalle eine Parkierungsfläche direkt zugeordnet werden. Dies wurde mit der Ausweisung des Sondergebiets Parkierungsanlage erreicht. Die Lage dieses Sondergebiets ergibt sich jedoch nicht allein aus der möglichst direkten Zuordnung zum Sondergebiet Stadthalle, sondern auch aus der Absicht, das Parkierungsbauwerk zum Immissionsschutz (Lärmschutz) für die nördlich anschließende Bebauung heranzuziehen. Ergänzend zur Parkierungsnutzung sind in diesem Sondergebiet auch gewerbliche und Handelsnutzungen zulässig, sofern sie einen klaren Bezug zur Hauptnutzung haben. Damit soll eine intensivere Belegung sowie eine gestalterisch und funktionale Aufwertung der Gesamtanlage möglich werden.

Das nördlich des Sondergebiets Parkierungsanlage ausgewiesene Kerngebiet soll als Ergänzung zur Stadthalle innenstadtbezogene Nutzungen, insbesondere 1 Hotel, aufnehmen. Daher wurden Nutzungen, die das Wohnen, vor allem in den Abend- und Nachstunden beeinträchtigen können, wie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, nicht zugelassen. Dagegen wurde die Zulässigkeit des allgemeinen Wohnens in den den Hauptstraßen abgewandten Bereichen sogar erweitert, um so zur dauernden Belebung des Planungsgebiets und der gesamten Altstadt auch außerhalb der Geschäfts- und Betriebszeiten beizutragen, zumal die Wohnnutzung ein prägendes Element der Stadtweiterungsgebiete ist. Tyisch für die Bebauung entlang der Ringanlagen sind die den Gebäuden vorgelagerten und gärtnerisch gestalteten Gebäudevorzonen. Diese hohe und vom öffentlichen Straßenraum her erlebbare Freiraum- und Gestaltqualität soll auch bei einer neuen Nutzungsstruktur erhalten werden. Aus diesem Grund sind auf diesen Grundstücksteilflächen Stellplätze und sonstige Nebenanlagen in ihrer Zulässigkeit weitgehend ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan wegen der großen zu erwartenden Unterschiede bei den bestehenden Gebäuden und Anlagen auf verschiedene Art vorgenommen. Für das Kerngebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. In den Sondergebieten sind die Festsetzungen dagegen etwas offener gehalten. Hier sind die GRZ sowie die max. Gebäudehöhe i. V. mit einer Traufhöhe bzw. in der Höhe gestaffelten Baugrenzen festgesetzt.

Für den Baublock nördlich der Bertholdstraße ist - im Interesse einer möglichst günstigen Baulandausnutzung - die vollflächige Überbauung des Baulandes zulässig, um so diesen Bereich der Villinger Geschäftslagen aufzuwerten. Die flächenhafte Ausnutzung des Bodens zu 100% gilt allerdings nur im UG und EG. In den Obergeschossen des Kerngebiets soll auch zukünftig eine der bestehenden Baustruktur angepaßte Bebauung mit gegliederten Baumassen entlang der Straßen und mit einem geringer bebauten "Innenhof" entstehen. Hierzu dient eine kombinierte Ausweisung aus GFZ und Baulinie. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) werden hierbei nicht überschritten.

Die Parkierungsanlage soll neben dem Stellplatzbedarf der Stadthalle (lt. Gevas-Gutachten ca. 350 Stellplätze) auch den Stellplatzbedarf für die Geschäfte der Villinger Innenstadt aufnehmen. Es wird somit eine Parkierungsanlage mit ca. 700 Stellplätzen nötig sein.

Neben der Gliederung und Verteilung der Baumassen sollen die neuen Gebäude auch in ihrer Höhenentwicklung auf den gewachsenen und stadt-bildprägenden Bestand bezogen sein. Daher sind im Bebauungsplan Aussagen zur Höhenentwicklung aufgenommen. Sie sind dort, wo wegen der zulässigen Nutzung mit üblichem Geschoßbau gerechnet werden kann, als Höchstzahl der zulässigen Geschosse ausgewiesen, während sie in anderen Lagen durch Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf die jeweilige Straßenflucht, festgelegt sind.

Für den Bereich der Stadthalle sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Wettbewerbsentwurf abgeleitet. Dies führt zu einem vollständigen neuen Zuschnitt des Baulandes, da die der Stadthalle zugeordneten Frei- und Grünräume nicht mehr als Bauland ausgewiesen sind. Hierdurch muß für die verbleibende "Restfläche" eine deutlich höhere GRZ als bisher üblich festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind so gewählt, daß sie den Wettbewerbsentwurf "umhüllen". Diese Hülle wurde jedoch durch die in der Höhe gestaffelten Baugrenzen so ausgewiesen, daß gegenüber der umgebenden Bebauung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung entstehen.

6.3 Bebauung der Grundstücke

Wie bei Art und Maß der baulichen Nutzung sind die Ausweisung zur Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung der Baukörper in den Kerngebieten eher am gewachsenen Bestand (der Ringanlagen) orientiert, während sie in den Sondergebieten weitgehend von den Rahmenbedingungen der neuen Nutzung geprägt sind.

Für das Sondergebiet Stadthalle, in dem ein großer, unregelmäßig gegliederter Solitärbaukörper mit mehr als 50 m Länge entstehen wird, wurde daher eine besondere Bauweise und ein großzügiges Baufenster, das von Baugrenzen eingefabt ist, ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird außerdem noch durch eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen ergänzt. Diese Flächen liegen, wegen ihrer Nutzungscharakteristik allerdings nur in solchen Bereichen, die vom öffentlichen Raum her nur mit großen Einschränkungen einsehbar sind. Auf Festsetzung zur Baukörperstellung wurde verzichtet, da das Wettbewerbskonzept für die Stadthalle nicht die kleinräumigen Bezüge der Umgebung (Südstadt) aufgreift, sondern die Achse der Niederen Straße. Von diesem Leitmotiv ausgehend sind dann situationsbezogen baulich-räumliche Anschlüsse zur umgebenden Bausubstanz entwickelt, so daß der Gesamtanlage keine eindeutige Stellung zugeordnet werden kann.

Die Ausweisungen zur Bauweise für den Baublock nördlich der Bertholdstraße sind vergleichsweise mehr am vorhandenen Stadtgefüge orientiert. Außerdem sollen sie gleichzeitig einen Beitrag zum Immissionschutz für die Gebäude entlang des Kaiserrings/der Brigachstraße leisten. Daher wurde für die unmittelbar der Bertholdstraße zugeordneten Lagen eine geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Der gesamte Baublock ist von Baugrenzen und Baulinien eingefabt. An seinen Schmalseiten sowie im Eckbereich erfolgte die Festsetzung von Baugrenzen, um hierdurch für die Einzelgebäude einen möglichst breiten funktionalen und gestalterischen Spielraum einzuräumen. Die mittleren Lagen der Brigachstraße/des Kaiserrings sind dagegen mit einer Baulinie ausgewiesen, damit entlang dieser Straßen auch zukünftig die für die Ringanlagenbebauung prägende Baufluchtensituation erkennbar erhalten bleibt, den Gesamtcharakter des Straßenraums nicht beeinträchtigte Abweichungen sind als Ausnahme zugelassen.

Am stärksten dem Baubestand verhaftet sind die Festsetzungen zur Baukörperstellung. Der Bebauungsplan führt die traufständige Bauweise bis zur Bertholdstraße fort und schließt - nicht zuletzt aus Gründen des Immissionsschutzes - den Baublock auch in dieser Form nach Süden. Damit entsteht am Süden der Stadterweiterungszone zwischen Ringanlagen und Brigach ein für jedermann erkennbarer Kopfbau, der die beiden Häuserzeilen entlang der Nord-Süd-Straßen verbindet und zu einer Einheit verklammert. Gleichzeitig bildet dieser geschlossene Blockrand im Zusammenspiel mit der von Süden "einschwingenden" Foyerfassade der Stadthalle den Ansatzpunkt zur Entwicklung eines neuen, östlichen Stadteingangs für die Villingener Innenstadt.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets ist weitgehend vorhanden. Sie bedarf jedoch wegen der zukünftig geplanten städtebaulichen Ordnung in Teilbereichen der Anpassung und Ergänzung.

Verkehrsflächen

Die innerhalb des Planungsgebiets anzusiedelnden neuen Nutzungen werden mit Sicherheit zu einer spürbaren Erhöhung und zum Teil Verlagerung des Verkehrsaufkommens führen. Daher müssen die Verkehrsflächen ihrer künftigen Funktion angepaßt werden. Dies betrifft die Straßenflächen sowie die Fuß- und Radwege.

Zentrale Bedeutung für einen reibungslosen Verkehrsfluß hat der Ausbau der Bertholdstraße und ihrer Knotenpunkte. Daher hat die Stadt Villingen-Schwenningen als Vorarbeit zu diesem Bebauungsplan im Jahr 1988 eine "Verkehrsuntersuchung Stadthalle" in Auftrag gegeben, in der das gesamte Spektrum der anstehenden Verkehrsfragen einschl. des ruhenden Verkehrs untersucht und Lösungsansätze erarbeitet wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Ausbauentwurf umgesetzt und, soweit sie bodenrechtlich Relevanz besitzen, in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach ist vorgesehen, die Bertholdstraße, den Kaiserring und die Postgasse umzubauen und insbesondere an den Knotenpunkten aufzuweiten. Dieser geplante Straßenausbau berücksichtigt auch die Verbesserung der Rad- und Fußwege, insbesondere in den südlichen Ringanlagen und entlang der Bertholdstraße sowie den neuen Anschluß der Gerberstraße an den Kaiserring. Allerdings setzt der Bebauungsplan nur die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen fest und verzichtet auf eine detaillierte Darstellung der Ausbauplanung, da der endgültige Ausbau unbedingt auf die funktionalen Rahmenbedingungen der neu zu errichtenden Bausubstanz abgestimmt sein sollte, diese Abstimmung jedoch zum jetzigen Zeitpunkt, wegen fehlender Planungskonzepte, noch nicht erfolgen kann.

Präzisere Ausweisungen enthält der Bebauungsplan für den Bereich der Stadthalle. Sie betreffen die notwendigen Netzkorrekturen (Abhängung der Großherzog-Karl-Straße von der Schwedendammsstraße) und die erforderliche Neuausweisung bzw. Umwidmung von Verkehrsflächen im Vorfeld des Hallenbauwerks (Fußgängerzone, Einfahrtsbereich). Diese Festsetzungen sollen einerseits eine gesicherte Erschließung der zu erhaltenen Bausubstanz (Wendeplatte Schwedendammsstraße) als auch ein der Halle angemessenes städtebauliches Umfeld mit Vorplatzsituation zur historischen Innenstadt und problemlosen Anlieferungsmöglichkeiten sowie günstig gelegenen "Sonderstellplätzen" ermöglichen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit elektrischer Energie und Gas ist vorhanden. Sie bedarf aber wegen der Überbauung der vorhandenen Kanaltrasse durch die Stadthalle, bei der Leitungsführung der Elektrokabel einer geänderten Trassierung. Diese Trasse ist weitgehend auf öffentlicher Verkehrsfläche vorgesehen, in Teilbereichen liegt sie jedoch auf dem Grundstück (Anlieferhof) der Stadthalle. Weiterhin mußte auf dem Stadthallengrundstück entlang der Bertholdstraße eine vorhandene Leitung planungsrechtlich gesichert werden.

Bei den im Bebauungsplan in öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Leitungsrechten handelt es sich ausnahmslos um Leitungstrassen, die in ihrer Dimension und Bedeutung so gewichtig sind, daß dies bei Veränderungen durchaus zu Konflikten mit der ausgewiesenen Nutzung (öffentliche Grünfläche) führen könnte. Um hier allen Beteiligten mehr Übersicht und Information zu vermitteln sowie den Abstimmungsbedarf zu verdeutlichen, ist daher im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht eingetragen.

In allen Fällen sind zur Gewährleistung einer problemlosen Zugänglichkeit auf mit Leitungsrechten belegten Flächen Beschränkungen der Bepflanzung und der Oberflächenbefestigung festgesetzt.

Entsorgung

Die Entsorgung des Gebiets ist gewährleistet. Sämtliche hierfür erforderlichen Leitungen und Wege sind vorhanden und ausreichend dimensioniert bzw. werden im Rahmen der z. Z. laufenden Kanalsanierungsarbeiten bis Ende 1991 entsprechend hergestellt sein.

Sonstiger Erschließungsbedarf

Im Baublock nördlich der Bertholdstraße liegt auf privater Grundstücksfläche ein Hauptpostkanal mit zusätzlichen Einrichtungen. Diese Anlage muß im Zuge der Überplanung aufgegeben bzw. verlegt werden, da sie den gesamten Baublock so zerschneidet, daß keine baulich-räumliche Neuordnung des Geländes möglich ist. Ersatztrassen stehen zukünftig in ausreichendem Maße auf den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

6.5 Ökologie

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe ökologisch wirksamer Festsetzungen. Sie betreffen Einrichtungen zum Immissionsschutz, die Art der Oberflächenbefestigung zur Vermeidung von Bodenversiegelung sowie die Bepflanzung der Grundstücke.

Immissionsschutz

Der Anliefer- und Betriebshof der Stadthalle ist an zwei Seiten von Wohngebäuden umgeben. Diese Lage macht immissionsmindernde Einrichtungen erforderlich. Hierzu sind in Verbindung mit der im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen teilweise Überdeckung und leichten Eintiefung der Hoffläche bauliche (z. B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwahl) oder sonstige Anlagen (Bepflanzung) zulässig. Diese Anlagen sind jedoch aus Gründen der Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude in ihrer Höhenentwicklung so beschränkt, daß in der Regel ein Lichteinfallswinkel von 45° gewährleistet ist (siehe Anlage 1 und 2).

Oberflächenbefestigung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hohem Grundwasserstand, der für die schadlose Erhaltung der Vegetation und Bebauung (Kulturdenkmale) der Villingener Innenstadt von wesentlicher Bedeutung ist, zumal die Grundwassersituation durch Baumaßnahmen innerhalb und am Rande der Innenstadt bereits beeinträchtigt ist. Daher wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten soweit beschränken, wie es die Nutzung dieser Flächen aus wasserwirtschaftlicher oder funktionaler Sicht erlaubt.

Bepflanzung

Ergänzend zu den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan zur Verknüpfung dieser und verschiedener privater Grünräume sowie zur Einbindung vorhandener Einzelbäume Bereiche mit einem Pflanzgebot für großkronige Bäume festgesetzt. Neben der ökologischen Funktion kommt diesen Bereichen in der Regel auch eine hohe gestalterische Bedeutung zu. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und des Gebäudeumfeldes. Dies soll zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Erhöhung der Verdunstung, Staubbindung etc.) und zur Verknüpfung von Grünbereichen beitragen. Daneben sind auch für diese Festsetzung gestalterische Ziele (Erhaltung der Vorgartenzone in den Ringanlagen, Einbindung offener Bauränder) mitbedeutend.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll, entsprechend seiner Zielsetzung, die Baustruktur und Baugestalt der Ringanlagenbebauung fortschreiben und den Rahmen zur Einbindung neuer Gebäude festlegen. Um dies zu erreichen, sind für das Planungsgebiet nördlich der Bertholdstraße bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Plan aufgenommen. Für den Stadthallenbereich wurde jedoch auf solche Festsetzungen verzichtet, da dieses Gebäude wegen seiner Dimension und räumlichen Lage als Solitärbaukörper entwickelt ist (Wettbewerbsergebnis) und insofern eine eigene, weniger auf die Umgebung bezogene Formensprache aufweist.

6.6.1 Dachzone

Die Dachlandschaft der Innenstadt und ihrer Randbereiche zu erhalten und zu gestalten, stellt ein vorrangiges städtebauliches Gestaltungsziel dar, zu dessen Umsetzung die charakteristischen Merkmale der Dachzone im Bebauungsplan zu regeln sind.

Dachform und Dachneigung

Die für die "Zähringerstädte" typische Straßenraumgestaltung mit traufständigen Satteldächern entlang der Straße wurde auch bei der Bebauung der Ringanlagen übernommen und soll auch zukünftig fortgeführt werden. Dabei sind an den Eckbereichen jedoch, wie bereits häufig vorhanden, zur Entwicklung individueller Lösungen Sonderformen geneigter Dächer zulässig. Weiterhin sind in den nicht einsehbaren Innenbereichen der Baublöcke zur Realisierung spezieller Nutzungsanforderungen wie Aufzüge etc. asymmetrische Dächer zugelassen.

Dachflächen und Dachaufbauten

Die nach einem klaren Ordnungssystem gegliederte Dachlandschaft setzt sich aus flächenhaft wirkenden Einzelelementen zusammen und ist stellenweise durch einzelne Dachaufbauten akzentuiert. Dieser, von der Flächenwirkung bestimmte Gesamteindruck mit seinem maßgeblichen Einfluß auf das Stadtbild, ist wegen der zunehmend intensiveren Ausnutzung der Dachräume und wegen des großen Angebots an Baumaterialien in Gefahr, seinen einheitlichen Charakter in Gliederung und Farbigkeit zu verlieren. Daher wurde die Palette der zulässigen Dachdeckung in Material und Farbigkeit auf die ortstypische Material- und Farbpalette eingeschränkt. Für bestimmte Dachformen und Bauteile sind jedoch ihrem typischen Gestaltcharakter entsprechende Ausnahmeregelungen vorgesehen. Außerdem sollen weitere Festsetzungen verhindern, daß durch die Zahl, die Anordnung und die Art von Dachaufbauten, Dachfenstern und Dacheinschnitten Dachflächen entstehen, die nicht mehr als Einheit wirken können. Zur einfacheren Realisierung von Nutzungsansprüchen, gerade auch für Wohnungen, sind, insbesondere in den nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen, offenere Regelungen getroffen.

6.6.2 Fassade

Die Raumkante zu den Ringanlagen und entlang der Brigach wird außer von den Baukörpern auch maßgeblich durch die architektonische Ausbildung der Fassaden geprägt, da sie in der Regel über größere Distanzen erlebbar sind. Dies wird sich auch zukünftig nicht ändern, so daß die grundlegenden Elemente der Fassadengestaltung weiterhin ihr stadtbildprägendes Gewicht behalten werden. Daher sind in dem Bebauungsplan Aussagen zur Verteilung und Größe der Fassadenöffnungen, der Fassadenoberflächen sowie der Fassadenvorbauten enthalten.

Diese Festsetzungen verlangen von der neu zu errichtenden Bausubstanz den Grundcharakter einer Lochfassade mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen, möglicherweise geschmückt und gegliedert durch plastische Architekturelemente, zu wahren. Weiterhin sollen die Fassaden als Putzfassaden mit zurückgesetzten Fenstern und Türen gestaltet sein. Weiterhin sind Vorbauten, die den klaren Raumeindruck in der Regel nur stören würden, an den Hauptfronten zum öffentlichen Straßenraum nicht zugelassen.

6.6.3 Einfriedigungen

Neben den Fassaden bestimmen auch die halböffentlichen "Ziengärten" mit ihren Einfriedigungen das Stadtbild der Ringanlagen/des Brigachufers. Der Bebauungsplan will diese typische Vorzone erhalten und setzt daher Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen sowie Aufstellverbote für Nebenanlagen fest.

6.6.4 Werbeanlagen und Automaten

Die zunehmende Tendenz, an geschäftlich genutzten Gebäuden weiträumig erlebbare Werbeanlagen anzubringen, soll durch Festsetzungen zur Größe, Anzahl, Anordnung sowie Beleuchtung auf ein für das Stadtbild verträgliches Maß hinsichtlich des Einwirkungsbereichs der Werbeanlagen beschränkt werden. Deshalb wurden hierfür die rechtsverbindlichen Bestimmungen der Satzung der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen über Automaten, Markisen und Werbeanlagen für die Innenstadt des Stadtbezirks Villingen (Werbesatzung Villingen - Innenstadt - rechtsverbindlich seit dem 05.04.1990) übernommen.

7. **BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da notwendiger Flächenbedarf durch privatrechtlichen Grunderwerb eingebracht wurde bzw. wird.

8. **KOSTEN FÜR DIE PLANREALISIERUNG**

Verkehrerschließung

Für den Ausbau und die Umgestaltung der Straßenflächen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Umbau der Straßenflächen einschl. Kosten für Fuß- und Radweg in den Ringanlagen	ca. 2.200.000,00 DM
- Vorplatz Stadthalle/Fußgängerzone einschl. Umbau des Unterführungszugangs	ca. 1.100.000,00 DM
Gesamtkosten Erschließung	<u>ca. 3.300.000,00 DM</u>
	=====

Entwässerung

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedarf einer Neuordnung der Entwässerung. Diese ist nördlich der Bertholdstraße weitgehend abgeschlossen. Weitere Maßnahmen sind derzeit in Arbeit, sie belaufen sich im einzelnen auf:

- Umbau der Kanalisation auf künftigen Bauflächen, Umsetzung 1990, Kosten ca. 1,576 Mio. DM
- Vergrößerung des Kanals zur Beschickung des Regenüberlaufbeckens "Warenburgplatz", Maßnahme 1989 begonnen, Kosten 1990 ca. 340.000 DM, in den folgenden Jahren ca. 1 Mio. DM; Gesamtkosten 1989 ff. ca. 1.700.000 DM
- Ausbau der Kläranlage zur Stickstoff- und Phosphorelimination, Maßnahme seit 1988 begonnen, bisherige Investitionskosten ca. 8,5 Mio. DM, in den Jahren 1990 und 1991 sind weiterhin ca. 8 Mio. DM erforderlich, Gesamtkosten ca. 16,5 Mio. DM.

Sonstige Erschließung

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nur insoweit erforderlich, als die bestehenden Anlagen der Überplanung angepaßt werden müssen. Hiervon betroffen sind Elektro-, Gas- und Postleitungen. Die Kosten für diese Anpassungsarbeiten betragen:

- Anpassung Stromversorgung einschließlich Straßenbeleuchtung ca. 70.000,00 DM
 - Anpassung Gas- und Wasserversorgung ca. 25.000,00 DM
 - Anpassung Postleitungen ca. 25.000,00 DM
- Gesamtkosten Sonstige Erschließung ca. 110.000,00 DM
=====

Begrünung und Ausbau der Ringanlagen

- Ausbau der Ringanlagen mit Grunderwerb ca. 750.000 DM
 - Grundstücksfreimachung ca. 70.000 DM
 - Bepflanzung und Gestaltung ca. 185.000 DM
- Gesamtkosten ca. 1.105.000 DM
- Grünanlage Schwedendammsstraße ca. 103.000 DM
 - Brigachufergestaltung ca. 355.000 DM
 - Gestaltung und Bepflanzung im Bereich Parkieranlagen/Hotel ca. 285.000 DM
 - Bepflanzung kleinerer Teilflächen und von einzelnen Baumstandorten ca. 68.000 DM
- Gesamtkosten Begrünung ca. 1.916.000 DM
=====

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Sondergebiet - Stadthalle -	:	0,930 ha
Sondergebiet - Parkierungsanlage -	:	0,298 ha
Mischgebiet	:	0,445 ha
Öffentliche Grünflächen	:	0,644 ha
Verkehrsflächen		
- Fußgängerzone	:	0,155 ha
- Straßen/Fußwege/Verkehrsgrün	:	<u>1,199 ha</u>
		3,671 ha

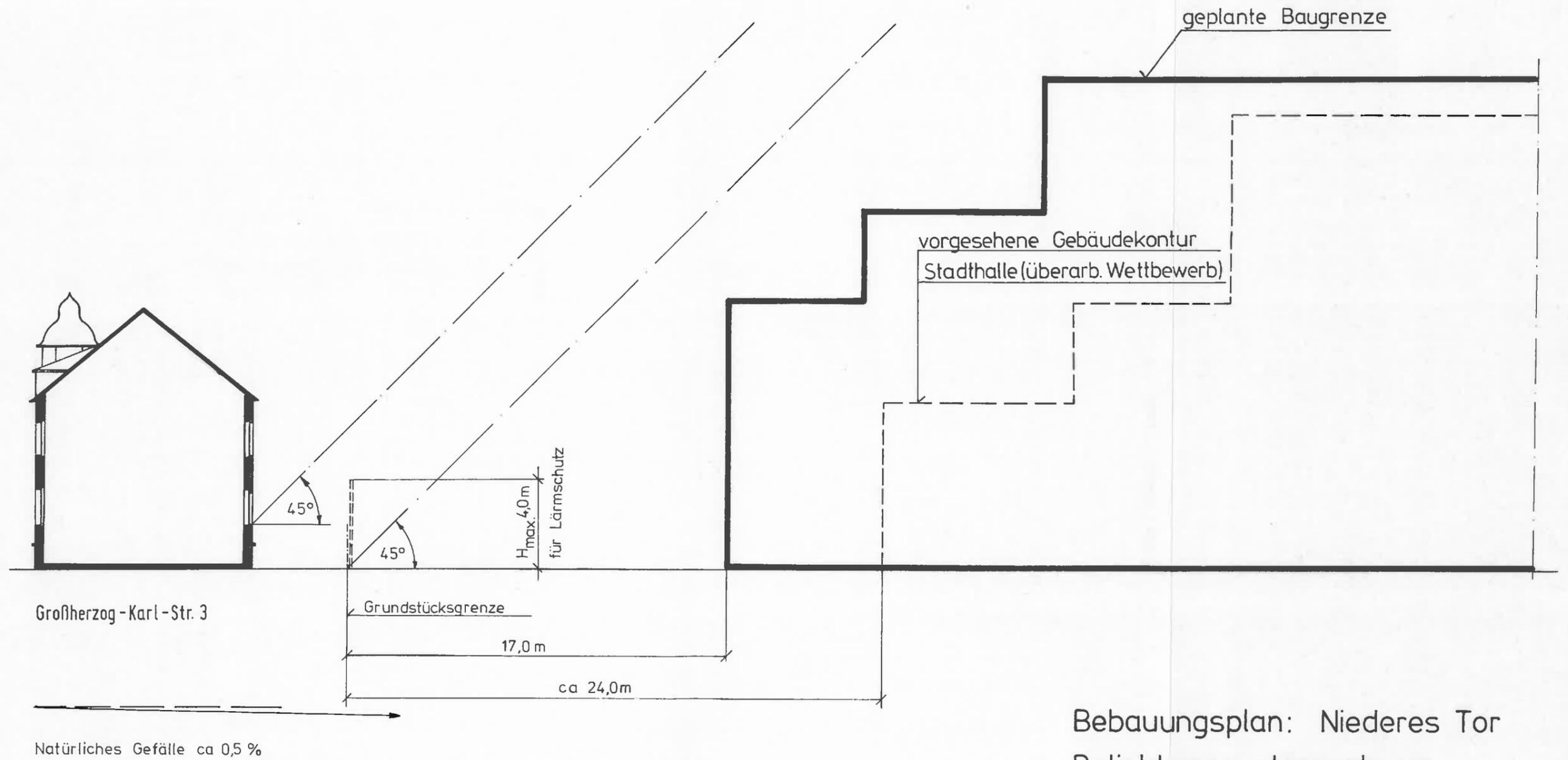
Villingen-Schwenningen, den 05.02.1991/26.11.1991

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Kühn
Erster Bürgermeister



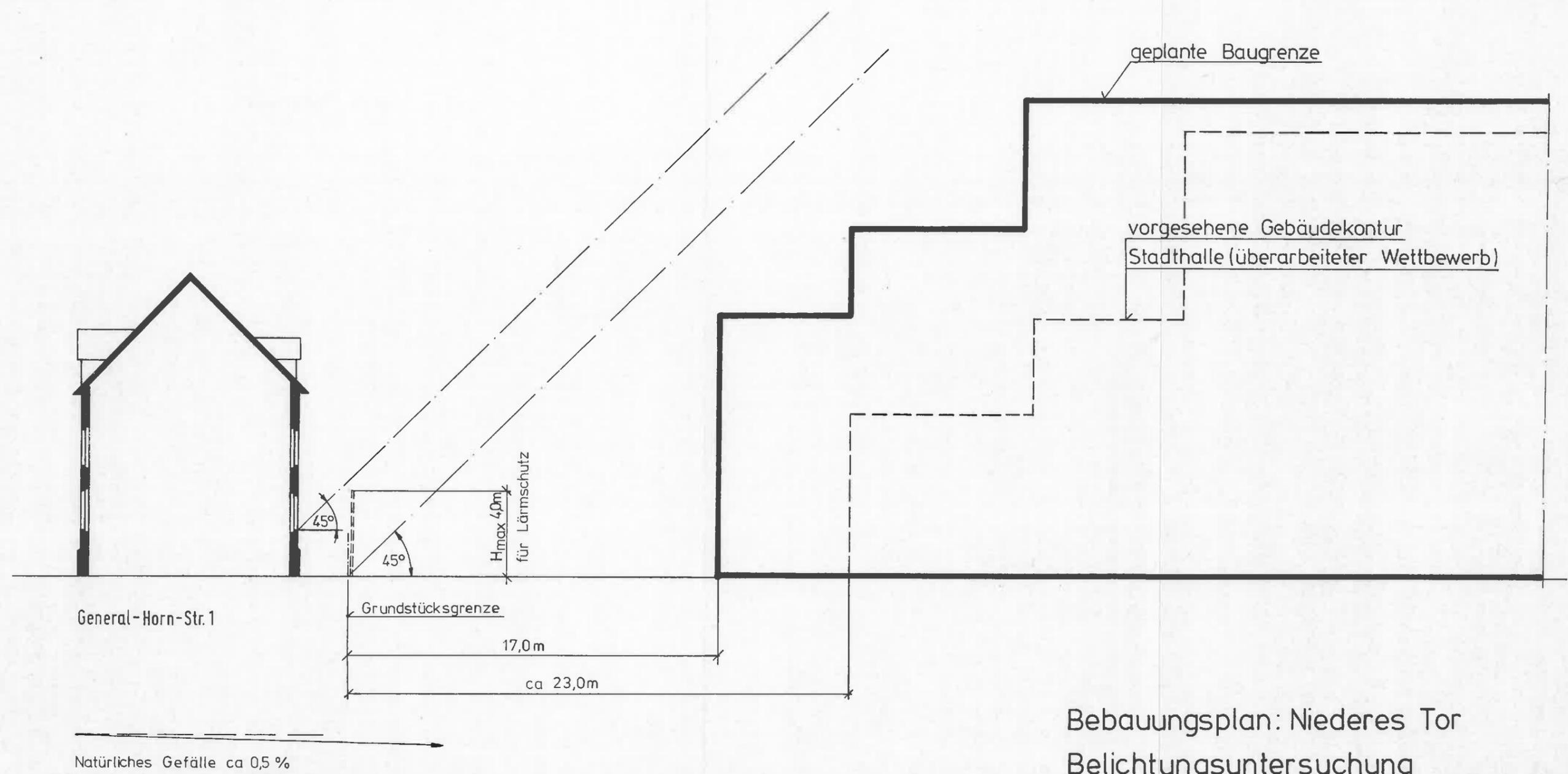


Bebauungsplan: Niederes Tor
Belichtungsuntersuchung

Fl.Nr. 463

M. 1: 200

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, Dez. 1990



Bebauungsplan: Niederes Tor
Belichtungsuntersuchung

Fl.Nr. 463/1

M.1: 200

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, Dez. 1990