



Begründung (Ergänzung)

zur Bebauungsplanänderung für das Gebiet

"NIEDERES TOR I; Teilbereich südlich der Bertholdstraße"

im Stadtbezirk Villingen

Vorbemerkung:

Mit Normenkontrollurteil vom 08.11.2001 – 5 S 1218/99 – hat der VGH Baden-Württemberg den Bebauungsplan „Niederer Tor I südlich der Bertholdstraße“ bis zur Behebung der in den Entscheidungsgründen dargelegten Mängel für nicht wirksam erklärt, soweit er Kerngebiete festsetzt. Nicht wirksam sind daher die Festsetzungen auf den Grundstücken Gemarkung Villingen Flurstück 476 (MK 1) und 478 (MK 2). Zweck der Änderung ist daher die Beseitigung der im Urteil aufgezeigten Mängel.

A. STADTRÄUMLICHE KONZEPTION

Der Bebauungsplan insgesamt verfolgt das Ziel, für die Neue Tonhalle und die ihr zugeordneten Nutzungen (Verkehrs- und Parkierungsflächen, Freianlagen) einerseits und den stadträumlichen Abschluss und die Ergänzung der innerstädtischen Funktionen (Filmtheater-Center, Tagungshotel, o.ä.) andererseits ein städtebauliches Gesamtkonzept festzulegen.

Dabei sollen sowohl die wirtschaftlichen und standortbedingten Anforderungen der neuen Nutzungen, die historischen Bindungen und Wertigkeiten des vorhandenen Bestandes (Innenstadtensemble, Ringanlagen, Stadterweiterungsgebiet des 19. Jahrhunderts) die besonderen verkehrlichen Aspekte der Lage sowie der Schutzanspruch eines innerstädtischen Mischgebiets beachtet werden.

Auf der Grundlage eines historischen Stadterweiterungsgebietes in dieser Lage, wird durch die Konzeption des Bebauungsplanes in Verlängerung des Innenstadtbereiches über die Ringanlage hinaus funktional und gestalterisch ein Schwerpunkt gesetzt, der stadträumlich und von der Nutzungsintensität her einen Abschluss bilden soll und gleichzeitig vermittelnd zur angrenzend vorhandenen Quartiersstruktur mit Mischgebietscharakter überleiten soll.

Dieser Ansatz wird zur Wahrung des Konfliktbewältigungsgebotes in der Bauleitplanung und zur Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft der angestrebten Zentrumsfunktionen mit einem gewachsenen innerstädtischen Quartier konsequent verfolgt. Insbesondere die mit einer Stadthalle und einem Filmtheater-Center einhergehenden Verkehrs- und Besucherströme wurden bereits im Ansatz durch die bauliche Anordnung, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Erschließungsform der Tiefgarage und die Beschränkung der Zulässigkeit weiterer Vergnügungsstätten entflichtet und somit deren Auswirkungen gemindert.

Um den platzartigen Fußgängerbereich formieren sich zur Wohnbebauung abschließend und zur Abschottung auftretenden Besucherlärms auf dem Platz und den angrenzenden Straßen die Gebäudefronten, deren Nutzungen sich zum Platz hin öffnen.

Wesentliches Element der Bestrebungen, die Kerngebietsnutzungen verträglich einzubinden ist bereits die konsequente Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die dritte Dimension unter den sogenannten „Stadtplatz“. Die Zufahrt der Tiefgarage direkt von der Bertholdstraße aus und Treppenaufgänge unmittelbar zum Eingangsbereich des Kinocenters und der Tonhalle mindern die Belastung und Frequentierung sowohl der Platzanlage als auch des angrenzenden Quartiers durch Parksuchverkehr. Durch zusätzliche Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Parkflächen und zur Verkehrsregelung wird der Nachdruck zur Annahme des zentralen bewirtschafteten Angebots verstärkt. Gewöhnungseffekte sind jedoch für eine Übergangszeit zugrunde zu legen.

Mit diesem Ziel wurde mit der planungsrechtlichen Widmung der Platzfläche und deren Zugänge als „Fußgängerbereich Stadtplatz“ die Zugänglichkeit ausschließlich für Fußgänger (bis auf notwendige Andienungsvorgänge) verbindlich festgelegt. Die Umsetzung dieser planerischen Bindung durch Ordnungsmaßnahmen und Verkehrsregelung soll die gewünschten Effekte nach sich ziehen.

Damit ist in eindeutiger Konsequenz und durch verbindliche Festsetzung weitgehendst möglich gesichert, daß die Verträglichkeit von zentralörtlichen Funktionen und ihren Auswirkungen bereits durch die räumliche Zuordnung gesichert und die stufenweise Beschränkung der Zulässigkeit weiterer Vergnügungsstätten auf die jeweilige Nähe zur Wohnbebauung abgestimmt ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist das Nebeneinander der geplanten kerngebietstypischen Nutzungen mit der Wohnnutzung des angrenzenden Mischgebietes (gemäß bestehendem einfachen Bebauungsplan für die Innenstadt) gewährleistet. Soweit möglich ist die klare Orientierung der publikumsintensiven Nutzungen in Richtung Innenstadt und die Abkehr von der Wohnbebauung gegeben, ohne jedoch städtebaulich nicht begründete Riegelwirkungen und Unterbrechungen der Wegeverbindungen zur Innenstadt zu schaffen.

B. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bei der planungsrechtlich relevanten, immissionsschutzrechtlichen Bewertung der insgesamt zulässigen Nutzungen ist schwerpunktmäßig auf das Kino-Center abzuheben. Bei dieser Betriebsform ist eine große Zahl von Zuschauern aus einem größeren und in aller Regel übergemeindlichen Einzugsbereich zu erwarten. Der Zu- und Abfahrtsverkehr führt ohne mindernde Maßnahmen und Vorkehrungen zu Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft wegen der Spätvorstellungen auch zur Nachtzeit (Parksuch-/ Fußgängerverkehr).

Das Bündel an städtebaulichen und verkehrlichen Gliederungs- und Ordnungsmaßnahmen, das im vorliegenden Fall zur Bewältigung und Entzerrung dieses Konfliktes angestrengt wurde, geht aus der Begründung und den nachfolgend kommentierten Festsetzungsinhalten hervor.

Für die Auslegung des Begriffs der Vergnügungsstätte in bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist grundsätzlich entscheidend, wie sich die Nutzung dieser Betriebe innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken kann. Demnach steht die Frage im Mittelpunkt, ob der Wohnnutzung im angrenzenden Mischgebiet in dieser innerstädtischen Lage unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Abfahrts- und Besucherlärm zugemutet werden.

Zur angemessenen Bewertung dieser Frage sind jedoch folgende Grundlagen mit einzustellen:

1. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm
2. Die relative Konfliktverschärfung/-minderung im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan (Planänderungsverfahren)
3. Die Atypik der konkret bestehenden Anlage im Vergleich mit sonstigen Vergnügungsstätten und die zentrale Lage mit traditionellen kerngebietstypischen Nutzungen (ebenfalls Vergnügungsstätten).

Gemäß § 3 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) sind Immissionen unzumutbar, die geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft hervorzurufen. Wo die Erheblichkeitsgrenze verläuft, richtet sich nach der Schutzwürdigkeit und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung. In welchem Maße die Umgebung schutzwürdig ist, lässt sich bei vorhabenbedingten Verkehrsgeräuschen, ebenso wie bei sonstigen Immissionen, nicht unabhängig von etwaigen Vorbelastungen bewerten. Ist der Standort schon durch Belästigungen in einer bestimmten Weise vorgeprägt, so vermindern sich entsprechend die Anforderungen des Rücksichtnahmegebots.

Dementsprechend ist auf die angrenzende Bertholdstraße als verkehrliche Hauptachse des Stadtbezirks und auf die tradierte störungsintensive Lage des angrenzenden Quartiers hinzuweisen. Dieses war geschichtlich mit Arbeitsstätten durchsetzt; die faktische Nutzung des jetzigen Tonhallenareals als Großparkplatz in der Vergangenheit ist ebenfalls vergleichend heranzuziehen. Auch heute noch sind im angrenzenden Quartier Dienstleistungsbetriebe und Handel vorhanden.

Besondere Bewertungsgrundlagen ergeben sich in planungsrechtlicher Sicht aus der Tatsache, daß der vorliegende Bebauungsplan ein Änderungsverfahren darstellt. Daher sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans mit den Auswirkungen der Änderungsinhalte zu vergleichen. Zwar führte der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz am Übergangsbereich zum Mischgebiet; hinsichtlich des Besucher- und Verkehrslärms stellte allerdings die Anbindung der Großherzog-Karl-Straße als gewidmete öffentliche Verkehrsfläche eine absehbare Mehrbelastung dar. In der aktuellen Planänderung wurde konsequent die Zufahrt der Tiefgarage aus dem Quartier verbannt und die Widmung dieser ehemaligen Anbindung zum Fußgängerbereich vollzogen. Damit ist die angestrebte Entflechtung und gerechte Verteilung des motorisierten Verkehrs und der fußläufigen Anbindung gewährleistet.

Zwar werden Multiplex-Kino-Center allgemein als Vergnügungsstätten gewertet. Ebenfalls ist die betreffende Einrichtung als ein solches genehmigt. Im Vergleich zu Belästigungen, die von Nachtlokalen, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen angesichts des besonderen Publikums, dem Alkoholgenuss und dem daraus folgenden Verhalten ausgehen, kann man von einem deutlichen Unterschied des Störgrads sprechen. Insbesondere im vorliegenden Fall, bei dem durch das bereits erstellte Kino die Sitzplatzzahl abschließend mit 560 fixiert ist (im Vergleich zu mehreren tausend Plätzen bei Großkinos), weitere Vergnügungsstätten sowie eine Erweiterung und damit das Zusammenwirken mehrerer Einrichtungen (Multiplikatoreffekte) ausgeschlossen sind, können die Auswirkungen relativiert werden.

Darüber hinausgehend ist ein eventuelles rechtswidriges Verhalten von jugendlichen Kinobesuchern durch Verkehrsverstöße, Flaschenwerfen und dergleichen nicht Gegenstand der planerischen Überlegungen und der Baugenehmigung für den Betrieb. Gegen diese Störungen wird polizei- und ordnungsrechtlich vorzugehen sein.

Im Übrigen wurde die kerngebietstypische Nutzung gegliedert. Im südlichen Bereich ist möglichst eine Hotelnutzung vorzusehen. Darüber hinaus sind die zulässigen Nutzungsarten im Kerngebiet wesentlich stärker eingeschränkt, um Schutzmaßnahmen gegen das angrenzende Quartier mit teilweiser Wohnnutzung zu treffen.

Die getroffenen Überlegungen stellen aus Sicht der Stadt besondere städtebauliche Gründe dar, um mögliche Immissionskonflikte auszuschließen bzw. auf ein erträgliches Maß einzudämmen.

Die Maßnahmen und Vorkehrungen gewährleisten laut zugrundeliegendem Lärmgutachten für die plausible Annahme der Besucherfrequenz an den Immissionsorten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. Hier ist anzumerken, daß ausschließlich eine Prognose und rechnerische Ermittlung der absehbaren Lärmwerte hilfreich und daher abwägungsrelevant sein kann. Die faktische spätere Ermittlung (Lärmmessung) ermöglicht keine kausale Zuordnung der auftretenden Störungen zum Betrieb des Kino-Centers, da in der Verlängerung der Platzanlage ebenfalls Besucherströme des gesamten Innenstadtbereiches mit einer unmittelbar angrenzenden Vielzahl von Kneipen und Lokalen zur Frequentierung beitragen.

Aus den genannten Gründen und der Grundlage der getroffenen Festsetzungen erkennt die Stadt Villingen-Schwenningen eine gerechte Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen einer zeitgemäßen (Innen-)Stadtentwicklung und den privaten Belangen der Wohnanlieger als gegeben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 (5) BauNVO)

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind die in § 7 (2) Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten unzulässig.

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind die in § 7 (2) Nr. 3 genannten nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe unzulässig.

Begründung:

Aus allgemeinen städtebaulichen Gründen des Übergangs zum angrenzenden Mischgebiet und der Abstufung der zentralörtlichen Funktionen sowie zur Konfliktbewältigung und Einschränkung auftretender Belästigungen werden die Nutzungsarten ausgeschlossen.

Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 (9) BauNVO)

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind von den in § 7 (2) Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten ausschließlich Filmtheater-Center zulässig. Andere Vergnügungsstätten sind demnach unzulässig.

Begründung:

Aus den besonderen städtebaulichen Gründen der angestrebten zentralen Nutzungserweiterung der Innenstadt einerseits und dem Schutzanspruch einer angrenzenden Mischgebiets-/Wohnnutzung andererseits wird die Einschränkung auf bestimmte Arten baulicher Anlagen (von Vergnügungsstätten) vorgenommen. Dies stützt sich auf die Bewertung einer besonderen Atypik der Betriebsform und der damit einhergehenden geminderten Störwirkungen im Vergleich mit sonstigen Vergnügungsstätten. Der Gebietscharakter wird dabei jeweils gewahrt. Möglichkeiten zur Unterbringung sonstiger Vergnügungsstätten gibt es in der unmittelbar angrenzenden Innenstadt ebenfalls ausreichend, so dass dieser Ausschluss städtebaulich begründet erscheint und keinen generellen Ausschluss einer allgemein zulässigen Nutzungsart bedeutet.

1.2. Sondergebiet (SO) Stadthalle (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Stadthalle ist nur eine Stadthalle sowie die ihr zugeordneten Einrichtungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

2.1 *die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)*

2.2 *die zulässige Bauhöhe (BH), z.B. BH max. 16,00 m bzw. 17,00 m.*

Die zulässige Bauhöhe (BH) wird in den MK-Gebieten auf die OK Großherzog-Karl-Straße / Schwedendammstraße in Gebäudemitte bis OK Attika gemessen. Im Sondergebiet wird sie auf die EFH-Höhe bis OK Attika bezogen.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1. *In den Baugebieten, die mit „a = abweichende Bauweise“ bezeichnet sind, sind Gebäude über 50 m Länge und Breite zulässig.*

3.2. *In den Baugebieten, die mit „a1 = abweichende Bauweise“ bezeichnet sind, sind Gebäude über 50 m Länge und einem seitlichen Grenzabstand von min. 2,50 m zulässig.*

Begründung:

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die bauliche Kubatur und die überbaubare Fläche geregelt, um eine einheitliche und maßstabsgerechte Umfassung des Platzraumes an dieser Stelle zu gewährleisten.

4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen keine Bäume oder Sträucher erstellt werden. Einfriedungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschließungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

5.0 Vorkehrungen zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind auf den an die Nachbargrundstücke mit Wohnbebauung angrenzenden Gebäudeseiten ventilatorenbetriebene Abluftanlagen unzulässig.

Im Falle einer Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft sind Abluftanlagen von Küchen an diesen Gebäudeseiten gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung unzulässig.

Begründung:

Die Vorkehrungen werden getroffen, um einerseits betriebliche Störwirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung auszuschließen und die städtebaulich relativ geschlossene Bebauung zur belebten Platzanlage hin als Ersatz für eine aktive Schallschutzmaßnahme in diesem Bereich wirksam einzusetzen. Die städtebauliche Formation soll dabei die Orientierung des Platzraumes und ein großes Maß an Abgeschlossenheit gegenüber der angrenzenden Bebauung vermitteln.

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes von Baden- Württemberg sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

Villingen-Schwenningen, den 10. Juli 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister