

Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtbezirk Villingen

Einfacher, nicht qualifizierter Bebauungsplan „Eckweg Süd im Teilbereich Milanstraße“

Begründung

aufgestellt: 04.12.2013
geändert: 12.03.2014

Inhalt	Seite
1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung	3
2. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1 Raumordnung	6
2.2 Ziele des Regionalplans	7
2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne, Planungsziele und Verfahren	7
3. Beschreibung des Plangebietes	8
3.1 Lage und Besitzverhältnisse	8
3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur	8
3.3 Derzeitige Nutzung	9
3.4 Bestehende und mögliche quartiersbezogene Belastungen	10
4. Erläuterung des Bebauungsplankonzeptes und der Festsetzungen	12
4.1 Städtebauliches Konzept	12
4.2 Art der baulichen Nutzung	14
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.4 Erschließung	21

Begründung

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Planungshintergrund

Ursprüngliches Planungsziel einer Planaufstellung unter Einbeziehung des jetzigen Geltungsberreichs waren die Ansiedlung eines großflächigen Möbel-Einzelhandelsprojektes in Form eines „XXXLutz-Wohnkaufhauses“ und die erforderliche planungsrechtliche Klärung der Zulässigkeiten auf benachbarten Grundstücken. Mit Beschluss vom 18.02.2009 wurde der ursprüngliche Aufstellungsbereich um die entsprechenden Flächen im Bereich der 'Wieselsbergstraße' erweitert.

Das Planverfahren ist im größeren, vorhabenbezogenen Teilbereich abgeschlossen, die Genehmigung für das Vorhaben des Wohnkaufhauses wurde erteilt. Diese umfasst im Kernsortiment die Zulässigkeit großflächigen Möbelhandels als nicht zentrenrelevantes Sortiment.

Der nunmehr zur Rede stehende Teil des Plangebiets wurde in der Folge vom Gesamtverfahren abgetrennt, um diesen unabhängig weiter zu bearbeiten. Dies wurde erforderlich, da die zeitlichen Anforderungen an die Baurechtsetzung für das Vorhaben XXXLutz (Auswirkungsanalyse als Einzelfallbetrachtung) und die Aufstellung eines neuen Einzelhandelskonzeptes (gesamtstädtisches Zentrenkonzept) zur Konkretisierung der allgemein zur Ansiedlung zulässigen Einzelhandelnutzungen nicht miteinander in Einklang zu bringen waren.

Weitere Planungsziele für den Bereich „Eckweg Süd, Teilbereich Milanstraße“

Ziel des Planungsverfahrens ist die Widmung der Art der zulässigen Nutzung mittels eines "einfachen", nicht qualifizierten, Bebauungsplanes der in der Anlage des Übersichtsplans dargestellten Grundstücke als (eingeschränkte) Gewerbegebietsflächen mit dem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sowie von Spielhallen (als Vergnügungsstätten).

Als Grundlage hierfür war zunächst das bestehende Einzelhandelsleitbild der Stadt Villingen-Schwenningen zum Schutz der Stadtzentren und der Nahversorgungsstrukturen zu überarbeiten. Das entsprechende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde fortgeschrieben und als informelle städtebauliche Planung beschlossen, um in das vorliegende Bebauungsplanverfahren einzufließen.

Ein weiterer Planungsgegenstand sollte die Regelung und Feinsteuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sein. Die generelle räumliche und spezifische Verteilung von (verschiedenartigen) Vergnügungsstätten im Stadtgebiet wird ebenfalls durch eine gutachterliche Untersuchung hergeleitet und künftig durch ein gesamtstädtisches städtebauliches Konzept gesteuert, um die negativen Auswirkungen von (bestimmten) Vergnügungsstätten, besonders in sensiblen Bereichen auszuschließen.

Diese Steuerungsgrundlage für Spielhallen (im Besonderen) und sonstige Vergnügungsstätten ist mittlerweile ebenfalls beschlossen (siehe Auszüge aus den jeweiligen Konzepten als Anlagen).

Erlass der Veränderungssperre

Einem erfolgreichen Betreiben des Planverfahrens und der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts und der Vergnügungsstättensteuerung würden Bauvorhaben mit dieser Nutzungsintention zuwiderlaufen, die spätere Umsetzung in Planungsrecht erschweren bzw. unmöglich machen.

Zur Sicherung der Planungsabsichten wurde somit der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nochmals verkleinert, um dem tatsächlichen Planerfordernis zu entsprechen. Da die Fläche der bisherigen Milanstraße bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "XXXLutz-Wohnkaufhaus" (Vorderer Eckweg) für die zukünftige private Nutzung als nicht-überbaubare Gewerbefläche gewidmet wurde, besteht hier kein Erfordernis einer erneuten Überplanung.

Auf dieser Grundlage wird ggfs. die Veränderungssperre nur in dem Bereich des reduzierten Geltungsbereichs der bereits privaten Gewerbebegebietsflächen (siehe Planzeichnung) wirksam

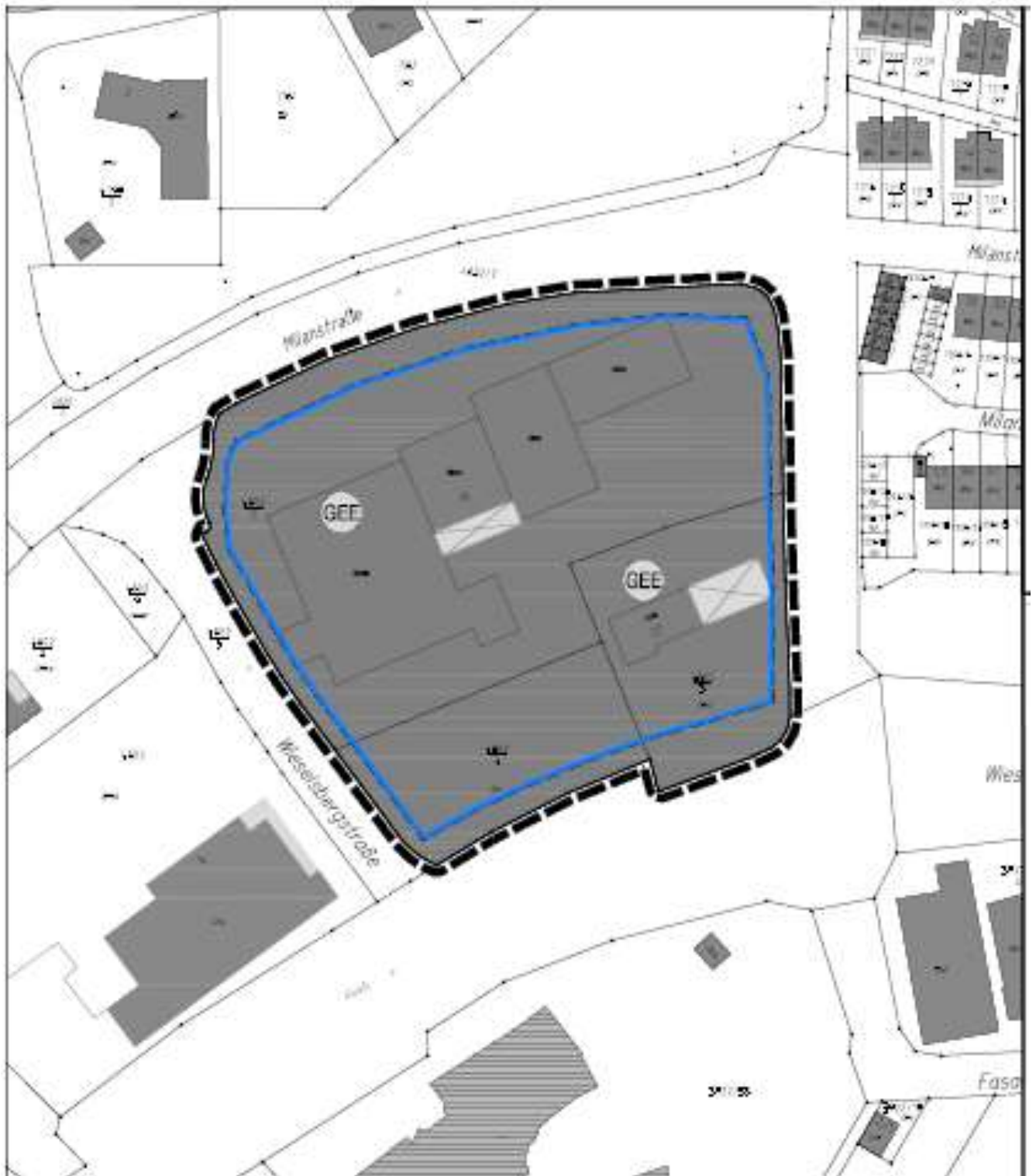
Planverfahren zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes

Mit dem Regelungsgehalt der Umsetzung des Zentrenkonzeptes zur Einzelhandels- bzw. der Steuerung der Spielhallen-/ Vergnügungsstättenansiedlung ist das Ordnungsinteresse der planenden Gemeinde hinreichend erfüllt.

Im gewerblich vorgeprägten und von vielfältigen Umgebungsnutzungen und entsprechender Bebauung (Tankstelle, Einzelhandel, Gastronomie) gekennzeichneten Bereich sind z.B. auch weitergehende Regelungen zu einzelnen Baukörperstellungen und –volumina bzw. zur Baugestalt nicht zwingend erforderlich. Dies regelt sich abschließend selbst aus dem Einfügensgebot (in die Umgebungsbebauung) des zusätzlich anzuwendenden § 34 BauGB.

Während einer veröffentlichten Fristsetzung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und der entsprechenden Möglichkeit zur Äußerung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Mit dem vorgelegten Beschlussantrag stehen die Entscheidungen zur durchzuführenden Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) und die Zustimmung bezüglich der entsprechenden Planentwürfe an.



2. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Raumordnung

Im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse der GMA zur Ansiedlung des Wohnkaufhauses wurden die raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung und die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Regelungen der Landes- und Regionalplanung geprüft.

Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurden in Auszügen die folgenden Bewertungen vorgenommen:

"Die Auswirkungen des Vorhabens bewegen sich in einem Rahmen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Stadt Villingen-Schwenningen selbst, der umliegenden Mittelzentren Donaueschingen, Rottweil, Schramberg und Tuttlingen sowie anderer Städte und Gemeinden führt.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums wird mit dieser raumordnerischen Beurteilung ein vertretbarer Ausgleich zwischen den Interessen des Investors, der Stadt Villingen-Schwenningen und den zentralen Orten im Land erreicht."

Ergebnis einer überschlägigen Vorprüfung für die nunmehr überplanten Gewerbeflächen

In Abstimmung zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und dem Regierungspräsidium wurden im Zuge des o.g. Raumordnungsverfahrens weitere Kontingente von Sortimentsflächen zur Ansiedlung auf den angrenzenden Gewerbeflächen in der damaligen Gesamtbetrachtung nicht erfasst, da die einzelnen Nutzungsinteressen zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt waren.

Dargestellt werden kann allerdings mit diesen Untersuchungsergebnissen, dass nur mit einer "sortimentsspezifischen Betrachtungsweise" (insbesondere auch der zentrenrelevanten Randsortimente mit insgesamt unter 800 qm Verkaufsfläche) der Nachweis der Zielentsprechung gelang.

Negative Auswirkungen aufgrund ergänzender standortbedingter Ansiedlungen sind insbesondere für die nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen aufgrund der Zulässigkeit ausschließlich im nicht großflächigen Verkaufsflächenumfang (im Gewerbegebiet) als nicht erheblich abzuschätzen (vom Raumordnungsbeschluss gedeckt).

Abweichend muss die überschlägige Vorprüfung zur (aus diesen Gründen auszuschließenden) Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente im Ergebnis lauten. Die strikte Prüfung der Auswirkungen zentrenrelevanter Randsortimente (im maximal zulässigen Flächenumfang bis zu insgesamt 800 qm) beim Raumordnungsverfahren zum Wohnkaufhaus und die nochmals weitergehende Beschränkung der Sortimentsangebote innerhalb dieses Prüfverfahrens deuten auf potenziell ausgelöste Auswirkungen und Zielverletzungen für den Fall der Ansiedlung zentrenrelevanter Kernsortimente in einem vielfachen Flächenumfang (ohne Zulässigkeitssteuerung) hin.

Diese sind jedoch am betreffenden Standort nun auch durch das städtische Zentrenkonzept ausgeschlossen. Daher ist diesem mit der Umsetzung in Planungsrecht Wirkung zu verleihen. Die vorgesehene Beschränkung der Sortimente wird somit dem relevanten Rechtsrahmen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung unter Punkt 2.1 gerecht.

2.2 Ziele des Regionalplans

In der Strukturkarte des Regionalplans vom 10.09.2003 ist der Geltungsbereich mit seiner Lage im einzigen Oberzentrum Villingen-Schwenningen der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg dargestellt.

In der Teilfortschreibung des Regionalplans wird der jetzige Planungsstandort jedoch anders als der Standort des Wohnkaufhauses **nicht** als "Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte" (als Vorbehaltsflächen einer dezentralen Ergänzungsfunktion) festgelegt.

2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2009, Stand 2. Änderung vom 17.10.2003 der Stadt Villingen-Schwenningen stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Damit ist die Baufläche für eine Widmung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) prädestiniert und die Festsetzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne, Planungsziele und Verfahren

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.03.2007 wurde dem Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Oberer Steppach/Vorderer Eckweg“ im Bereich der Straße „Vorderer Eckweg“ gefolgt. Planungsziel war die Ansiedlung eines großflächigen Möbel-Einzelhandelsprojektes in Form eines „XXXLutz-Wohnkaufhauses“. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile in Kraft und grenzt unmittelbar an.

Der Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes überplant Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans:

Bebauungsplan "Eckweg Süd", Stadtbezirk Villingen, aus dem Jahr 1981.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher bereits als Gewerbegebiet festgesetzt.

Da der Bebauungsplan auf die Nachnutzung und Verdichtung von Grundstücksnutzungen abstellt, kann er als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Daher wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Eingehende Stellungnahmen werden in die weiteren Planentscheidungen einbezogen. Die grundlegende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden findet mit der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats statt. Abschließend erfolgt der Satzungsbeschluss über die Bestandteile des Bebauungsplans.

Als Planungsziele sind die Umsetzung des Zentrenkonzeptes zur Einzelhandelsansiedlung und des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes (siehe folgende Auszüge) anzusehen.

Die bauleitplanerisch gestützte und aktive räumliche Steuerung des Einzelhandels insgesamt ist vor allem mit den §§ 1 (5) und (9) BauNVO zu begründen. Dabei ergeben sich die wesentlichen Vorgaben zur gutachterlichen Bearbeitung vor allem aus dem § 1 (9) BauNVO³. Dieser verlangt als weitergehende Vorschrift "besondere städtebauliche Gründe", wobei es darum geht, diese städtebaulichen Gründe besonders darzustellen⁴.

Ein Einzelhandelskonzept kann darüber hinaus auch, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen wird, als sonstiges informelles städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Satz 11 BauGB⁵ angesehen werden, so dass auf dieser Basis in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, einfache Steuerungsmöglichkeiten für den Einzelhandel nach § 9 (2a) BauGB möglich sind.

Eine **gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau-)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Besitzverhältnisse

Auf dem Grundstück Flst. Nrn. 4802/2 der Gemarkung Villingen, Milanstraße, eines privaten Grundstückseigentümers sowie auf der Brachfläche des Grundstücks 4802/4 und dem Standort einer Tankstelle auf Grundstück Nr. 4802/3 soll für derzeitige und künftige Ansiedlungen eine neu geordnete Nutzungs- und Erschließungsstruktur geregelt werden.

3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur

Hierzu sind die neu zu schaffenden Erschließungsbedingungen und Umgebungsnutzungen zu beachten. Diese sind insbesondere geprägt durch die neue Erschließungsstrasse, die über einen Kreisverkehr zum Bereich Eckweg die Ziel- und Quellverkehre der großflächigen Einzelhandels-Ansiedlungen von der bzw. auf die Wieselsbergstraße führt. Auch nach Aufgabe der bisherigen Quartierserschließung über die Milanstraße ergeben sich dadurch ein aufnahmefähiges Verkehrssystem und ein neu geordnetes Nutzungsumfeld.

Dies ist Anlass zur Neuregelung der Ausrichtung zulässiger gewerblicher sowie den Bestand ergänzender Einzelhandels- und sonstiger Nutzungen, die unter den Maßgaben Verkehrsaufkommen, Störungsintensität und Auswirkungen auf Versorgungszentren geeignet erscheinen.

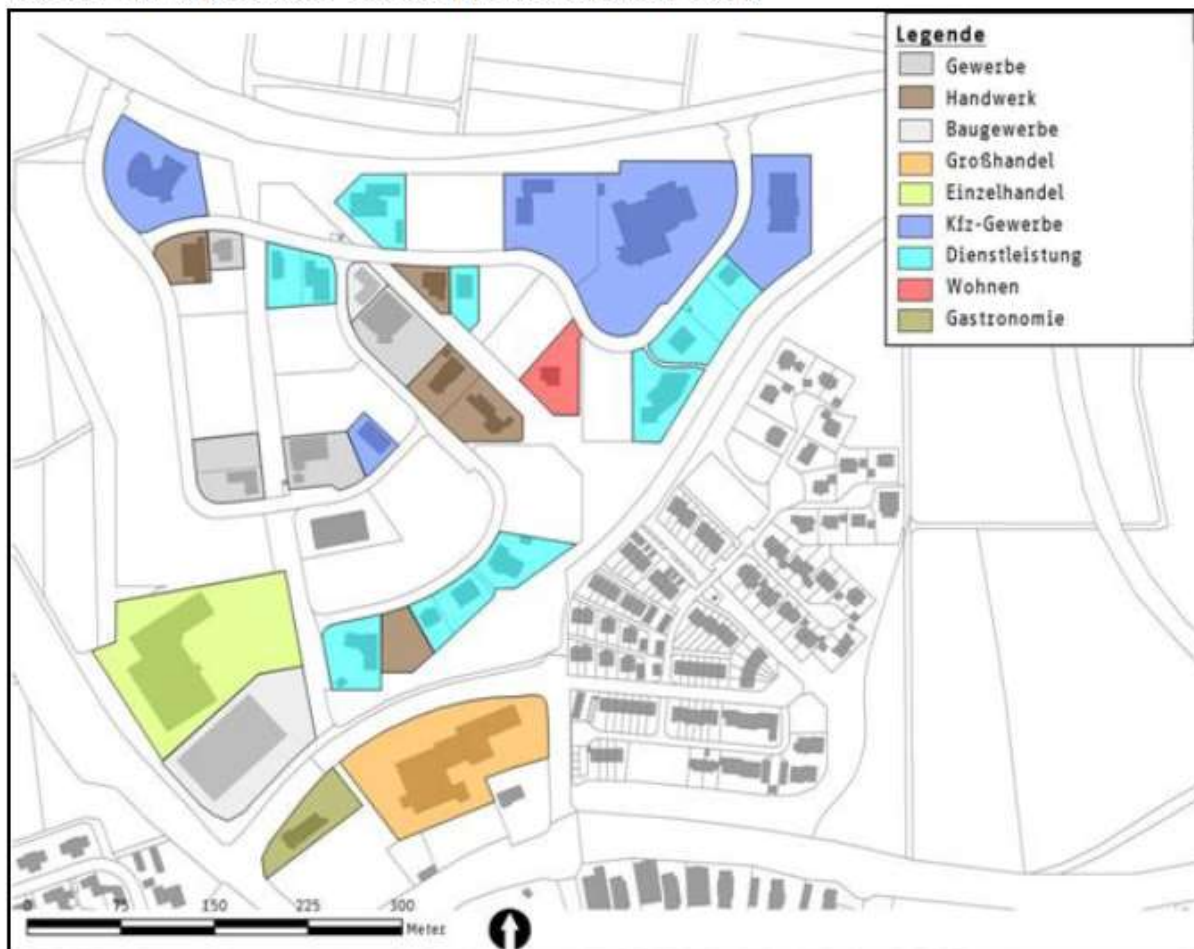
3.3 Derzeitige Nutzung

Nach dem anstehenden Umzug eines bestehenden Autohauses auf den Grundstücken eines privaten Grundstückseigentümers sollen die Nachnutzung und benachbart die Einbindung einer bestehenden Tankstelle neu geordnet werden. Insbesondere sind aufgrund der Bestandserhebung und der Begrenztheit der Flächenverfügbarkeit grundsätzlich Gewerbegebietsflächen vorrangig für das produzierende und dienstleistende Gewerbe vorzuhalten.

3.3.4 Gewerbegebiet Vorderer Eckweg

Das Gewerbegebiet Vorderer Eckweg liegt im Ortsteil Villingen nördlich des Villingen Stadtzentrums mit unmittelbarem Anschluss an die B33 Villingen-Offenburg. Das Gebiet ist vergleichsweise neu erschlossen, nur teilweise besiedelt und weist noch im hohen Maße ungenutzte Flächen auf. Die Nutzungsstruktur weist keinen eindeutigen Schwerpunkt auf; neben verschiedenen Betrieben des Kfz-Gewerbes finden sich Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsnutzungen sowie einzelne reine Wohnnutzungen im Gebiet. Die städtebauliche Qualität ist unterschiedlich; die Infrastruktur ist noch nicht vollständig ausgebaut, die Straßen machen noch teilweise einen provisorischen Eindruck. Der Straßenverlauf insbesondere der Straße Vorderer Eckweg ist - teilweise auch aufgrund der Bebauung - von unübersichtlichen Stellen geprägt. Die bauliche Qualität der bereits angesiedelten Gewerbebetriebe ist unterschiedlich, im Allgemeinen aber über dem Durchschnitt.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Vorderer Eckweg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Mit der geplanten Ansiedlung eines XXXLutz-Wohnkaufhauses in Nachbarschaft zu einem Elektrofachmarkt wird eine flächenintensive Ergänzungsfunktion (Vorbehaltsgebiet) zur kleinteiligen Villingener Innenstadt abgedeckt (siehe Regionalplan-Teilfortschreibung Einzelhandel).

Durch den mittlerweile in Betrieb befindlichen Lebensmittel-Discounter am künftigen Einmündungsbereich der Verbindungstrasse in die Wieselsbergstraße ist ebenfalls die Einzelhandels-Entwicklung zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion abgedeckt.

Daher steht die Steuerung weiterer Ansiedlungen (im ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Spektrum auf nicht-großflächigen Verkaufsflächen) an.

3.4 Bestehende und mögliche quartiersbezogene Belastungen

Für das Vorhaben des XXXLutz-Wohnkaufhauses wurden Gutachten hinsichtlich Lärmschutz und Verkehrsaufnahme durchgeführt, die die Umgestaltung und Erweiterung der Quartiersnutzungen abdecken sollen. Tragendes Element war insbesondere die massive Entlastung der unweit angrenzenden Wohngebiete (Milanstraße) von Verkehrslärm durch die Verlagerung der zentralen Erschließungsstraße.

Dennoch müssen ebenfalls weitere Beschränkungen des Zulässigkeitsrahmens dem Ziel dienen, Beeinträchtigungen für diese Wohngebietsflächen im zumutbaren Rahmen zu halten. Die beabsichtigte Neuordnung der Erschließung steht wie die entsprechenden Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen ebenfalls im Zusammenhang mit dem Schutz angrenzender Wohngebiete vor Verkehrs- und Betriebslärm.

Vor dem Hintergrund weiterer Störpotenziale und einer schleichenden Gebietsentwertung ist ebenfalls die Regulierung bzw. der Ausschluss der Zulässigkeit von Spielhallen/ Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten zu sehen (siehe Auszüge aus dem Vergnügungsstättenkonzept):

In Villingen-Schwenningen hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die u.U. zu "Trading-Down-Prozessen" führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, Vergnügungsstätten bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen zu steuern.

Insbesondere mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich der Kerngebiete von Villingen-Schwenningen folgt die Konzeption der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen. Wie aufgezeigt ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen am höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpassung der Gestaltungssatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten in den definierten Teilbereichen der Innenstädte von Villingen-Schwenningen verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch diese aufgezeigte Steuerungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdige Gebiete (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbesondere wenn dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt.

4. Erläuterung des Bebauungsplankonzeptes und der Festsetzungen

Konkretisierung der Planungsziele

Die Weiterentwicklung und Feinsteuerung der Grundstücksnutzung im planungsrechtlich möglichen und gebotenen Rahmen sollen mit dem konkreten Bezug zu den benannten Steuerungsgrundlagen fixiert und begründet werden.

Die Bezugnahme auf die ortsspezifische Gebietscharakteristik und Umgebungsnutzung anhand der zuvor dargestellten Analyse ergänzt die besonderen städtebaulichen Gründe und die Planungsziele, die sich aus den Leitsätzen konkret für Gewerbegebiete ableiten lassen.

4.1 Städtebauliches Konzept

Diese besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus dem jeweiligen städtebaulichen Konzept zur Handels-/ Vergnügungsstättensteuerung :

Steuerungsrelevanter Regelungsbedarf bei Einzelhandelsansiedlungen

1. Zentrenrelevante Sortimente

- Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel soll nur in den **Kernbereichen** der Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Kleinflächige zentrenrelevante Sortimente incl. nahversorgungsrelevanter Sortimente (<800 m² VK) sind auch in den **Ergänzungsbereichen** der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
Dabei ist die Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze ausnahmsweise möglich, wenn Ansiedlungen in den Kernbereichen und die übrige wohngebietsnahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden.
- **Potenzialbereiche** sind zunächst Ergänzungsbereichen gleichzusetzen. Sie sind jedoch für die Ansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Nutzungen unter bestimmten Bedingungen besonders geeignet. Eine Verträglichkeitsprüfung muss Einzelfallbezogen erfolgen.

2. Spezielle Regelungen für nahversorgungsrelevante Sortimente

- Kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente (<800 m² VK) sind auch in „**sonstigen integrierten Lagen**“ zulässig, wenn für einen ausreichend dimensionierten direkt angrenzenden Wohneinzugsbereich eine Unterversorgung festgestellt wird. (Einzelfallentscheidung, ggf. auch im Gewerbegebiet)
- Kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu 400 m² VK (Nachbarschaftsläden) sollen **in den kleinen Stadtbezirken** auch unabhängig vom Wohneinzugsbereich allgemein zulässig sein.

3. Spezielle Regelungen für nichtzentrenrelevante Sortimente

- Für kleinflächige nichtzentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen (<800 m² VK) und in Hinsicht auf die Verkaufsfläche atypische Fallgestaltungen, z.B. Autohäuser, besteht in **Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemengelagen** (aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung) kein Steuerungsbedarf.
- Für nichtzentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte werden bei nachgewiesenem Bedarf **Sondergebiete** bereitgestellt. Entsprechende Potenzialflächen sind im Regionalplan dargestellt. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens aber 800 m² angeboten werden.

4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN- STEUERUNG

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Strukturen bieten sich die Innenstädte und der Standort "Neuer Markt" für eine Definition von Zulässigkeitsbereichen für Vergnügungsstätten an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme in einem Teil des Kerngebietes der Innenstadt und unter Wahrung der bestehenden Gebietstypik sowie der städtebaulichen Qualität am Standort "Neuer Markt".

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden "Eingeschränkte" Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO; i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (entsprechend beigefügten Sortimentslisten)
2. Spielhallen

Begründung:

Die Ausschlusswirkungen sind somit eindeutig bestimmt, zur Umsetzung der Leitbildziele erforderlich und in der Begrenzung der Nutzungsfreiheit für die Grundstücksentwicklung angemessen. Die Wahrung des Gebietscharakters steht angesichts der ausgeschlossenen und gebietsfremden Nutzungs(unter)arten nicht in Frage.

Mit den getroffenen Nutzungseinschränkungen ist ein vielfältiges Gewerbegebiet mit den zentralen Nutzungsbestandteilen "produzierendes Gewerbe, Dienstleistung" sowie Ausnahmen und Ergänzungsfunktionen wie nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel möglich.

Aus den Untersuchungen und den entsprechenden Aussagen ergeben sich die Begründungsansätze zur Feingliederung ("besondere städtebauliche Gründe") der Nutzungsunterarten sowohl in Form der einzelnen Sortimentsbeschränkungen als auch der Unterscheidung verschiedener Vergnügungsstätten.

Mit den orts- und nutzungsspezifischen Auswirkungen und Belangen (unter den bereits genannten Kriterien: Verkehrsaufkommen, Störungsintensität und Auswirkungen auf Versorgungszentren) lassen sich die zulässigen gewerblichen sowie ergänzenden Einzelhandelnutzungen und Vergnügungsstätten nach ihrer Standorteignung planungsrechtlich unterscheiden.

B. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Bodenauf-/ abtrag

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bodenauf- und –abtrag nur zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung ausschließlich bei der Umsetzung von Bauvorhaben und nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

Bodenmaterial

1. Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden.
2. Bodenmaterial welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Begründung:

Die Auflage erfüllt die Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen gemäß dem Teil 7 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Weiterhin sind mit der Auflage die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 der BBodSchV geregelt.

Die Nichterfordernis der Untersuchungen wird in § 12 Abs. 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung geregelt. Gemäß § 12 Abs. 3 ist Bodenmaterial, welches in das Plangebiet von außerhalb eingebracht werden soll, zu untersuchen. Die Anforderungen an die Untersuchung ist in Anhang 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung geregelt. Die Forderung ergibt sich aus dem § 12 Absatz 1 und aus § 12 Absatz 2 Sätze 2, 5, 6 und 10 von der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten wurden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Begründung:

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes, der Verhältnisse zum Grundwasser sowie der Versickerfähigkeit des Untergrundes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen und allgemeine Hinweise zur Gefahrenabwehr gegeben.

Störfallbetriebe

Der Planbereich befindet sich teilweise innerhalb des Beteiligungsradius von 200 m (siehe Plandarstellung). Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung einerseits und geschützte Gebiete und Gebäude andererseits einander so zuzuordnen, dass von Störfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden (Abstandgebot).

Begründung:

Abhängig von der späteren Realisierung schutzwürdiger Nutzungen (öffentlich genutzter Gebäude / Flächen) wird auf die jeweiligen Maßgaben zur Untersuchung, Maßnahmenfestlegung und –umsetzung im späteren Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen,

und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

3.4 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungs-/ zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet¹⁴. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, hingegen sind zentrenrelevante Sortimente nicht zwangsläufig nahversorgungsrelevant.

Villingen-Schwenninger Liste

Zentrenrelevante Sortimente

- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien*, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Villingen-Schwenninger Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente
(sind gleichzeitig zentrenrelevant)

- Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Zooartikel, Tiernahrung und -zubehör

Villingen-Schwenninger Liste

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gardinen und Zubehör
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, -sitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel, lebende Tiere und Tiermöbel

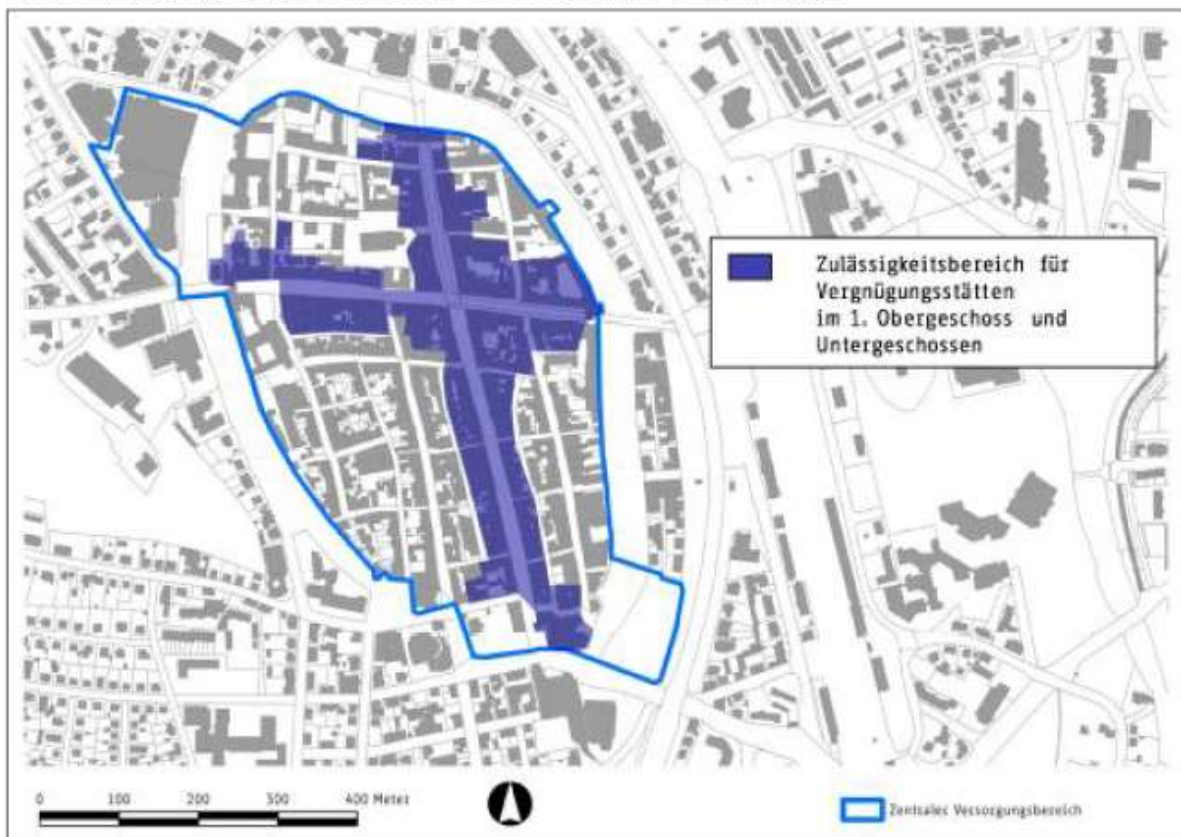
* Matratzen in Verbindung mit Betten in einem Möbelhaus sind als Möbel einzustufen, während sie in einem reinen Matratzengeschäft als Bettwaren einzustufen sind.

Vorschlag für eine Steuerung von Vergnügungsstätten in Villingen-Schwenningen

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Vergnügungsstätten sind in den jeweils abgegrenzten Bereichen der Hauptgeschäftsbereiche ausnahmsweise zulässig.

Karte 25: Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt von Villingen



In allen anderen Gewerbegebieten, sonstigen Gewerbebelagen und (innenstadtnahen) Mischgebieten sowie an den Hauptstraßen der Stadteingänge sind insbesondere Vergnügungsstätten nicht verträglich, wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben. Zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und des Bodenpreissegefüges in den jeweiligen Gebieten sind Spielhallen und Wettbüros mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen. In Gewerbegebieten können Diskotheken/ Tanzlokale und Swinger-Clubs zugelassen werden, wenn von diesen Nutzungen keine Störungen (z.B. gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen oder Gewerbebetrieben) zu erwarten sind. Dies ist in der Regel in eher publikumsorientierten Gewerbegebieten der Fall (ÖPNV-Anschluss, Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen).

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Baugrenzen wurden im Wesentlichen die durch den alten Bebauungsplan bereits festgelegten, mitbaulichen Hauptanlagen bebaubaren, Grundstücksflächen beibehalten.

Dies hat unmittelbar auch damit zu tun, dass die Fläche der bisherigen Milanstraße (Flurstück-Nr. 4832/2), die dem Gewerbegebiet nach Verlagerung der Erschließungsstraße zugeschlagen werden kann, von Leitungsrechten für bestehende Leitungen belegt ist. Hier sollen weiterhin nur untergeordnete Nebenanlagen bzw. Stellplatzflächen zulässig sein.

4.4 Erschließung

4.4.1 Straßenanbindung

Zur Einbeziehung einer neuen Erschließungsstrasse für die Kundenfrequenz dieses Wohnkaufhauses und zur umfassenden Regelung weiterer städtebaulicher Nutzungs- und Erschließungsanforderungen für die Grundstücke im direkten Umfeld der Verkehrsanlage wurde mit Beschluss vom 18.02.2009 der ursprüngliche Aufstellungsbereich um die entsprechenden Flächen im Bereich der 'Wieselsbergstraße' erweitert.

Für den Trassenverlauf wurde mit dem dortigen Eigentümer Einvernehmen erzielt und ein Vertrag unterzeichnet, der die Stadt in Rechte zur Verfügung über die, für die Erschließung erforderlichen Grundstücksteile, versetzt.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist durch eine im Plankonzept integrierte Bushaltestelle gegeben, muss aber durch die Verlagerung der Verkehrsachse einem neuen Standort zugeordnet werden. .

4.4.3 Rad- und Fußwege

Die fußläufige Anbindung an die Wohnquartiere und Schulen der Umgebung wird beibehalten und durch die Verlagerung des Erschließungsverkehrs optimiert.

Stadt Villingen-Schwenningen – Stadtbezirk Villingen –
 Einfacher, nicht qualifizierter Bebauungsplan „Eckweg Süd im Teilbereich Milanstraße“ –



Gegenüberstellung der Erschließungskonzepte

<i>Kriterien:</i>	<i>Erschließungskonzept 1: Lärmtechnische Optimierung</i>	<i>Erschließungskonzept 2: Durchstich Wieselsbergstraße</i>
Erreichbarkeit B 33	Zufahrt aus Richtung Norden sowie Abfahrt in Richtung Süden umwegig	Direktere Verkehrsführung zur B 33
Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte	Milanstraße / Eckweg: Ausbau Knotenpunkt erforderlich, Rückstaugefahr auf B 33 Milanstraße / Wieselsbergstraße: Ausbau Knotenpunkt erforderlich	Durch den Durchstich wird der Knotenpunkt Milanstraße / Eckweg entlastet Durch die Anlage eines Kreisverkehrs wird Rückstaus entgegengewirkt Der Knoten Milanstraße / Wieselsbergstraße wird entlastet
Lärmschutz	Ein durchgehender Lärmschutz im Bereich der Einmündung der östlichen Milanstraße ist erforderlich; mit der Konsequenz, dass die Straßenanbindung des anschließenden Wohngebietes an dieser Stelle gekappt werden müsste. Da es sich um eine Stichstraße handelt, müsste eine Anbindung an einer anderen Stelle geschaffen werden, was in der Umsetzung schwierig sein wird.	Durch den Rückbau der Milanstraße wird der Verkehr großteils verlagert und das angrenzende Wohngebiet wird deutlich entlastet. Ausschließlich der Anliegerverkehr bleibt im Wohngebiet erhalten. Jedoch liegt der heutige Anteil des Anliegerverkehrs bei <10 %, so dass eine 90%ige Reduzierung der Verkehrsmenge zu erwarten ist. Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
Flächenverfügbarkeit	Erforderliche Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sind gegeben. Flächen für eine Nordostanbindung der östlichen Milanstraße müssten erworben werden	Fläche für Durchstich zur Wieselsbergstraße muss erworben werden

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die Grundsatzmöglichkeiten untersucht und verglichen, die den zukünftigen Umgang mit dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlungen darstellen.