

BEGRÜNDUNG des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

"Neuer Markt"

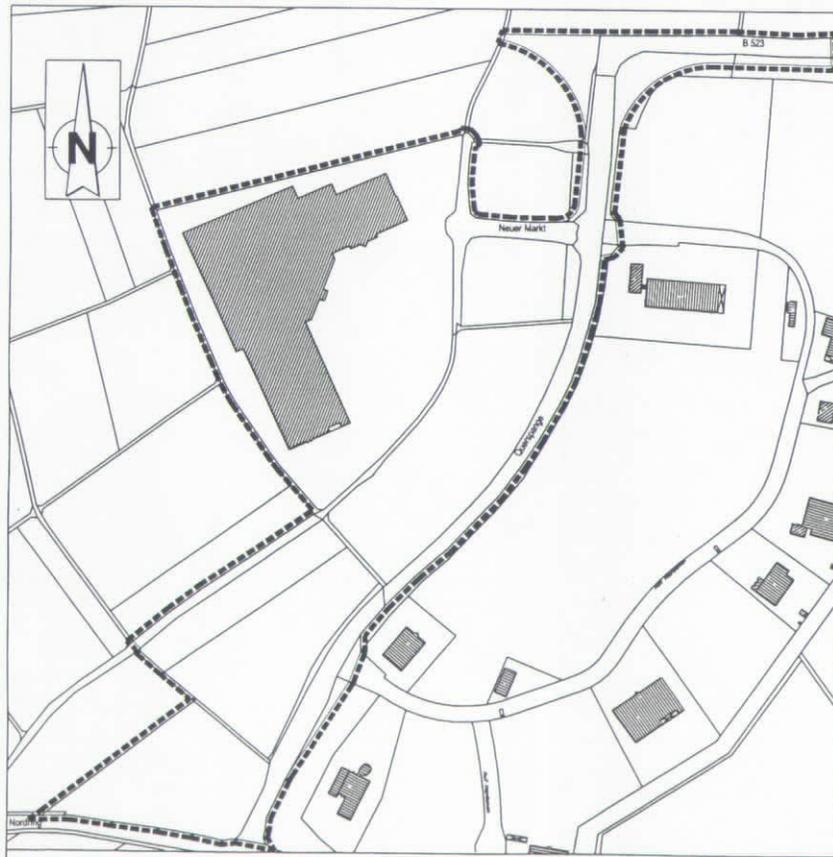
im Zentralbereich Villingen-Schwenningen

vom 06.02.2002

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst den Bereich nördlich des Nordrings und westlich der Querspange mit den Grundstücken Flst.Nrn. 2396/5, 2400 Tf, 2403 Tf, 2406 Tf, 2440, 2445 – 2449 Tf, 2450 – 2451, 2453, 2454 Tf, 2455 – 2456 Tf und 2489 Tf der Gemarkung Weilersbach und den Grundstücken Flst.Nrn. 7012 Tf, 7031 – 7032, 7032/1, 7033 Tf, 7035 Tf und 7036 der Gemarkung Villingen. (Tf = Teilfläche)

Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich:



Übersichtsplan i.M. 1 : 5000

Amt für Stadtentwicklung
Villingen-Schwenningen, den 06.02.02

2. Anlass und Ziel der Änderung

Im Zuge der Vermarktung des Industriegebiets „Herdenen“ zeichnete sich bald eine starke Nachfrage nach Gewerbe- und Einzelhandelsgrundstücken an diesem Standort ab, die hier auf Dauer nicht befriedigt werden sollte. Da der nördliche Zentralbereich aufgrund seiner Lage zwischen den beiden großen Stadtbezirken und an der B 523 als geeigneter Standort für Gewerbe- und Handelsflächen erkannt wurde, entwickelte die Stadt ein Rahmenkonzept für diesen Bereich und lässt dieses derzeit auch verkehrsmäßig untersuchen.

Das erste Einzelhandelsvorhaben in diesem Bereich war das Fachmarktzentrum (Schwarzwald-Baar-Center), das über einen vorhabensbezogenen B-Plan am 18.09.99 Planungsrecht erlangte. Zwei Einzelhandelsgutachten bestätigten trotz dieses Vorhabens ein Defizit an Einzelhandelsbetrieben im Oberzentrum. Das sich auf ein Gutachten der GMA (Ludwigsburg) stützende „Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in VS“ empfiehlt, diesen dezentralen Einzelhandelsstandort mit weiteren Betrieben zu komplettieren. Dabei kann es sich nur um ein das Fachmarktzentrum ergänzendes Nutzungsspektrum handeln, das jedoch keine Beeinträchtigung der Cityzentren der großen Stadtbezirke bewirken darf. Von daher kann nur eine beschränkte Auswahl von nicht zentrenrelevanten Sortimenten infrage kommen sowie eine Begrenzung der Verkaufsflächen.

Zur Komplettierung des Einzelhandelsstandorts fasste der Gemeinderat am 13.12.00 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Neuer Markt“ und er korrigierte am 18.07.01 anlässlich des Beginns der frühzeitigen Beteiligung noch einmal den Geltungsbereich. Das nunmehr zur Offenlage vorgelegte Plangebiet ändert aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung erneut seinen Geltungsbereich und damit auch die Ziele. Nach Herausnahme der B 523-Verlängerung, der Verkleinerung des Regenrückhaltebeckens und Hereinnahme von weiteren Gewerbeflächen wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans nunmehr das Ziel verfolgt, Planungsrecht zu schaffen für:

- ein Sondergebiet „Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf“,
- drei Gewerbegebiete,
- ein Regenrückhaltebecken für einen größeren Einzugsbereich.

Des Weiteren wird das Fachmarktzentrum, für den in einem vorhabensbezogenen B-Plan bereits Planungsrecht geschaffen wurde, zur Harmonisierung der Festsetzungen in diesen B-Plan mit einbezogen.

3. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen (1.Änd.) stellt den Bereich des Fachmarktzentums als Sondergebiet „Handel“ und den Bereich zwischen dem Fachmarktzentrum und der Querspange als gewerbliche Fläche dar. Somit ist das Sondergebiet „Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf“ nicht aus dem F-Plan entwickelt.

Das Rückhaltebecken liegt in einer entsprechend dargestellten Fläche, während das geplante südwestlichste Gewerbegebiet im F-Plan als Sondergebiet „Messe“ dargestellt wird. Somit ist auch dieses Gewerbegebiet nicht aus dem F-Plan entwickelt.

In der bevorstehenden 4. Änderung des F-Plans werden die o.a. Abweichungen korrigiert. Die städtebauliche Ordnung ist trotz der Abweichungen gewährleistet, da dieser B-Plan aus dem im Gemeinderat diskutierten Entwicklungskonzept Nördlicher Zentralbereich entwickelt wurde.

Im Landschaftsplan zum F-Plan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und wurde im Rahmen der Gebietssteckbriefe (Zentralbereich Nr. 5 u. 6) beurteilt. Danach wird eine Bebauung in begrenztem Umfang und unter Begleitung eines Grünordnungsplans (GOP) als möglich erachtet. Weitere Ausführungen sind im GOP zum B-Plan „Neuer Markt“ enthalten.

4. Städtebauliche Lösung

Der B-Plan-Entwurf sieht zwischen dem bestehenden **Sondergebiet Fachmarktzentrum** (Schwarzwald-Baar-Center) und der Querspange ein **Sondergebiet Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf** sowie drei **Gewerbegebiete** vor (Erläuterungen siehe Kap. 5).

Südwestlich der Südzufahrt zum Plangebiet wird an der tiefsten Stelle des Plangebietes eine **Regenwasserrückhaltung** für die Baugebiete „Herdenen“, „Neuer Markt“ sowie der zukünftig geplanten Gewerbegebiete nördlich des Fachmarktzentrums errichtet. Die Anlage ist hinsichtlich der Lage und Größe mehrfach optimiert worden und wird als umpflanzte Wiesenmulde gestaltet. Die Regenwässer werden in einem öffentlichen Grünstreifen zwischen dem Baugebiet und der sogenannten Querspange gesammelt und nach Süden zur zentralen Rückhaltung geführt.

Die **Erschließung der Grundstücke** wird von einer neu zu errichtenden Straße erfolgen, die vom kleinen Kreisel vor dem Fachmarktzentrum direkt nach Südwesten verläuft und mit einer Linkskurve an den neu zu errichtenden Kreisverkehr auf der Querspange anbindet. Damit wäre die Querspange mit den im Verkehrsgutachten geforderten zwei Kreisverkehren ausgestattet, die zur Bewältigung der Verkehrsmengen im Industriegebiet „Herdenen“ und im Baugebiet „Neuer Markt“ erforderlich sind.

Der **Radverkehr** wird derzeit vom Familienpark über die alte Dauchinger Landstraße zum Hochbehälter Hagen geführt. Diese Route wird solange befahrbar sein, bis die Arbeiten an der B 523 beginnen. Dann soll der Radverkehr über einen noch zu errichtenden Fuß- und Radweg entlang des Waldrands östlich des Industriegebiets „Herdenen“ geführt werden. Darüber hinaus wird der bestehende Fuß- und Radweg nördlich des Nordrings zukünftig entlang des neuen Rückhaltebeckens nach Norden in Richtung der Fachmärkte geführt.

Die Verkleinerung des Regenrückhaltebeckens machte es möglich, dass hier ein weiteres kleines Gewerbegebiet ausgewiesen werden konnte. Gleichzeitig wurde der **Geltungsbereich des Plangebiets** an dieser Stelle etwas **verkleinert**.

Geplante Sortimente und Verkaufsflächen

Das **Schwarzwald-Baar-Center** wurde in einem eigenen vorhabensbezogenen B-Plan-Verfahren zur Planreife gebracht. Die derzeit realisierten Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen wurden auf der Grundlage dieses V+E-Plans und des Raumordnungsbescheides v. 09.12.94 genehmigt. Für die detaillierte Festsetzung der Sortimente und Verkaufsflächen in diesem B-Plan war einerseits eine Bestandsaufnahme der Verkaufsflächen je Sortiment hinsichtlich Art und Größe von Ende Juli 2001 maßgebend. Um dem Fachmarktzentrum einen gewissen Entwicklungsspielraum zu geben, wird ihm eine 10%-ige Erweiterung seiner Verkaufsflächen je Sortiment zugestanden, aber innerhalb seiner bestehenden Gesamtverkaufsfläche von 26.350 m².

Andererseits war das neue städtischen Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung zu beachten, nach dem in dezentralen Einzelhandelsstandorten wie dem „Neuen Markt“ außerhalb des Fachmarktzentrums keine zentrenrelevanten Sortimente zugelassen werden mit Ausnahme eines geringen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente, ohne die sich auch nichtzentrenrelevante Sortimente schlecht vermarkten lassen.

Im **Sondergebiet „Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf“** werden typische (nicht zentrenrelevante) Gartenartikel auf max. 8.000 m² Verkaufsfläche unter Dach und im Freien angeboten. Hierbei handelt es sich um eine Betriebsverlagerung vom Schwenninger Steig. Zusätzlich sollen auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante gartenmarkttypische Randsortimente (entspricht in etwa der gleichen Fläche wie am Altstandort) und max. 800 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante zoologische Artikel zum Verkauf kommen. Die Gesamtverkaufsfläche darf 10.000 m² nicht übersteigen.

In den **Gewerbegebieten** sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Lediglich im Gewerbegebiet 2 darf ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden, wenn er sich auf den Verkauf von motorisierten Gartengeräten und Krafträdern beschränkt. Diese Sortimente stehen in einem gewissen Zusammenhang mit dem benachbarten Gartenmarkt, sind nicht zentrenrelevant und wegen ihrer Emissionen nur in Gewerbegebieten zulässig.

Die bisher geäußerten Bauabsichten für das **Gewerbegebiet 1** (Tankstelle mit Shop, Waschstraße, Fast-Food-Imbiss, Erlebnisgastronomie, Diskotheken, Fitnesscenter) sind zulässig und werden nicht eingeschränkt.

In den beiden südlichen Gewerbegebieten mit der Bezeichnung **Gewerbegebiet 3** werden Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Da davon auszugehen ist, dass eine Tankstelle vor allem vom Umlandverkehr von der B 523 aus angefahren wird, soll dieser Verkehr so früh wie möglich abgefangen werden.

Flächenbilanz:	Gesamtfläche	26,8983 ha
	SO Einkaufszentrum	10,1543 ha
	SO Gartenmarkt	2,2790 ha
	Gewerbegebiete	4,2334 ha
	Verkehrsfläche	5,0028 ha
	Verkehrsfläche Landwirtschaft	0,0353 ha
	Verkehrsgrünfläche	1,7460 ha
	Regenrückhaltefläche	3,4475 ha

5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Gem. § 8 (1-5) BNatSchG und § 9 (1), 6, 7) NatSchG BW erfordert die Maßnahme die **Aufstellung eines Grünordnungsplanes**, um die Zielsetzung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsfürsorge im Sinne des Naturschutzgesetzes umzusetzen. Auf den vom Grünflächen- und Umweltamt der Stadt Villingen-Schwenningen erarbeiteten Grünordnungsplan vom 26.10.01 wird im folgenden Bezug genommen.

Im BNatSchG verbleibt es bei der **Grundform des Eingriffs in Natur und Landschaft**. Danach sind Eingriffe, die durch Bauleitpläne verursacht werden, auszugleichen. Für den Verursacher gelten dabei grundsätzlich die Forderungen nach:

- Eingriffsvermeidung und –minimierung (Vermeidungsgebot).
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe.
- Sicherung wertvoller Biotope.
- Gewährleistung einer ausreichenden landschaftlichen Einbindung der Bebauung.

Zum Nachweis für den erforderlichen **Ausgleich** werden in der Regel Gegenüberstellungen der Beeinträchtigungen und der dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dies erfolgt hier sowohl in verbal argumentativer Form als auch durch eine im Schwarzwald-Baar-Kreis anerkannte **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**. Die Aufgabe der Eingriffsregelung ist es, den Status Quo zu sichern, also weitere Beschädigungen von Natur und Landschaft zu verhindern, nicht aber, die natürlichen Lebensgrundlagen zu verbessern.

Die Grünordnungsplanung berücksichtigt - soweit möglich - das neue **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien vom 27. Juli 2001** und die daraus resultierenden Änderungen im Naturschutzrecht und im Baugesetzbuch. Die Darstellung der Umweltaus- und einwirkungen wird gem. Gesetz in einem **Umweltbericht** vorgenommen, der mit der in Villingen-Schwenningen üblichen Umwelterheblichkeitsprüfung und darauf aufbauend der kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung einleitet.

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende **grundsätzliche Zielsetzungen**, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dem betroffenen Landschaftsraum zu mindern:

- Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen im Randbereich des Planungsgebietes, Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen;
- Sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation auch unter klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Außen- und Zwischenbegrünung, Begrünung der Parkplätze, Flachdach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung (Sammlung, Versickerung und Ableitung), Anlage eines landschaftlich eingebundenen und gestalteten Regenrückhaltebeckens;
- Stützung und Ergänzung von Vernetzungsbeziehungen im Grün- und Erholungsbereich (Grünzüge als Biotopverbund, Erneuerung der Rad- und Fußwegeverbindungen);
- falls Ausgleich vor Ort nicht leistbar, Durchführung von sinnvollen und zusammenhängenden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle des Gemeindegebietes;

Als **Vermeidungsmaßnahmen** sollen die Einzelbäume an der historischen Wegeverbindung (ehemaliger Vicinalweg) Villingen - Dauchingen aus Gründen des Landschaftsbildes und des Schutzes von Kulturgütern erhalten bleiben.

Die grünordnerischen **Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich** des Eingriffs zielen vor allem auf die Verknüpfung von bestehenden und neuen Biotopstrukturen sowie die teilweise Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes ab. Zudem kommt aufgrund der ortsfernen Lage der Einbindung in die Landschaft besondere Bedeutung zu.

Um die negativen Auswirkungen auf Klima-, Wasser- und Bodenhaushalt zu mindern, wird eine **Durchgrünung des Gebietes** mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen, Verkehrsgrünflächen und Parkflächen sowie mit Gehölzpflanzungen aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen durchgeführt. Entlang der neu entstehenden Böschungen werden an der Böschungsoberkante großräumige Laubgehölze in einer Baumreihe gepflanzt, um eine gute Eingrünung des Gebietes zu erreichen. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich die Bodenfunktionen aufrechterhalten werden können, die Verdunstung höher ist und eine geringere Erwärmung innerhalb des Gebietes zu erwarten ist.

Die Bäume und Gehölzgruppen erfüllen als Randbepflanzung im Gebiet und innerhalb des Regenrückhaltebeckens ihre Funktion als Staubträger, tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und dienen zusätzlich als Schattenspender. Sie bieten einen Lebensrahmen für zahlreiche Tierartengruppen und sind darüber hinaus Trittsteinbiotope zu den angrenzenden Lebensraumstrukturen. Auch für das Landschaftsbild ist durch gezielte Begrünungsmaßnahmen eine Reduzierung der negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Bäume die Fassaden der Gebäude teilweise verdecken und das Gebiet als weniger störend empfunden wird. Dabei ist aber immer zu beachten, dass sich die positiven Wirkungen erst im Laufe der Zeit durch das Wachstum der Gehölze voll auswirken können.

Zur **Grundwasseranreicherung** sind die weniger genutzten Kunden- und Mitarbeiterparkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Das nicht verschmutzte Wasser der gesamten Dachflächen wird gesammelt und großflächig über die belebte Bodenzone versickert. Bei starken Regenereignissen wird das Wasser über einen Notüberlauf zusammen mit dem Oberflächenwasser der gering belasteten Parkplatzflächen dem südlich angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dabei ist auf den einzelnen Grundstücken jeweils ein Ölabscheider vorzusehen.

Dieses **Regenrückhaltebecken** nimmt nicht nur das Wasser aus dem geplanten Gebiet "Neuer Markt" auf, sondern dient als Puffer für weitere Planungen im nördlichen Zentralbereich. Die großen Rückhalteflächen sind dort notwendig, da der nächstgelegene Vorfluter, die Steppach, nicht mehr aufnahmefähig ist. Auch deshalb ist es notwendig, das auf den befestigten Flächen (Parkplätze, Erschließungsstraßen) anfallende Niederschlagswasser möglichst lange im Kreislauf zu halten. D. h., dass diese Niederschläge im Gebiet gesammelt und in naturnah gestaltete Flächen geleitet werden müssen. Für das Regenrückhaltebecken wird ein eigenes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Die Gesamtkosten für die Planung und Erschließung und den Grunderwerb der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan ohne Hochwasserrückhaltebecken berechnen sich auf 1.923.845 Euro. Die gesamte Erschließungsmaßnahme wird vom Vorhabensträger des Gartenmarkts durchgeführt. Dabei trägt er selbst entsprechend seiner Vorhabenfläche einen Kostenanteil von 39,71%. Die übrigen Kosten werden auf die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke umgelegt.

Für die Errichtung des **südlichen Verkehrskreisels** trägt die Stadt einen Kostenanteil von 50% = **107.371 Euro**.

Das Hochwasserrückhaltebecken wird für die Einzugsbereiche der Baugebiete Herdenen, Neuer Markt und die Flächen hinter dem Neuen Markt angelegt. Die Gesamtkosten liegen bei 1.150.407 Euro. Der Flächenanteil des Baugebiets Neuer Markt beträgt 14% = 161.057 Euro, die auf die Grundstückseigentümer umzulegen sind. Es verbleiben 86% der Kosten des **Hochwasserrückhaltebeckens = 989.350 Euro** bei der Stadt.

7. Begründung der Textlichen Festsetzungen

zu 1.1 **SO „Einkaufszentrum“**

Das Einkaufszentrum wurde in einem eigenen vorhabensbezogenen B-Plan-Verfahren zur Planreife gebracht. Zwecks Harmonisierung der Festsetzungen wird der V+E-Plan „Einkaufszentrum Zentralbereich“ in den neuen B-Plan „Neuer Markt“ integriert. Des weiteren wurden die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens zum Stand Ende Juli 2001 festgeschrieben und mit einer Erweiterungsmöglichkeit von 10% je Sortiment als neue Grenzwerte festgesetzt. Dabei wurde die nach Raumordnungsbescheid zulässige Gesamtverkaufsfläche von 26.350 m² eingehalten.

Zu 1.2 **SO „Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf“**

Es lag ein konkreter Bauantrag vor, der nach Abstimmung mit der Bauherrschaft in den Festsetzungskatalog übernommen wurde. Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um eine Betriebsverlagerung, wobei am Altstandort eine Erwerbsgärtnerei mit Großhandel (Verkauf an Landschaftsgärtner) solange verbleibt, bis eine Bebauungsplanänderung eine neue Nutzung festsetzt und diese neue Nutzung realisiert werden kann.

Das neu hinzukommende zentrenrelevante Sortiment „Zoologischer Bedarf“ wird als zentrenrelevantes Sortiment zulässig, weil dieses Sortiment im räumlichen Zusammenhang mit Gartenmärkten bessere Zukunftschancen hat. Die übrigen zentrenrelevanten Randsortimente sind in Gartenmärkten üblich und entsprechen in ihrer Größenordnung der derzeitigen am Altstandort.

Zu 1.3 **Gewerbegebiete**

In Gewerbegebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Um die Magnetwirkung des Einzelhandelsstandorts „Neuer Markt“ zu begrenzen, sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ebenfalls unzulässig.

In direkter Verbindung zum Gartenmarkt möchte der Betreiber einen ergänzenden Betrieb zum Verkauf und für Reparaturen von motorisierten Gartengeräten und Krafträdern errichten. Dieser Betrieb wird eine Zwischenform von Handwerksbetrieb und Einzelhandel sein, die Sortimente sind nicht zentrenrelevant und beim Betrieb ist mit Emissionen zu rechnen, die nur in Gewerbegebieten zulässig sind. Aus diesen Gründen ist eine Ausnahme von der Nichtzulässigkeit von Einzelhandel in den Gewerbegebieten gerechtfertigt, zumal die Verkaufsfläche auch noch auf max. 400m² begrenzt wird.

Tankstellen sind nur im Gewerbegebiet 1 zulässig. Diese Einschränkung für das Gewerbegebiet 3 wird vorgenommen, um die Belastung des Verkehrs von der B 523, der die Tankstelle aufsuchen wird, nur auf den nördlichen Bereich des Plangebiets zu beschränken.

Zu 2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Planteil als max. Höhe über Meereshöhe festgesetzt. Darüber hinaus gehende Bauwerke sind auf den bereits realisierten Pylon des Fachmarktzentrums beschränkt und auf mögliche Mobilfunkanlagen, die sich dem Pylon in ihrer Höhe deutlich unterordnen müssen. Darunter wird eine Höhe verstanden, die die halbe Pylonhöhe nicht überschreitet.

Zu 3 **Bauweise**

Gebäudelängen über 50 m sind bei den heute üblichen Bauweisen in Sonder- und Gewerbegebieten erforderlich.

Zu 4 **Verkehrsflächen**

Die Zufahrtsstraße von Nordkreisel auf der Querspange zum kleinen Kreisel vor dem Fachmarktzentrum ist aufgrund seiner geringen Länge und prognostizierten Verkehrsbelastung staugefährdet und für zu- und abfahrenden Verkehr zu den angrenzenden Grundstücken ungeeignet. Auf Empfehlung des Verkehrsgutachters wird bei Nachweis einer verkehrssicheren Gestaltung ausnahmsweise die Rechtsein- und Rechtsausfahrt zugelassen.

Zu 5 **Aufschüttungen**

Zur landschaftsgerechten Gestaltung dürfen Geländemodulationen nur in begrenztem Rahmen in Abhängigkeit zur Geländeneigung vorgenommen werden.

Zu 6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ...**(Begründung siehe Kap. 5)

Zu 7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (ohne Begründung)

Zu 8 **Pflanzgebote** (Begründung siehe Kap. 5)

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zu 1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Fassaden und Dachflächen zeichnen sich bei gewerblichen Bauten oft durch übergroße Ausmaße und wenig gegliederte Gestaltung aus. Gerade in Verbindung mit bei Gewerbegebieten häufig anzutreffender fehlender Begrünung ergibt sich ein äußerst unbefriedigender gestalterischer Eindruck. Deshalb werden Vorschläge zur Gliederung von Fassaden und Dachflächen gemacht, die ab einer gewissen Flächengröße bzw. Gebäudelänge anzuwenden sind.

Zu 2 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen bedürfen hinsichtlich ihrer Anzahl, Größe und ihres Standortes einer gewissen Regelung, um einem möglichen Wildwuchs Einhalt zu bieten. Gerade in Sondergebieten für den Einzelhandel besteht die große Gefahr einer „Übermöblierung“ mit Werbeanlagen. Die hier getroffenen Festsetzungen sind in ihrer Regelungsdichte jedoch bewusst zurückhaltend getroffen und unterscheiden sich deutlich von Werbefestsetzungen in Innenstädten. Sie gründen sich auf einen Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.01 zu Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten.

Villingen-Schwenningen, den 16. Mai 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung



Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister

