

Entwurf

Bebauungsplan

'Altes Tonhallenareal', Stbz. Villingen
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Stand: Fassung für die Offenlage 05.09.2023

STADTPLANUNGSAMT
ABTEILUNG PLANUNG



Villingen-Schwenningen

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.3	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
1.4	Planverfahren	5
1.5	Fachliche Planungsgrundlagen / Gutachten	6
2.	Bestandssituation des Planbereichs.....	9
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	12
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	12
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans und Entwicklungsgebot.....	12
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	13
3.4	Einzelhandelskonzept / Zentrenkonzept.....	13
4.	Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung.....	14
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und § 7 BauNVO) ..	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)	20
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	20
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).....	20
5.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
5.5	Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	21
5.6	Bauliche Vorkehrungen und Installation von Anlagen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)	21
5.7	Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	22
6.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 74 LBO.....	22
6.1	Äußere Gestaltung der Gebäude und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	22
6.2	weitere Bauvorschriften	23
6.3	Kenntnisgabe verfahrensfreier Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)	23
6.4	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)	23
7.	Auswirkungen und Abwägung der Planung.....	23
7.1	Verkehrliche Belange.....	23
7.2	Ver- und Entsorgung.....	26
7.3	Belange von Natur und Landschaft.....	26
7.4	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	26
7.5	Immissionsschutz	27
7.6	Denkmalpflege / Archäologie.....	27

7.7	Altlasten und Kampfmittel	27
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	28
8.1	Bodenordnungsmaßnahmen	28
8.2	Kosten und Finanzierung	28
8.3	Sicherung der Kompensationsmaßnahmen	28
8.4	Realisierung	28
9.	Flächenbilanz	28

Anlagen:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG; Stadtplanungsamt; 07.06.2021
- Geotechnischer Bericht; CDM Smith i.A. S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG; 02.07.2021
- Umwelttechnischer Bericht; CDM Smith i.A. S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG; 23.07.2021
- Konzeptstudie Altes Tonhallenareal, Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchungen zum geplanten Bauvorhaben Am Kaiserring; Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co.KG i.A. S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG; 29.06.2022

1. Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

1.2 Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für das Areal der Alten Tonhalle im Stbz. Villingen sind – gegliedert und zugeordnet dem nördlichen bzw. südlichen Teilbereich des Bebauungsplans – kerngebietstypische Nutzungen angedacht:

Im südlichen Teilbereich soll nach Abschluss eines Interessenerkundungsverfahrens durch dem Vorhabenträger Sontowski & Partner (S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co. KG) ein Komplex mit Einzelhandelsflächen, Hotelnutzungen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen entstehen.

Im nördlichen Teilbereich soll ein Neubau zur Erweiterung des bestehenden Amtsgerichts im Stbz. Villingen errichtet werden.

Beide Vorhaben bedürfen einer qualifizierten Bebauungsplanung, da der bestehende "einfache (nicht qualifizierte) Bebauungsplan Villingen Innenstadt" (1995) hier keine hinreichenden planungsrechtlichen Vorgaben setzt.

Ziel der Stadt ist es, beide benachbarten Großvorhaben in eine städtebaulich zueinander und in ihrer gemeinsamen Wirkung hochwertigen städtebaulichen Qualität zu entwickeln.

Mit der Planung werden zusammengefasst folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung einer innerstädtischen Brachfläche
- Ansiedlung von innenstadt- und zentrenrelevanten Nutzungen und damit Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Stbz. Villingen und der oberzentralen Funktionen der Stadt Villingen-Schwenningen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Erschließung.

1.3 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Technische Ausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,28 ha und umfasst das Flurstück 526 (Baugrundstück) sowie teilweise die Flurstücke 435/9 (Bertholdstraße), 515/4 (Brigachstraße), 521 (Postgasse) und 528 (Kaiserring) der Gemarkung Villingen. Der Geltungsbereich ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Die verbindlichen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.4 Planverfahren

Aufgrund der Wechselwirkungen beider Vorhaben (Amtsgericht, S&P) soll für das gesamte Areal der Alten Tonhalle soll ein gemeinsames Bebauungsplanverfahren geführt werden.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG

Zur Klärung der möglichen bzw. erforderlichen Verfahrensart für den Bebauungsplan wurde eine Vorprüfung bei Neuvorhaben gemäß § 7 UVPG" durchzuführen, da im Vorhaben neben dem Bau des neuen Amtsgerichts, einer Standortvorbehaltung für öffentliche Verwaltungsgebäude (im Kerngebiet im nördlichen Abschnitt), eines Hotels und Privatwohnungen auch der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs inbegriffen ist und dieser in der Anlage 1 zum UVPG als vorprüfungspflichtiges Vorhaben nach § 7 UVPG benannt wird. Zwar ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der bauplanungsrechtlichen Gebietskategorie eines Kerngebietes (MK) gem. § 7 BauNVO allgemein zulässig, dennoch wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG – auch im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes – durchgeführt, um weitestgehende Sicherheiten für die Ansiedlung des intendierten Vorhabens (im Vorfeld eines Baugenehmigungsverfahrens) zu erlangen.

Nach dieser Vorprüfung des Einzelfalls und des allgemeinen und standortbezogenen "Screenings" sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens und der Nutzungsart nicht zu erkennen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG erforderlich ist. Das Vorhaben kann damit nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wird als zweistufiges Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung sowie Offenlage) angelegt.

Es handelt sich um eine sogenannte "projektbezogene" Angebotsplanung. Für die beiden Bereiche des Vorhabens S&P sowie des Landes Baden-Württemberg werden ergänzend städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB geschlossen werden.

Für den Teilbereich des Amtsgerichts können mit Fortschreitung der Objektplanung zum Neubau im Rahmen des Grundstückskaufvertrages weitere Festsetzungen getroffen werden, sofern geringfügige Anpassungsplanungen erforderlich werden.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.03.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung / Scoping (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.04.2022 - 31.05.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.04.2022 - 31.05.2022
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

1.5 Fachliche Planungsgrundlagen / Gutachten

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen folgende Gutachten vor:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG; Stadtplanungsamt; 07.06.2021

Nach dieser Vorprüfung des Einzelfalls und des allgemeinen und standortbezogenen "Screenings" sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens und der Nutzungsart nicht zu erkennen.

Die zu erwartenden Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr sind als nicht erheblich im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Menschen zu werten. Im Zusammenhang mit Vorkehrungen und Maßnahmen, die ggfs. zu treffen sind, sind die individuellen Beeinträchtigungen als standortentsprechend (Innenstadt) und im Abgleich zur Vorbelastung und planerischen Ausgangssituation als verhältnismäßig zu werten.

Die Auswirkungen sind in ihrer Gesamtheit als überschaubar zu werten und können im Rahmen der fachgesetzlichen Maßstäbe behandelt werden. Sinnvolle Alternativen zum Vorhaben sind in Anbetracht der Lage im vorbelasteten Raum und auf einer innerörtlichen, ihrem Flächenpotential nicht entsprechend genutzten Freifläche, nicht gegeben. Eine Situierung des Vorhabens an anderer Stelle im weiteren Umfeld würde auf weniger integrierte Standorte zurückgreifen müssen und hier zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG erforderlich ist.

- Geotechnischer Bericht; CDM Smith i.A. S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG; 02.07.2021

Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden mit mehreren Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,1 m überprüft. Es wurden mit 'künstliche Auffüllungen', 'Quartär' und der 'Verwitterungszone des Unteren Muschelkalks' drei Baugrundsichten angetroffen.

Die Grundwasserstände werden direkt beeinflusst durch die nahegelegene Brigach. Zu Gründungsverfahren von Bauten und zur Wasserhaltungsplanung werden weitere Untersuchungen empfohlen.

- Umwelttechnischer Bericht; CDM Smith i.A. S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG; 23.07.2021

Aus den Untersuchungsergebnissen sind insbesondere folgende Schlussfolgerungen abzuleiten:

Ein Altlastenverdacht für den Planbereich hat sich nicht bestätigt.

Im Falle vollflächiger Unterkellerungen bzw. Erstellung von Tiefgaragen würde die weitgehende Entfernung der durch Auffüllungen definierten Schadstoffpotenziale erreicht. Eine Entlassung der Fläche aus dem Altlastenkataster kann somit erreicht werden.

Aus abfallrechtlicher Sicht werden bei Aushubmaterialien keine relevanten Schadstoffbelastungen erwartet.

- Konzeptstudie Altes Tonhallenareal, Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchungen zum geplanten Bauvorhaben Am Kaiserring; Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co.KG i.A. S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG; 29.06.2022

Die verkehrstechnischen Untersuchungen beziehen sich auf den südlichen Teil des Plangebiets (MK₁ und MK₂) bzw. das Konzept des Vorhabenträgers Sontowski & Partner (S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG) (Stand: 31.10.2020).

Bei der gutachterlichen Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird von folgenden Grundannahmen ausgegangen und die folgenden verkehrsplanerischen Aspekte begründet:

- Beim Modal split wird aufgrund der integrierten Lage des Bauvorhabens der motorisierte Individualverkehr (MIV) mit 70% angenommen, die restlichen 30% sind ÖPNV sowie Fuß-/Radverkehr.
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Kaiserrings von knapp 8.000 KFZ/24h wird davon ausgegangen, dass beim Einkaufsverkehr der Anteil des sogenannten "gebrochenen Verkehrs" ca. 30% beträgt, d.h. 70% sind dann echtes Verkehrsaufkommen.
- Für die Marktnutzungen sowie Shop und Gastronomie wird eine Verbundwirkung von 20 bis 30% angenommen.

Das Verkehrsaufkommen beträgt insgesamt ca. 3.000 bis 3.100 Kfz/Tag (Zu- und Abfahrten), wobei davon ca. 2.600 Kfz/Tag als reines Neuverkehrsaufkommen stattfinden.

Das maßgebliche Spitzenstundenaufkommen beträgt am Nachmittag ca. 350 Kfz/h, wobei davon ca. 170 Kfz/h dem Einkaufsverkehr zuzuordnen sind. Das Schwer-/Güterverkehrsaufkommen (> 2,8 t) liegt bei ca. 40 Fahrten/Tag. Beim Bus-Kap (Kaiserring) wurde eine 20-Minuten-Taktung angenommen.

nördlicher Teilbereich des Plangebiets (Standort Amtsgericht):

Bezüglich der Verkehrsmengen hat das Amtsgericht sehr geringe Auswirkungen. Es wird mit einer nicht öffentlichen Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen für Beschäftigte gerechnet, die vom Kaiserring aus angefahren wird.

Das Amtsgericht mit ca. 50 Stellplätzen ist in der maßgeblichen Abendspitzenstunde mit 20Pkw/h berücksichtigt.

Für Gefangentransporte ist es erforderlich, dass das Amtsgericht auch rückseitig von der Brigachstraße angefahren werden kann. Die Gefangentransporte erfolgen mit Kleintransportern ca. 2x/Woche an den Gerichtstagen.

südlicher Teilbereich des Plangebiets (Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen, Wohnen):

▪ Anlieferung:

Diese erfolgt über den Kaiserring. Der LKW muss dabei vorwärts über die Linksabbiegespur Richtung Gerberstraße fahren und dann mit Einweiser rückwärts über den Kaiserring in das Gebäude zurückstoßen.

Zusätzlich liefern kleinere Fahrzeuge über den Fußgängerbereich zwischen den Gebäuden an.

▪ Tiefgarage:

Diese hat ca. 155 Stellplätze und befindet sich gegenüber der Einmündung Gerberstraße. Durch die Kundennutzung ist der Stellplatzwechsel wesentlich höher als in der Tiefgarage Amtsgericht.

In der abendlichen Spitzenrunde fahren ca. 170 Fahrzeuge ein und wieder aus. Die Verkehrssimulation ergab eine problemlose Abwicklung der Verkehre auch in Zukunft.

▪ Hotelvorfahrt und Bushaltestelle:

Nach der bestehenden Querungsstelle für Fußgänger und Radfahrer über die Bertholdstraße wird neben der Rechtsabbiegespur zum Kaiserring eine Bucht errichtet, welche als Hotelvorfahrt dient mit der Möglichkeit der Andienung des Hotels mit Bussen und Lieferfahrzeugen. Für den ÖPNV werden weiterhin die bestehenden Bushaltestellen im Kaiserring und der Bertholdstraße genutzt.

Kfz-Verkehr und Knotenpunktleistungsfähigkeit:

Das Verkehrsaufkommen infolge des geplanten Bauvorhabens Tonhallenareal kann in beiden Belastungsszenarien 2020 und 2035 leistungsfähig abgewickelt werden. In Relation zur Grundbelastung der Knotenpunkte im Zuge der Bertholdstraße beträgt der prozentuale Anteil des spezifischen Ziel-/Quellverkehrsaufkommen des Tonhallenareals je nach Knotenpunkt zwischen 7% und maximal 13% am Knotenpunkt Kaiserring.

Die Anbindung der Tiefgarage ist in beiden Szenarien ausreichend leistungsfähig und kann ohne Signalisierung abgewickelt werden.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für die maßgebende Abendspitzenstunde des gesamten Straßennetzes sind differenziert nach den einzelnen Belastungsszenarien folgende bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich:

➤ Analyse 2020 mit Bauvorhaben Tonhallenareal

- Modifizierung der gesamten LSA-Steuerung Knoten K 106
- Modifizierung der Freigabezeitverteilung MIV an den Knotenpunkten K 105 und 107
- Minimierung der Fußgängerfreigabe am K107 (südliche Querung über die Warenburgstraße) von heute 20 Sekunden auf ca. 10 bis 12 Sekunden: die maximale Wartezeit beträgt dann 65 Sekunden, was gemäß des HBS 2015 der noch ausreichenden Verkehrsqualitätsstufe D entspricht.
- Modifizierung der Gesamtkoordination sämtlicher Lichtsignalanlagen im Zuge der Bertholdstraße (Anpassung der Versatzteile)
- keine baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen

- Prognose-Nullfall 2035 ohne Bauvorhaben Tonhallenareal
 - Modifizierung der Freigabezeitverteilung MIV an allen Knotenpunkten der Bertholdstraße
 - Modifizierung der Gesamtkoordination sämtlicher Lichtsignalanlagen im Zuge der Bertholdstraße
- Prognose 2035 mit Bauvorhaben Tonhallenareal
 - Wie Maßnahmen im Prognose-Nullfall 2035
- Sonstige Maßnahmen / Empfehlungen
 - Anlieferungsvorgänge während der maßgebenden Nachmittags-/Abendspitzenstunden sind zu vermeiden. In der Regel finden Anlieferungen in den Morgenstunden ab 6.00 Uhr statt.

Radverkehr

Radverkehr ist umlaufend um das gesamte Tonhallenareal in beiden Richtungen auf breiten gemeinsamen Geh- und Radwegen möglich.

Durch den Ausbau des Brigachradweges durch die Stadt mit einer zusätzlichen Querungsstelle direkt an der Luisenbrücke wird das Gebiet optimal an das Radnetz angeschlossen. Die bestehenden gemeinsamen Geh- und Radwege in den Ringanlagen werden durch drei Querungsmöglichkeiten über den Kaiserring, davon eine an der Bertholdstraße signalisiert, angebunden. Durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite im Kaiserring und die Beibehaltung der Einbahnstraße lässt sich dieser auch ohne Signalisierung sicher queren.

Fußverkehr

Für den Fußverkehr bleiben alle bestehenden Wege erhalten und zusätzlich kann man künftig noch zwischen den Gebäuden von der Brigach direkt zur Gerberstraße und weiter in die historische Innenstadt gelangen.

Durch den Ausbau des Brigachradweges (gemeinsamer Geh- und Radweg) durch die Stadt mit einer zusätzlichen Querungsstelle direkt an der Luisenbrücke wird das Gebiet auch für den Fußverkehr verbessert. Die bestehende Querungsstelle zur neuen Tonhalle bleibt bestehen.

Kaiserring (einspurig Richtung Norden)

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme des planenden Büros vom 21. Februar 2023 wurde gutachterlich die Möglichkeit nachgewiesen, dass der Kaiserring ab der Bertholdstraße Richtung Norden einspurig geführt werden kann.

2. Bestandssituation des Planbereichs

Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Villingen südöstlich der historischen Innenstadt.

Im Süden liegen die Gebäude der Neuen Tonhalle und ein Multiplexkino, die über eine Platzanlage verbunden sind. Östlich verläuft der Fluss "Brigach" mit einer baumbestandenen Uferböschung und im Westen grenzt, fußläufig erreichbar, die historische Innenstadt an. Im Norden des Plangebietes stehen gründerzeitliche Bauten.

Das Grundstück - zwischen der Bertholdstraße, dem Kaiserring, der Postgasse und der Brigachstraße gelegen – ist unbebaut und temporär als Wiese bepflanzt.

Äußere Erschließung

Die Hauptverkehrsstraßen bilden die Bertholdstraße und der Kaiserring.

Die Bertholdstraße nimmt derzeit 18.000 Kfz/d auf. Sie ist dreistreifig mit Rechtsabbiegestreifen in den Kaiserring ausgebildet, im nördlichen Bereich der Bertholdstraße verläuft ein Radweg.

Der Kaiserring nimmt derzeit ca. 7.500 Kfz/d auf und ist als Einrichtungsverkehr von Süd nach Nord angelegt.

Technische Erschließung

Sowohl die Kanalleitungen als auch Strom-, Wasser- und Gasleitungen verlaufen in den angrenzenden Straßenräumen.

Überschwemmungsgebiet

Die Brigach ist ein Gewässer 2. Ordnung und somit ein Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Für die Brigach gibt es ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Dies liegt jedoch außerhalb des Plangebiets. Dennoch ist gem. § 29 Wassergesetz (WG BW) ein Mindestanstand von der Bebauung bis zur Böschungsoberkante von 5 m im Innenbereich einzuhalten (Gewässerrandstreifen). Da die Brigach an dieser Stelle ein Hochufer aufweist, bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Mittelwasserlinie. Das Baugrundstück (FSt. 526) befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ 100, da auf Höhe des Flurstücks ein Hochwasser HQ 100 ohne Ausuferungen "schadlos" abgeführt werden kann.

Die Hochwassergefahrenkarten werden derzeit gebietsweise fortgeschrieben und weisen in ihren Rohergebnisse aus, dass das Wasser bei einem hundertjährigen Hochwasser mit einer relativ geringen Überflutungstiefe über die Straße fließt: Bei einem HQ 1000 sind Überflutungen gegeben (Neuberechnung der Hochwassergefahrenkarte, Rohergebnisse Überschwemmungsgebiete, LRA SBK, 26.08.2021). Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet von außergewöhnlichen Hochwässern (HQ_{extrem}) der Brigach. Es können Gefahren bei Hochwasserereignissen des Gewässers bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen auf die baulichen Anlagen und auf die darin befindlichen Geräte und Inventar entstehen.

Aktuell ist die Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarte jedoch noch nicht abgeschlossen. Die aktuell vorhandenen Rohergebnisse sind noch nicht belastbar.

Als belastbare Grundlage für die weitere bauleitplanerische Bearbeitung des Gebiets muss daher nach wie vor die „alte“, also bestehende und aktuell veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte verwendet werden: Dieser Bewertungsgrundlage folgend besteht für das Gebiet „Altes Tonhallenareal“ keine Hochwassergefährdung durch ein hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀), oder auch ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{extrem}). Baurechtliche Einschränkungen gemäß § 78 WHG und etwaige Anforderung an eine hochwasserangepasste Bauweise und eine besondere Berücksichtigung in der Abwägung gemäß § 78b WHG ergeben sich zum aktuellen Zeitpunkt daher nicht.

Biotope

Es liegen keine geschützten Biotope im Plangebiet.

Eine Ansiedlung von streng geschützten Arten auf der derzeit extensiv gepflegten Grünfläche (Blühwiese) wird nicht erwartet.

An dem an das Plangebiet angrenzende Brigachufer können durch Entnahmen von Gehölzen Lebensstätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten betroffen sein und es kann bei starken Lichteinwirkungen zu Beeinträchtigungen der Lebensstätten (u.a. Flugkorridore Fledermäuse) kommen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LBRG) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks. Dieser wird im gesamten Plangebiet von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Gestaltungssatzung

Die westliche Kante des im Bebauungsplan liegenden Baugebiets (Kaiserring) liegt im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die historische Innenstadt Villingen (2016) gem. § 74 LBO BW.

Sofern im Bebauungsplan als integrierte Satzung von den hier getroffenen Festsetzungen abweichende Örtliche Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung geregelt sind, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

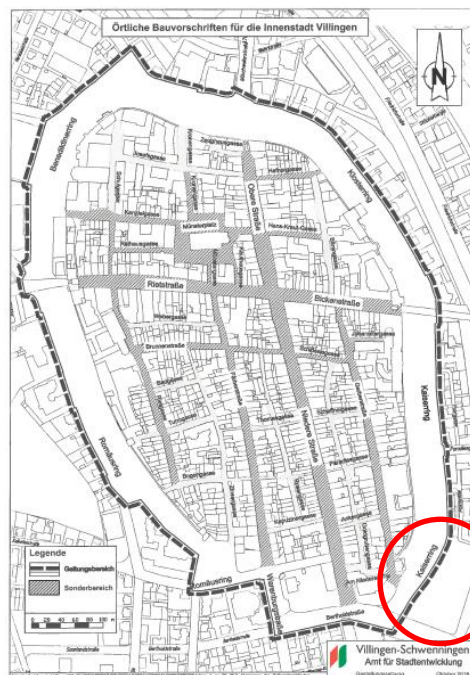


Abb.: Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die historische Innenstadt Villingen (ohne Maßstab)

Denkmalschutz

Im Westen grenzt der Planbereich an die denkmalgeschützte historische Innenstadt Villingen; der Kaiserring liegt zum Teil innerhalb dieser Satzung über den Schutz der Gesamtanlage "Historische Innenstadt, Stadtbezirk Villingen" (1991). Das überplante Gebiet liegt gegenüber der nach § 12 DSchG geschützten Stadtmauer, welche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung Umgebungsschutz nach § 15 Abs. 3 DSchG genießt.

Werbesatzung Villingen-Innenstadt

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich (Zone 2, außerhalb der Stadtmauer) der Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für die historische Innenstadt Villingen (2013) gem. § 74 LBO BW.

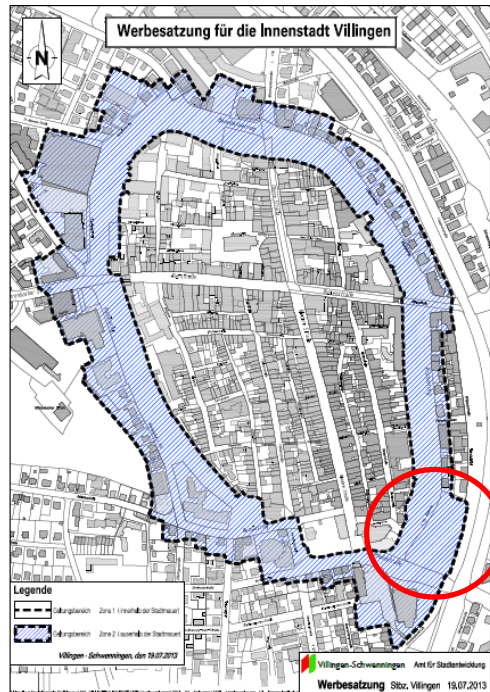


Abb.: Geltungsbereich Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für die historische Innenstadt Villingen (ohne Maßstab)

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

In der zentralörtlichen Gliederung der Landesplanung nimmt die Stadt Villingen-Schwenningen die Funktion eines Oberzentrums im ländlichen Raum wahr.

In der Fortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg, Plansatz 2.7 Einzelhandelsgroßprojekte (Stand: Januar 2012) wird der Kern des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Stadtbezirk Villingen durch die Fußgängerzone mit den Hauptachsen Niedere bzw. Obere Straße sowie Riet- bzw. Bickenstraße gebildet. *"Darüber hinaus sind auch noch die angrenzenden Bereiche jenseits der Straßen Romäusring, Benediktinerring, Kloster-ring, Brigachstraße und Bertholdstraße dem Vorranggebiet hinzugerechnet worden."* (Regionalplan; S. 13)

Insofern entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans und Entwicklungsgebot

Der gültige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist gegenwärtig auf dem Stand der 41. Änderung. Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes.

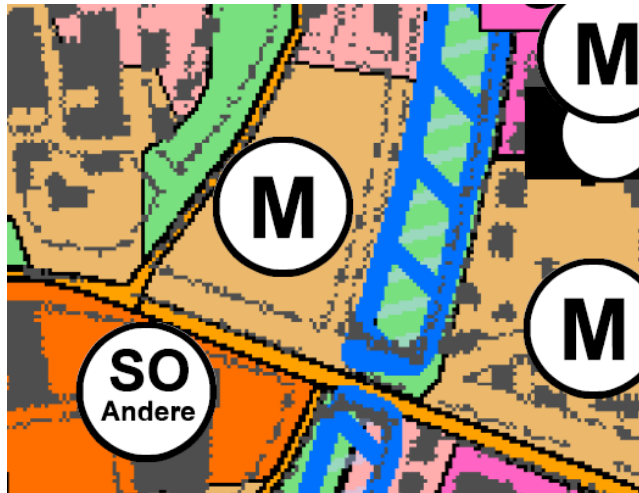


Abb.: Auszug des Flächennutzungsplans der VG Villingen-Schwenningen (Stand: 41. Änderung) für den Bereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der einfache (nicht qualifizierte) Bebauungsplan "zur Regelung der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen" ist seit dem 21.01.1995 rechtskräftig. Er hinterlegt die nördliche Teilfläche des Plangebietes mit einer MK-Fläche und die südliche Teilfläche mit einer SO-Fläche. Ergänzend zum einfachen Bebauungsplan sind Zulässigkeiten gem. § 34 oder 35 BauGB zu beurteilen.



Abb.: Auszug des Bebauungsplanes "zur Regelung der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen" (1995) für den Bereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

3.4 Einzelhandelskonzept / Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen 2020 wurde am 24.06.2020 gem. § 1 (6) Pkt. 11 BauGB beschlossen. Hierin wird die Villingener Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich bestimmt. Das Areal "Alte Tonhalle" liegt als Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel mit Ergänzungsfunktionen zur Innenstadt in diesem zentralen Versorgungsbereich.



Abb.: Auszug des Einzelhandelskonzepts Villingen-Schwenningen 2020 mit Lage des Plangebietes im zentralen Versorgungsbereich Stbz. Villingen (ohne Maßstab)

4. Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung

Anhand des aus dem durchgeführten Interessenerkundungsverfahren ausgelobten Entwurf des Vorhabenträgers 'Sontowski und Partner' (S&P) für den südlichen Teilbereich des Plangrundstücks und den Anforderungen des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau BW, zu Anforderungen an einen Erweiterungsbau für die Amtsgerichtsnutzung sowie einem hier durchgeführten VgV-Verfahrens zur Erstellung des Neubaus auf dem nördlichen Teilbereich des Plangrundstücks wurden die wesentlichen städtebaulichen Ziele und die städtebauliche Rahmenplanung präzisiert, die wesentliche Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen ist. Auch durch die weiteren Projektierungen und Detailplanungen der beiden ausgelobten Entwürfe wurden die Festsetzungen im laufenden Bebauungsplanverfahren – gem. BauGB sobald und soweit erforderlich - angepasst.



Abb.: Städtebauliches Konzept, Stadtplanungsamt, 03/2021 (ohne Maßstab)

Die Stadt Villingen-Schwenningen verfolgt mit der Nutzungsaufnahme des Baugrundstücks die Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts, das folgende Bausteine beinhaltet:



Abb.: Städtebauliches Konzept, Ansicht Süd; 3-D-Animation, Stadtplanungsamt, 11.03.2021

Nutzungen:

- Südliche Teilbereich: Einzelhandel mit innenstadtergänzenden Sortimentsangeboten, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen



Abb.: Konzeptentwurf, S&P, 31.10.2020

- Nördlicher Teilbereich: Errichtung des Neubaus eines Gerichtsstandortes

Architektonische Qualität:

- Angemessenheit des Bautyps (Ablesbarkeit der Nutzungen, keine historisierenden Fassaden)
- Identifikation und Unverwechselbarkeit

Städtebauliche Einbindung:

- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Aufnahme der bestehenden straßenseitigen Baufuchten
- Bezug zur Umgebung (Wohngebäude im Norden; Neue Tonhalle und Multiplexkino im Süden); Gebäudehöhen, (zwingende) Zahl der Vollgeschosse
- Gestaltung der Stadteinfahrt (insbesondere an der Ostseite zur Brigachstraße/Ecke Bertholdstraße)
- Berücksichtigung von Lärmschutzaspekten insbesondere zum Wohnen (Verkehrslärm, Betriebslärm)
- Anbindung an die Innenstadt
- Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zwischen Innenstadt und Brigach (Blockdurchwegung)



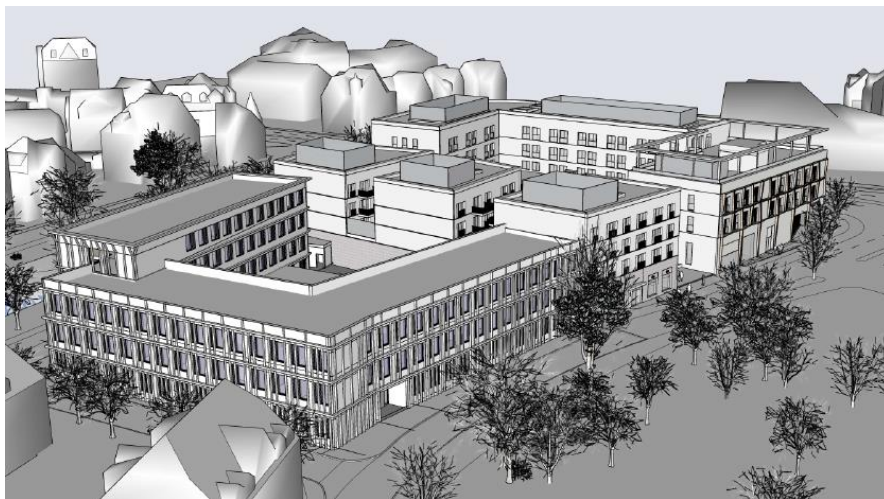
Abb.: Städtebauliche Einbindung Amtsgerichtserweiterung und S&P-Vorhaben; Büro Sacker, 12/2022



Abb.: Städtebauliches Konzept, Ansicht West; Vogelperspektive; Brückner Architekten in Zusammenarbeit mit Sacker Architekten, 08.05.2023



*Abb.: Städtebauliches Konzept, Ansicht West; Zugang Passage;
Brückner Architekten in Zusammenarbeit mit Sacker Architekten, 08.05.2023*



*Abb.: Städtebauliches Konzept, Ansicht Nordwest; Vogelperspektive;
Brückner Architekten in Zusammenarbeit mit Sacker Architekten, 08.05.2023*



*Abb.: Städtebauliches Konzept, Ansicht Südost; Vogelperspektive;
Brückner Architekten in Zusammenarbeit mit Sacker Architekten, 08.05.2023*

Verkehrliche Einbindung:

- Andienung und Parkierung
- Verträglichkeit mit der verkehrlichen Gesamtsituation (Ein-/Ausfahrtbereiche von Tiefgaragen)
- Berücksichtigung Fußgänger- und Radverkehre

Ökologische Qualität:

- Kompaktheit Gebäude (städtebauliche Dichte)
- Energieeffizienz/regenerative Energien

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und § 7 BauNVO)

Das städtebauliche Konzept legt seinen Schwerpunkt auf die Ansiedlung und Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Dienstleistungen sowie zentralen Verwaltungseinrichtungen. Wohnnutzungen sollen nur untergeordnet erfolgen. Hierzu wird das Plangebiet als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Einzelne Nutzungen, die sich im Nachbarschaftsverhältnis zu Einzelhandels-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen im Sinne eines Trading-down-Effektes negativ auswirken können bzw. keine Ergänzungsfunktionen zur Villingen Innenstadt begründen, sind nicht zulässig: hierzu gehören insbesondere Vergnügungsstätten (Untergruppen) unter vorrangiger Ansprache des Sexualtriebs (Erotik) oder des Spieltriebs wie Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros einschließlich Sportwetten, Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen, Sexshops mit Videokabinen, Swingerclubs, Striptease-Lokale, Videoshows/-kabinen, Sexkinos oder gewerbliche Einrichtungen wie Bordelle, bordellähnliche Betriebe, oder ähnliche Einrichtungen sowie Tankstellen einzurichten und zu betreiben.

In der städtebaulichen Gliederung soll das Kerngebiet in seinen jeweiligen Bereichen zum Teil unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte ausbilden, so dass es eine differenzierte, horizontale Gliederung (MK₁, MK₂, MK₃) erfährt. Im nördlichen Teilbereich (MK₃), der an Wohnnutzungen im Bereich der Postgasse heranrückt, werden zentrale Verwaltungseinrichtungen konzentriert, um Emissionsauswirkungen gegenüber bestehenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

Verkehrs- und publikumsintensive Nutzungen wie (großflächige) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes werden im MK₂ und MK₃ festgesetzt.

Ausschließlich Wohnnutzungen sind im MK₂ nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig (vertikale Gliederung), um die Erdgeschossenebenen vorrangig für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorzuhalten. Aufgrund der Zweckbestimmung als MK müssen Bewohner gebietstypische, unvermeidliche Störungen zwar in Kauf nehmen, da insbesondere Geschäfts- und Verkehrslärm, aber auch andere Belästigungen gebietstypisch sind und den Nachbarschutz im MK einschränken, dennoch kann durch eine ausschließliche Zulässigkeit der Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses im MK₂ der Störungsgrad für das Wohnen reduziert und gegenüber der für die Öffentlichkeit zugänglichen Blockdurchwegung emissionsreduziert angeordnet werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten MK zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl dient der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung. In der historischen Innenstadt Villingen können aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur seiner mittelalterlichen Entstehungsgeschichte und ihrer städtebaulichen Denkmaleigenschaft kaum Möglichkeiten zur Unterbringung großflächiger Handels- und Dienstleistungsnutzungen ausbilden kann. Das Baugrundstück im Planbereich ist aufgrund seiner Lage zum Innenstadtbereich prädestiniert, diese Nutzungsergänzungen aufzunehmen; das Fehlen entsprechender Eignungsgrundstücke in unmittelbarer Zuordnung zur Innenstadt erfordert und begründet damit auch die hohe städtebauliche Dichte auf dem Plangrundstück.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen sollen die angestrebte städtebauliche Proportion der Baukörperentwicklungen sichern. Um die städtebaulich wirksame Höhenstaffelungen der Gebäude zu sichern, werden die Vollgeschosse als zwingende Vollgeschosse festgesetzt. Nur im östlichen Bereich des MK₃ wird ein mögliches viertes Vollgeschoss als 'nicht zwingend' festgesetzt. Auch die teilweise Überbauung des nördlichen Blockinnenbereichs im MK₃ wird als nicht zwingende eingeschossige Festsetzung ermöglicht, da sich hieraus keine städtebauliche Wirkung entfaltet.

Da aufgrund der gewerblichen und Verwaltungsnutzungen z.T. gegenüber den Regelgeschossen einer Wohnbebauung höhere Maßzahlen erreicht werden, werden im Bebauungsplan ergänzend maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Umgebungsbebauung sicher zu stellen. Die oberen Bezugspunkte der Gebäudehöhen beziehen sich auf die Gebäudetraufen, da ebenfalls Flachdächer festgesetzt werden, der jeweilige untere Bezugspunkt wird durch die Höhe der erschließenden Straße bestimmt.

Geringfügige Abweichungen von den maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude können zugelassen werden, sofern diese städtebaulich nicht wirksam in Erscheinung treten. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Dachaufbauten.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Mit den Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen für die durch Hauptbaukörper bebaubaren Bereiche bestimmt. Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes einer geschlossenen Blockrandbebauung und der Aufnahme der Straßenbaufluchten sowie der städtebaulichen Wirkung einer Stadteinfahrtsituation im Südosten des Plangebietes werden im Bereich des Kaiserrings, der Bertholdstraße und der südlichen Briegachstraße Baulinien festgesetzt.

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen zur Gestaltung der oberen Fassadenabschlüsse zum Straßenraum durch Gesimse bis zu einer Tiefe von 1m zulässig.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit den Festsetzungen zu Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird das Erschließungsnetz im Plangebiet bestimmt.

Die allgemeinen Verkehrsflächen beziehen sich auf die äußere Erschließung des Plangebietes, die durch die Bertholdstraße, den Kaiserring und die Postgasse bestimmt wird. Diese bilden die Haupteinschlüsse und dienen der innerörtlichen Anbindung des Plangebietes sowie seiner Andienung.

Im Bereich des Kaiserrings werden Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt, um einen sicheren Verkehrsfluss zu sichern und die Querungsbereiche von Fußgängerwegen zu reduzieren.

Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraßen) mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" zwischen dem MK₁ und MK₂ sowie südlich und westlich des MK₁ bis zur Bertholdstraße sichern die städtebauliche Konzeption und die Blockdurchwegung.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sichert die nord-süd-verlaufende Radwegeverbindung sowie die gefahrenfreie Querung der Brigachstraße von der Innenstadt an die Brigach.

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen, die Straßenraumgliederung und die baulich-räumliche Fassung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Stellplätze u.ä. befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Die Straßenbegrenzungslinien bilden die Rechtsgrundlage für bodenordnende Maßnahmen zugunsten der Verkehrsfläche, dienen der Abgrenzung verschiedener Verkehrsflächen zueinander und sind zugleich als Abgrenzung des Baulandes räumliche Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung.

5.5 Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Bereiche der Privatstraßen / besonderen Verkehrsflächen "Fuß- und Radweg" zwischen dem MK₁ und MK₂ und südlich und westlich des MK₁ werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Duldungspflicht) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die belasteten Flächen im Sinne des städtebaulichen Konzeptes für die Öffentlichkeit nutzbar sind. Auch wird damit die Zugänglichkeit von Wohnungen und Ladengeschäften, deren Zugänge an diesen privaten Erschließungsflächen liegen, sichergestellt. Das privatrechtliche Nutzungsrecht ist durch Baulasten, Verträge und dingliche Rechte zu begründen und abzusichern.

5.6 Bauliche Vorkehrungen und Installation von Anlagen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen zur und die Installation von Photovoltaikanlagen vorzusehen. Die Festsetzung dient der Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie der Verbesserung der Klimarelevanz durch Verwendung regenerativer Energien. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch an Fassaden und auf den begrünten Dachflächen möglich und erbringen hier sogar eine höhere Leistung, weil die darunterliegenden Dachflächen aufgrund der Begrünung stärker abkühlen.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Sicherung optimierter mikroklimatischer Verhältnisse und als Retentionsfläche für Regenwasser sind die Flachdächer der Baukörper und Gebäudeteile mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Mit den Maßnahmen soll mindestens ein Drosselabfluss von $30\text{l}/(\text{sec}\cdot\text{ha})$ bei $n=0,2$ erreicht werden. Von den Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Aufbauten für technische Anlagen.

Auf den begrünten Dachflächen sind auch Installationen von Solaranlagen möglich und erbringen hier sogar eine höhere Leistung, weil die darunterliegenden Flächen aufgrund der Begrünung stärker abkühlen.

Zur Gestaltung der öffentlichen Räume und der Sicherung des parallel zur Brigach verlaufenden Grünbandes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas wird das Anpflanzen von Bäumen bzw. der Erhalt bestehender Bäume festgesetzt. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 74 LBO

Für den Planbereich werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 74 LBO BW getroffen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um Solitärbauten mit speziellen Funktionen und Nutzungen handelt, die aufgrund ihrer eigenen Charakteristika auch eine individuelle Architektursprache und Gestaltung entwickeln können.

6.1 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dies entspricht der typischen Dachformen der bereits im Nahbereich angesiedelten Sonderbauten wie dem Veranstaltungsgebäude der "Neuen Tonhalle" sowie des Multiplexkinos "Blueboxx" an der nördlichen Bertholdstraße. Damit setzen sich diese Ergänzungsbauten auch in ihrer äußeren Ablesbarkeit und Formgebung von den historischen Baustrukturen der Villingener Innenstadt sowie der Ringbebauungen mit überwiegenden Wohn- und Geschäftshäusern ab.

Für Nebengebäude sowie Gebäudeteile, die in den straßenabgewandten Blockinnenbereichen liegen, werden keine Vorgaben gemacht.

Die straßenseitigen Fassaden sind zur Vermeidung monoton wirkender Funktionsfassaden vertikal und horizontal zu gliedern. Hierzu können architektonische Gestaltelemente (z.B. Putzfugen, Fenstergrößen, Geschosshöhen, Lisenen, Laibungen, Gesimse, Sockelabsetzungen u.ä.) wie auch Farbgestaltungen und Materialwechsel eingesetzt werden.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dach- und Fassadenflächen möglich.

Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sollen gestalterisch in die Fassaden eingebunden werden. Offene Zu- und Ausfahrten sollten nach Möglichkeit vermieden werden und mit entsprechenden Toren, Gittern o.ä. verschlossen werden; diese Abschlüsse sollten innerhalb der Fassadengestaltung Berücksichtigung finden, z.B. Rolltore in Farbe und Höhe des Sockels.

6.2 weitere Bauvorschriften

Außenbeleuchtungen

Zum Schutz der Beeinträchtigung von Lebensräumen im angrenzenden Bereich des Brigachufers sind bei der Außenbeleuchtung und bei Lichtwerbung insektenverträgliche Leuchtmittel und Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden; ein Lichteinfall in die Brigach und ihre Ufer ist durch entsprechende Ausrichtung der Leuchten und technische Ausstattungen (z.B. Verwendung von Blendrahmen) zu vermeiden.

6.3 Kenntnissgabe verfahrensfreier Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Es besteht auch für verfahrensfreie Vorhaben eine Kenntnissgabepflicht begründet gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO.

6.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

7. Auswirkungen und Abwägung der Planung

7.1 Verkehrliche Belange

Im Straßenraum der angrenzenden Straßen ergeben sich größere Veränderungs- und Anpassungserfordernisse:

7.1.1 Kaiserring

Die derzeit vorhandenen zwei Fahrspuren (geradeaus und Linksabbieger zur Gerberstraße) werden zu einer Fahrspur für alle Richtungen zurückgebaut. Die bestehende südliche Mittelinsel und die Fahrspuren Richtung Bertholdstraße bleiben wie im Bestand erhalten, die nördlich der Gerberstraße liegende Mittelinsel entfällt.

Ab der Einmündung Gerberstraße nördlich wird der Kaiserring auf eine Breite von 5 m reduziert. Westlich des Neubaus des Amtsgerichts werden drei Parkplätze für Menschen mit Behinderung angelegt. Alle weiteren derzeit vorhandenen Parkplätze in diesem Bereich entfallen.

Die Reduzierung des Kaiserrings ergibt auf Seiten der Ringanlagen eine Verbreiterung im Platzbereich zur Gerberstraße. Die Ausgestaltung und Finanzierung der Platzfläche ist Bestandteil des Projektes Sanierung der Ringanlagen im Bauabschnitt 11. Die Platzbereiche auf Seiten der Ringanlagen und Passage Tonhallengelände werden mit zueinander passenden Gestaltungselementen aufeinander abgestimmt.

Auf Seiten des Vorhabens ermöglicht die Reduzierung des Kaiserrings einen durchgehenden gemeinsamen Geh- und Radweg mit einer Breite von mindestens 3,0 m bis zur Postgasse sowie weitere Flächen für Grüngestaltung mit Bäumen, Sitzgelegenheiten, Abstellflächen für Fahrräder und E-Scooter sowie teils einem zusätzlichen Gehweg entlang dem Gebäude mit Gebäudezugängen.

Es sind zwei Straßenquerungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Zum einen direkt bei der neuen Passage gegenüber der Gerberstraße und zum anderen weiter nördlich am Eingang Amtsgericht. Nach Inbetriebnahme der Gebäude wird das Bürgeramt

hier Verkehrszählungen vornehmen und dann entscheiden, ob auch jeweils ein Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) möglich ist oder nicht.

An der Postgasse endet der Radweg. Der weiterführende Weg ist wie derzeit ein reiner Gehweg ohne Freigabe für den Radverkehr. Radfahrer können entweder über die Postgasse zum Brigachradweg fahren, oder den Kaiserring auf Höhe Eingang Amtsgericht queren, um auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg in den Ringanlagen weiterzufahren.

7.1.2 Postgasse

Die Postgasse wird weder verkehrlich noch baulich verändert, jedoch höhentechisch an das neue Gebäude angepasst. Die bestehenden Poller zur Brigachstraße bleiben erhalten.

7.1.3 Brigachstraße

Entlang der Brigach wird es wie bisher einen gemeinsamen Geh- und Radweg geben. Dieser wird komplett erneuert mit einer Breite von 4,0 m. Zusätzlich gibt es angrenzend an das Gebäude noch eine Restfläche von 1,50 m bis über 2,0 m welche auch befestigt wird. Es steht somit ausreichen Bewegungsspielraum für Fußgänger, Radfahrer und auch Fahrzeuge des Gefangenentransports, welche gelegentlich zum Hintereingang des Gerichts fahren zur Verfügung. Der Gefangenentransport fährt über die Brigachstraße zu und über Brigachstraße und Paradiesgasse zurück. Eine Ausfahrt in die Bertholdstraße ist nicht vorgesehen.

Hinweis:

Die im Folgenden dargestellte Freiflächenplanung stellt nur einen Entwurfsstand zum 16.06.2023 dar; sie ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Altes Tonhallenareal":

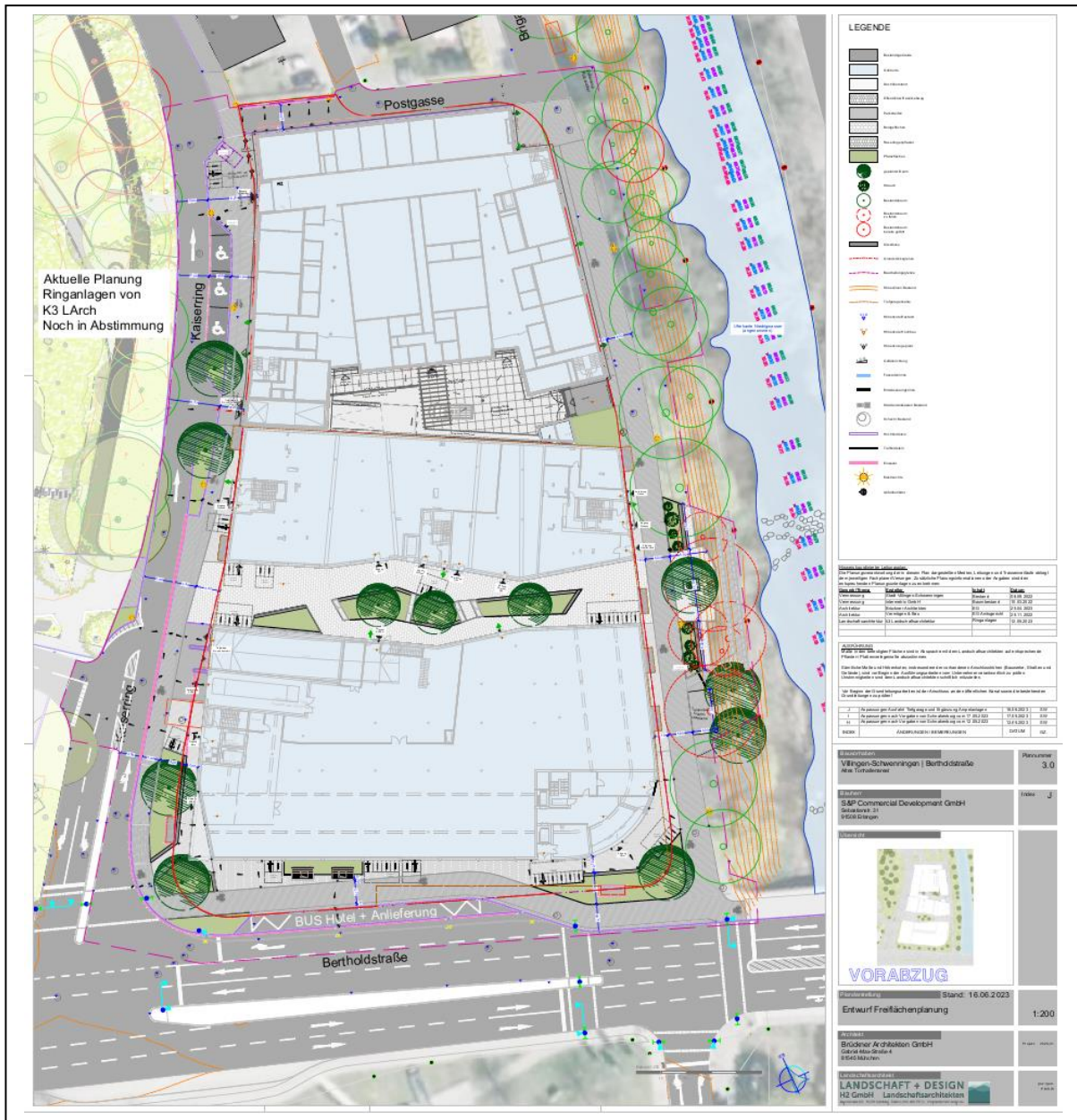


Abb.: Entwurf Freiflächenplanung; Landschaft+Design, 16.06.2023

7.1.4 Brigachsteg

Die außerhalb des Bebauungsplangebiets vorgesehene Steganlage am Brigachufer wird im Rahmen eines separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geplant. Konzeptionell nimmt dieses Vorhaben auf die Passage sowie die Ausgestaltung der Brigachstraße Bezug.

7.1.5 Bertholdstraße

Die größte Änderung in der Bertholdstraße ist die Hotelvorfahrt (Belieferung Hotel, Ein- und Ausstieg Hotelgäste) in der auch Busse halten können. Zusätzlich wird es eine direkte Querung des Brigachradweges geben, sodass nicht - wie bisher noch - zusätzlich die Schwendammstraße gequert werden muss.

Aufgrund der Fahrspurreduzierung im Kaiserring muss auch die Rechtsabbiegespur aus der Bertholdstraße angepasst werden. Teile der Lichtsignalanlage werden versetzt und die Querungsstelle überarbeitet.

Alle Querungsstellen werden barrierefrei gestaltet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits vorhanden und wird durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

Leitungsverlegungen sind bei vorhabenbedingt vollständiger Unterbauung des Grundstücks im Bereich der Postgasse und Brigachstraße erforderlich.

7.2.1 Entwässerung

Die umliegenden Infrastrukturen sind hinreichend, um das Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen.

Die Dachflächen sollen begrünt werden und damit als Retentionsfläche genutzt werden.

GuT fordert eine Regenwasserdrosselung von 30l/sec/ha. Das Regenwasser kann der Brigach zugeleitet werden, hierzu muss das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (LRA SBK) zustimmen.

7.2.2 Energieversorgung

Im Kaiserring liegt ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Villingen-Schwenningen (SVS), das durch ein BHKW am Romäusring gespeist wird. Perspektivisch wird seitens der SVS der Ringchluss angedacht. Ein Anschluss der Vorhaben an das Nahwärmenetz ist möglich.

Ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang an bzw. des Nahwärmenetzes wird in Kaufverträgen geregelt. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

Ergänzend hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung vorsehen.

7.3 Belange von Natur und Landschaft

Belange von Natur und Landschaft sind nicht berührt. Das Plangebiet ist bereits durch eine ältere Bebauungsplanung als Baugebiet festgesetzt. Im Rahmen der UVP-Vorprüfung wurden ebenfalls keine planerisch zu bewältigenden Belange festgestellt.

Unabhängig von der Bebauungsplanung gelten grundsätzlich die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes insbesondere zum Artenschutz.

7.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da das Plangebiet bereits durch eine ältere Bebauungsplanung als Baugebiet festgesetzt wurde. Mit der konkreten Bebauung des Grundstücks wird das Grundstück nahezu vollständig unter- und überbaut, was zu einer Aufheizung des Mikroklimas führen kann.

Um dem entgegenzuwirken, werden auf Dachflächen extensive Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Der Wärme- und Strombedarf kann großteils durch Anschluss an das bereits bestehende Nahwärmenetz sowie die Nutzung von Photovoltaikanlagen (regenerative Energiegewinnung) gedeckt werden.

Die östlich verlaufende Brigach bildet in Höhe des Plangebietes keinen HQ 100 – Überschwemmungsbereich aus. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Im Rahmen der UVP-Vorprüfung wurden ebenfalls keine planerisch zu bewältigenden Belange festgestellt.

7.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt und unterliegt damit gemäß der DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau (Beiblatt 1) einem Orientierungswert, der tagsüber (6:00 – 22.00 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) bei 50 dB (A) liegt.

Im MK gehen Störwirkungen im Wesentlichen aus vom Geschäfts- und Straßenverkehr. Aufgrund seiner Lage in der Innenstadt Villingen mit zwei tangierenden Hauptverkehrsstraße (Bertholdstraße, Kaiserring) ist das Plangebiet bereits durch bestehende Lärmimmissionen vorbelastet.

Zum Immissionsschutz gegenüber der im Norden angrenzenden Wohnnutzungen werden mit der Feingliederung der Zulässigkeiten im MK₁, MK₂ und MK₃ die Geschäftsnutzungen ins MK₁ und MK₂ und die nicht störenden Verwaltungsgebäude (Amtsgerichtsnutzung) im MK₃ verortet. Damit gehen vom Plangebiet selber keine Emissionen auf angrenzende sensible Nutzungen aus.

Im Plangebiet selbst werden durch die vertikale Gliederung im MK₂ die Einwirkung möglicher Lärmimmissionen auf sensible Wohnnutzungen vermieden. Darüber hinaus *"müssen die Bewohner dort in einem MK-Gebiet unvermeidliche Störungen, insbes. durch den Lärm des Geschäftslebens mit allen seinen bekannten Begleiterscheinungen, tagsüber in Kauf nehmen...Der Nachbarnschutz ist im Kerngebiet stark eingeschränkt. Der im MK-Gebiet Tätige kann nicht mit einer von Lärmstörungen und anderen Belästigungen freien Umgebung rechnen."* (Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 11. Auflage, § 7 RN 3,4)

7.6 Denkmalpflege / Archäologie

Denkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt.

7.7 Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der historischen Vornutzungen des Plangebietes werden Teilbereiche im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen geführt. Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind aus orientierenden Erkundungsmaßnahmen seit Mitte der 1990er Jahren bekannt, begründeten zum Zeitpunkt der letzten behördlichen Bewertung 2020 jedoch keinen weiteren Handlungsbedarf aus bodenschutzrechtlicher Sicht.

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich die Altstandorte "Schreinerei Jordan" und "Schwanog Günter Feinmechanik". Neben nutzungsspezifischen Schadstoffbelastungen liegen flächendeckend anthropogene Auffüllungen, die eine durchgehende Schadstoffbelastung aufweisen, vor. Das Auffüllungsmaterial weist zudem punktuell erhöhte Einzelbefunde bezüglich Schwermetalle, PAK und MKW auf. Auch in den unterlagernden quartären Kiesen konnten lokal PAK- und Schwermetallbelastungen nachgewiesen werden.

Mit den ergänzend durchgeführten Erkundungsmaßnahmen der CDM Smith hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

Aufgrund der kompletten Überbauung der Plangrundstücke und der damit einhergehenden Unterkellerungen (Tiefgaragen) werden die kontaminierten Bodenbestandteile komplett ausgehoben. Auf diese Weise wird das kontaminierte Auffüllmaterial und ein Teil der quartären Kiese ausgehoben. Tiefbaumaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der Fachgutachter kann die Beweissicherungsuntersuchung zur Entlassung der Fläche aus dem Altlastenkataster ausführen. Hierzu muss im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Landratsamt SBK, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz erfolgen.

Für das Gelände besteht Kampfmittelverdacht durch die Bombardierung des nahegelegenen Hauptbahnhofs von Villingen im II. Weltkrieg.

(siehe: Umwelttechnischer Bericht; CDM Smith i.A. S&P CD Villingen-Schwenningen GmbH & Co.KG; 23.07.2021).

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Bauflächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen und werden veräußert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Planerstellungskosten für den Bebauungsplan werden im Rahmen von Planungskostenvereinbarungen als öffentlich-rechtliche Verträge gem. § 11 BauGB auf die Vorhabenträger umgelegt.

Die Bauerstellungsmaßnahmen werden durch die künftigen Eigentümer erfolgen. Sofern aus den Vorhaben Maßnahmenkosten resultieren, die öffentliche Flächen der Stadt Villingen-Schwenningen berühren, werden Kostenumlagen im Rahmen zu schließender städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB bzw. in den Kaufverträgen geregelt.

8.3 Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.4 Realisierung

Durchführungsfristen für die Bebauungen werden im Rahmen städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB geregelt.

9. Flächenbilanz

Dem Bebauungsplan liegen folgende Flächengrößen zugrunde:

Kerngebiet	ca. 0,67 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,58 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,23 ha
Plangebiet insgesamt	ca. 1,48 ha

Anlagen