
Stadt Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan „Eschelen“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Rottweil, den 06.10.2015



Freie Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Eisenbahnstraße 26
78628 Rottweil
0741/1 57 05
rottweil@faktorgruen.de

Merzhauser Str. 110, 79100 Freiburg
Franz-Knauff-Str. 2-4, 69115 Heidelberg
Schockenriedstraße 4, 70565 Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Anlass und Aufgabenstellung | 3 |
| 2 | Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls | 3 |
| 3 | Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls | 8 |

1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass In Schwenningen soll das Gelände des ehemaligen Klinikums einer Nachnutzung zugeführt werden. Diese geht mit einem Abriss der bestehenden Gebäude und der teilweisen Rodung bestehender Gehölzbestände einher. Das neue Nutzungskonzept sieht neben der Anlage von Wohngebieten auch Erweiterungsmöglichkeiten des nahegelegenen Hospizes, Entwicklungsflächen für die angrenzende Hochschule, eine „Servicewohnanlage“ sowie einen Nahversorgungsstandort vor. Die Wohnbebauung stellt den dominierenden Anteil dar und soll sich in das städtebauliche Umfeld integrieren. Der Bebauungsplan „Eschelen“ wird hierfür als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Aufgabenstellung Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne weitere Untersuchungen aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² ist ein beschleunigtes Verfahren möglich, wenn bei einer überschlägigen Prüfung – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien – festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die überbaubare Grundstücksfläche der Wohngebiete und des Sondergebiets im Bebauungsplan „Eschelen“ eine Größe von 22.413 m² hat und somit die Schwelle von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschreitet, ist eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ notwendig.

2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

| Nr. | Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 | Auswertung | voraus. Erheblichkeit | |
|---|--|--|-----------------------|------|
| | | | ja | nein |
| 1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf | | | | |
| 1.1 | ...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt | Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets umfasst eine Fläche von insgesamt rund 9,68 ha. Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend dem Bebauungsplan teilweise als Wohngebiet (4,88 ha) und teilweise als Sondergebiet „Hospiz“ (0,67 ha) festgesetzt. Die maximal mögliche Versiegelung durch überbaubare Grundstücksflächen beträgt rund 2,24 ha, dazu kommen Verkehrsflächen im Umfang von ca. 2,21 ha, Flächen für Versorgungsanlagen mit 0,01 ha und Grünflächen mit ca. 1,9 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Konversionsgelände und liegt bis auf einen kleinflächigen Bereich im Norden innerhalb Teilen rechtskräftiger Bebauungspläne, durch die vergleichbare Maßnahmen (Überbauung, Versiegelung) bereits heute zulässig wären. | | X |
| 1.2 | ...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst | Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan (2003) des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die beabsichtigten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zur den Darstellungen des Regionalplans. | | X |

| Nr. | Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 | Auswertung | voraus. Erheblichkeit | |
|-----|---|---|-----------------------|------|
| | | | ja | nein |
| | | Im <u>Flächennutzungsplan</u> (2009) der VG Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche für Gesundheit, Soziales und Sonstiges und südöstlich als Grünfläche im Bestand dargestellt. Es handelt sich um ein Gebiet mit Mehrfachnutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Zuge der Berichtigung vorgenommen werden. | | |
| 1.3 | ...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung | Umweltbezogene Abwägung siehe Punkt 1.4 Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. | | X |
| 1.4 | ...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme | <u>Mensch</u> Durch die geplante Nachnutzung des Gebiets als Wohn- und Sondergebiet sind keine erheblichen Erhöhungen bzgl. der Lärm- und Schadstoffbelastung anzunehmen. Das Plangebiet besitzt eine Erholungsfunktion durch die bestehende Parkanlage und den großen Baumbestand. Die Parkanlage und der Baumbestand sollen jedoch teilweise erhalten bleiben, zusätzlich werden neue Grünflächen angelegt und neue Bäume gepflanzt. Daher ist insgesamt von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion auszugehen. <u>Tiere, Pflanzen, Biotope</u> Das Vorhaben nimmt größtenteils bereits überbaute, versiegelte oder auf sonstige Weise anthropogen überprägte Flächen in Anspruch, zudem sind zahlreiche grünordnerische Maßnahmen geplant. Durch den Abbruch bestehender Gebäude und die Rodung von Gehölzen gehen potentielle Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze gebäude- und gehölzbrütender Vögel verloren. Durch artangepasste Vermeidungs- und Verminderungs- sowie CEF-Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. <u>Boden</u> Im Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 – 0,45 festgesetzt, im Sondergebiet gilt ebenfalls eine GRZ von 0,4. Somit ist von einer vollständigen Versiegelung durch bauliche Anlagen von 22.413 m ² auszuge- | | X |

| Nr. | Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 | Auswertung | voraus. Erheblichkeit | |
|-----|---|--|-----------------------|------|
| | | | ja | nein |
| | | <p>hen. Zudem findet eine Teil- / Vollversiegelung auf 22.134 m² im Bereich der Verkehrsflächen statt. Da im Plangebiet bereits Verkehrsflächen bestehen und das Gebiet als Klinikgelände mit dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Parkplätzen genutzt wurde, sind bereits große Flächenanteile versiegelt und anthropogen überformt und das Schutzgut Boden entsprechend vorbelastet.</p> <p>Altlasten liegen im Gebiet nicht vor.</p> <p><u>Wasser</u> Im Rahmen der Bebauung kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und damit einem Rückgang der Grundwasserneubildung. Andererseits ist ein großer Teil des Plangebiets aktuell bereits versiegelt, sodass insgesamt ein nur geringfügiger Rückgang der Grundwasserneubildung anzunehmen ist. Zudem werden Maßnahmen für das Schutzgut Wasser ergriffen (Retentionsflächen, wasserdurchlässige Beläge, Begrünung von Freiflächen). Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Zweckverband Keckquellen“ in der Zone III. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind neben den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften die Vorgaben der Verordnung des Wasserschutzgebiets zu beachten.</p> <p><u>Klima/ Luft</u> Durch die Überbauung und Versiegelung von Bereichen, die bereits jetzt versiegelt oder überbaut sind, ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima. Zusätzliche thermische Belastungen durch Überbauung oder Versiegelung sind hingegen in den bisher unbebauten Bereichen zu erwarten, wobei der Anteil dieser Flächen gering ist. Im Vergleich zum Ist-Zustand ist eine Verkehrszunahme im Plangebiet zu erwarten. Die Immissionen können dadurch leicht ansteigen. Eine thermisch ausgleichende Funktion kann durch Neupflanzungen und eine intensive Begrünung von nicht überbauten Bereichen erreicht werden.</p> <p><u>Landschafts- / Ortsbild</u> Im Planungsgebiet liegt durch die bestehende und angrenzende Bebauung, Wegeverbindungen und Parkplätze eine Vorbelastung vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch das geplante Bauvorhaben zu einem Verlust an landschaftsbildprägenden Strukturen kommt. Die Neugestaltung hat positive Auswirkungen auf den Charakter des Plangebiets. Mit der qualitativ hochwertigen Strukturierung des Gebietes und der modernen Architektur</p> | | |

| Nr. | Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 | Auswertung | voraus. Erheblichkeit | |
|---|---|--|-----------------------|------|
| | | | ja | nein |
| | | <p>der Gebäude wird das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet aufgewertet.</p> <p><u>Kultur- und Sachgüter</u> Im Bereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler/ Archäologische Fundstellen bekannt.</p> | | |
| 1.5 | ...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften; | <p>Bezüglich der Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Durch den Abbruch bestehender Gebäude und die Rodung von Gehölzen gehen potentielle Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze gebäude- und gehölzbrütender Vögel verloren. Durch artangepasste Vermeidungs- und Verminderungs- sowie CEF-Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden.</p> | | X |
| 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf... | | | | |
| 2.1 | ...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; | <p>Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung zur Festsetzung städtebaulicher Ziele und der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage.</p> <p>Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauphase beschränkt.</p> | | X |
| 2.2 | ...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen | <p>Da für das Plangebiet bereits mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen und das Gebiet bereits bebaut ist, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Eschelen“ keine relevanten Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art zu erwarten.</p> | | X |
| 2.3 | ...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen) | <p>Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht absehbar bzw. erkennbar.</p> | | X |
| 2.4 | ...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen | <p>S. 1.4 Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten.</p> | | X |
| 2.5 | ...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten | <p>Gegenüber der bisherigen Nutzung des Plangebiets sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten.</p> | | X |

| Nr. | Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 | Auswertung | voraus. Erheblichkeit | |
|-------|--|---|-----------------------|------|
| | | | ja | nein |
| 2.6 | ...folgende Gebiete: | | | |
| 2.6.1 | ...Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes | In der Nähe des Plangebiets liegt das Vogelschutzgebiet „Baar“. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Neugestaltung nur kleinflächig über bisherige rechtskräftige Bebauungspläne hinausgeht, sind auch weiterhin keine Beeinträchtigungen des Schutzgebiets zu erwarten. | | X |
| 2.6.2 | ...Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.3 | ... Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.4 | ...Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.5 | ...gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.6 | ...Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG | Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Zweckverband Keckquellen“ in der Zone III. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind neben den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften die Vorgaben der Verordnung des Wasserschutzgebiets zu beachten. Unter Beachtung dieser Vorschriften sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. | | X |
| 2.6.7 | ...Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.8 | ...Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.9 | ...in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch be- | Nicht betroffen. | | X |

| Nr. | Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 | Auswertung | voraus. Erheblichkeit | |
|-----|---|------------|-----------------------|------|
| | | | ja | nein |
| | deutende Landschaften eingestuft worden sind. | | | |

3 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Unter Zugrundelegung der genannten Prüfkriterien und Merkmale sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

aufgestellt:
 Röttweil, den 06.10.2015
 J.Pfaff, C.Preyer,
 faktorgruen
 Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer
 Freie Landschaftsarchitekten bdla