



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Stadtbezirk Schwenningen

Begründung

Stand: 30.09.2015

Vorhabenträger:



KRAUSE
Bauträger-Holding GmbH
Wittelsbacherring 19
95444 Bayreuth

Telefon 0921 764660
Telefax 0921 52228

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1250

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	4
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	4
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2.2	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	5
3	PLANGEBIET	7
3.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	7
3.2	Beschreibung des Plangebietes.....	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	10
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	10
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	11
4.3	Alternativenprüfung / Planungsvarianten	11
4.4	Planungsrechtliche Situation	11
	4.4.1 Bebauungspläne	11
	4.4.2 Flächennutzungsplan	11
	4.4.3 Regionalplan	12
4.5	Altlastensituation	13
5	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Städtebauliches Konzept Wohnbebauung.....	15
5.2	Städtebauliches Konzept Gewerbebebauung.....	16
5.3	Architektur	16
5.4	Grünordnung	16
5.5	Ver- /Entsorgung	16
5.6	Stromversorgung.....	17
5.7	Entwässerung.....	17
5.8	Parkierung und Erschließung.....	17
	5.8.1 Verkehrsgutachten	18
5.9	Immissionsschutz	19
	5.9.1 Baulicher Schallschutz	19
	5.9.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Sondergebiet).....	19
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG.....	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
	6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	20
	6.1.2 Mischgebiet (MI).....	20
	6.1.3 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Lebensmittelmarkt, Büro-, Wohn-, Dienstleistungsnutzung“	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
	6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	21
	6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen	22
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
6.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	23
6.5	Verkehrsflächen	23
6.6	Ein-/Ausfahrtsbereiche (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet)	23
6.7	Pflanzgebote / Pflanzbindungen.....	23
6.8	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	24
6.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	24
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG	24
7.1	Gestaltung der Werbeanlagen	24
7.2	Gestaltung der Hof- und Stellplatzflächen	24
7.3	Dachformen / Dacheindeckung	24
7.4	Gestaltung von Abfallbehältern / Sammelbehältern	24



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Stadtbezirk Schwenningen

Begründung

Stand: 30.09.2015

Vorhabenträger:



KRAUSE
Bauträger-Holding GmbH
Wittelsbacherring 19
95444 Bayreuth

Telefon 0921 764660
Telefax 0921 52228

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1250

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	4
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	4
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2.2	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	5
3	PLANGEBIET	7
3.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	7
3.2	Beschreibung des Plangebietes.....	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	10
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	10
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	11
4.3	Alternativenprüfung / Planungsvarianten	11
4.4	Planungsrechtliche Situation	11
	4.4.1 Bebauungspläne	11
	4.4.2 Flächennutzungsplan.....	11
	4.4.3 Regionalplan	12
4.5	Altlastensituation	13
5	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Städtebauliches Konzept Wohnbebauung.....	15
5.2	Städtebauliches Konzept Gewerbebebauung.....	16
5.3	Architektur	16
5.4	Grünordnung	16
5.5	Ver- /Entsorgung	16
5.6	Stromversorgung	17
5.7	Entwässerung.....	17
5.8	Parkierung und Erschließung.....	17
	5.8.1 Verkehrsgutachten	18
5.9	Immissionsschutz	19
	5.9.1 Baulicher Schallschutz.....	19
	5.9.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Sondergebiet).....	19
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG.....	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
	6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	20
	6.1.2 Mischgebiet (MI).....	20
	6.1.3 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Lebensmittelmarkt, Büro-, Wohn-, Dienstleistungsnutzung“	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
	6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	21
	6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen	22
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
6.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	23
6.5	Verkehrsflächen	23
6.6	Ein-/Ausfahrtsbereiche (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet)	23
6.7	Pflanzgebote / Pflanzbindungen.....	23
6.8	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	24
6.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	24
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG	24
7.1	Gestaltung der Werbeanlagen	24
7.2	Gestaltung der Hof- und Stellplatzflächen	24
7.3	Dachformen / Dacheindeckung	24
7.4	Gestaltung von Abfallbehältern / Sammelbehältern	24

7.5	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	24
7.6	Stellplatznachweis	25
8	FLÄCHENBILANZ.....	25
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	25
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	25
9.2	Verfahrensablauf.....	26
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	26

Anlagen:

Lageplan „Entwässerung“ (Ing.-Büro Wasser-Müller GmbH, Biberach, vom 25.09.2015)

Vorprüfung des Einzelfalls (Dipl.-Ing. H. Dietrich, Freiburg i. Br., vom 12.02.2015)

- *Prüfbericht mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung*

Verkehrs- und Schallgutachten Bauhofareal/Alte Ziegelei VS Schwenningen (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; 03/2015).

Weitere verfügbare Fachgutachten:

Historische und orientierende Untersuchung des TDVS-Geländes, Wasenstraße 14-18 in Villingen-Schwenningen (Schwenningen), Schwarzwald-Baar-Kreis (HPC AG, Rottenburg, 15.03.2013)

Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Gebäude und Anlagen auf dem TVVS-Gelände, Wasenstraße 14-18 in Villingen-Schwenningen (Schwenningen), Schwarzwald-Baar-Kreis (HPC AG, Rottenburg, 15.03.2013)

Gutachten zur Altlastensituation Nr. 2133184(4) (HPC AG, Rottenburg, 31.01.2014)

Verträglichkeitsprüfung für die Ansiedlung eines größeren Supermarktes im Bereich Wasenstraße / Villingener Straße in Schwenningen (Dr. Donato Acocella, Lörrach, 01.07.2013).

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist das im Stadtbezirk Schwenningen gelegene, brach liegende ehemalige Bauhofareal (ursprünglich Ziegelei) und dessen Umnutzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Das Areal in der Wasenstraße 14-18 wurde ursprünglich ab ca. 1870 als Ziegelwerk genutzt (einschl. Tonabbau). Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Ziegeleigebäude nach der Aufgabe der Ziegelei zwischenzeitlich als Lagergebäude eines Warenhauses genutzt. Seit Ende der 1960er Jahre erfolgte die Nutzung als städtischer Bauhof. Während dieser Zeit wurden auf dem Areal verschiedene weitere Gebäude, Schuppen, zwei Fahrzeughallen, Streusalzlager, Kfz-Waschplatz, Eigenverbrauchstankstelle errichtet.

Mit dem Neubau eines zeitgemäßen städtischen Bauhofs im Zentralbereich von Villingen-Schwenningen wurde der ehemalige Betriebshof an der Wasenstraße im Jahr 2014 in seiner Nutzung aufgegeben.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen integrierten, von einer überwiegenden Wohnumgebung geprägten Standort. Mit der Verlagerung des Betriebshofes und der Überplanung des Altstandortes kann die historisch entstandene Gemengelage im Planbereich zwischen der Villingener Straße und der Wasenstraße zu Gunsten einer zeitgemäßen städtebaulichen Lösung mit modernen Wohn- und Geschäftsnutzungen aufgelöst werden.

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat der Firmengruppe Krause aus Bayreuth den Zuschlag zur Entwicklung des ehem. Bauhofareals zugesprochen. Grundlage für die städtebauliche Planung ist das zur Umsetzung vorgesehene Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans der „Planquadrat Architekten“.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt sollen im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des §13a BauGB geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat sich zur Kostentragung sämtlicher Planungs- und Vertragskosten inklusive notwendiger Gutachten und Fachplanungen verpflichtet.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.07.2014 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

2 Bebauungsplanverfahren

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger, der Firmengruppe Krause Bauträger Holding GmbH aus Bayreuth sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Projektumsetzung geschaffen werden.

Für den Planbereich wird ein Bebauungsplanverfahren als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** durchgeführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors,

- der Durchführungsvertrag.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. A. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Verknüpfung des Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich durch eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB:

„Im Vorhabensbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich somit aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind somit allgemeiner gehalten, als das im VEP und im Durchführungsvertrag umschriebene Vorhaben. Andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet (z.B. im Falle einer Umplanung, eines Investorenwechsels, einer späteren Änderung oder Erweiterung des Vorhabens) sind jeweils erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Somit ist bei einer Änderung des Vorhabens keine Änderung des Bebauungsplans, sondern lediglich des Durchführungsvertrages (mit dem dort eingebundenen VEP) erforderlich, sofern sich das Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegt.

2.2 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB:

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen geschaffen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt rd. 12.900 qm. Sie liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im Umfeld des

Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären.

Das Bebauungsplanverfahren dient u. A. der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Gemäß § 3c Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1200 qm und 5000 qm eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (Anlage 1, Ziff. 18.6 und 18.8 UVPG). Eine entsprechende Untersuchung wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Im Ergebnis der UVP-Vorprüfung wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Villingen-Schwenningen, in gut integrierter Lage, etwa 1.000 m westlich des Stadtzentrums von Schwenningen.

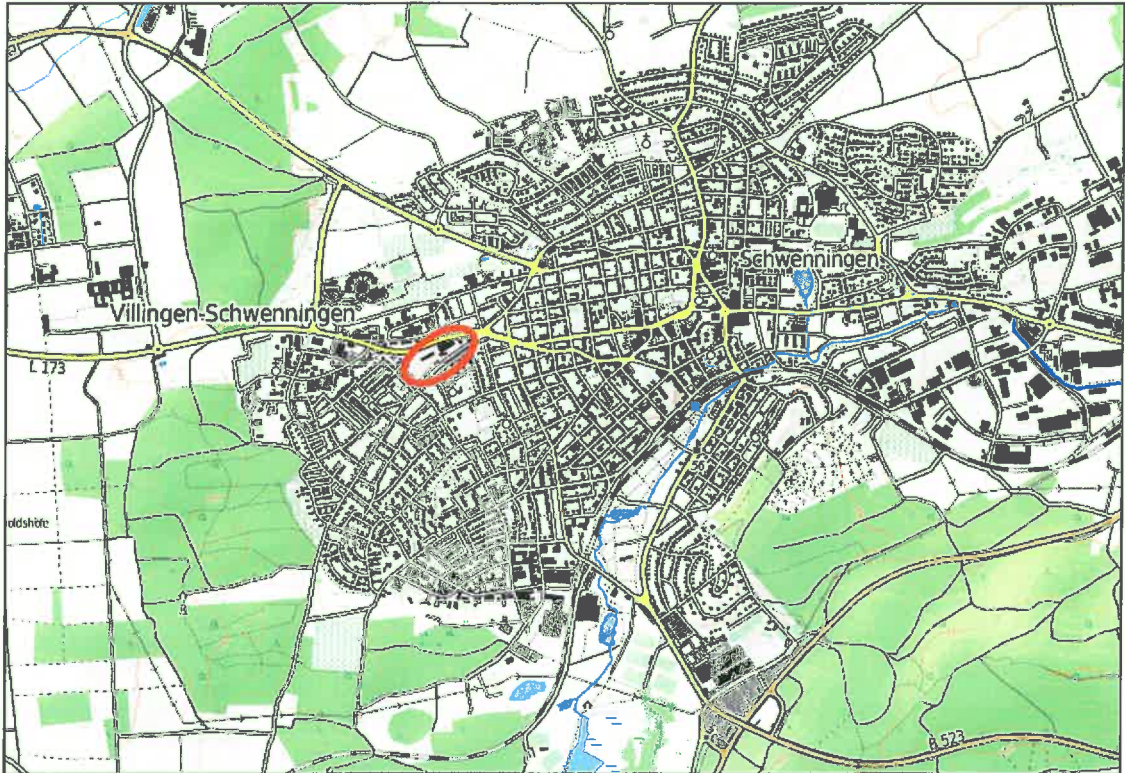


Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet von VS-Schwenningen (Grafik: OpenTopoMap)

Das Areal wird im Norden von der Villingen Straße (L 173) und im Süden von der Wasenstraße begrenzt, von denen aus auch die Erschließung des Gebietes vorgesehen wird.

Der Planstandort ist von Wohnbebauung umgeben. Unmittelbar südwestlich des Planareals grenzt eine gemischte Baustruktur von Wohngebäuden mit vereinzelter gewerblicher Nutzung an. Südlich der Wasenstraße befinden sich 70er Jahre Wohnungsbauten. Insbesondere im Süden und Westen schließen ausgedehnte Wohngebiete an.

Nördlich der Villingen Straße befinden sich Wohngebäude der 70er Jahre (Zeilenbauten) sowie ein Autohaus.

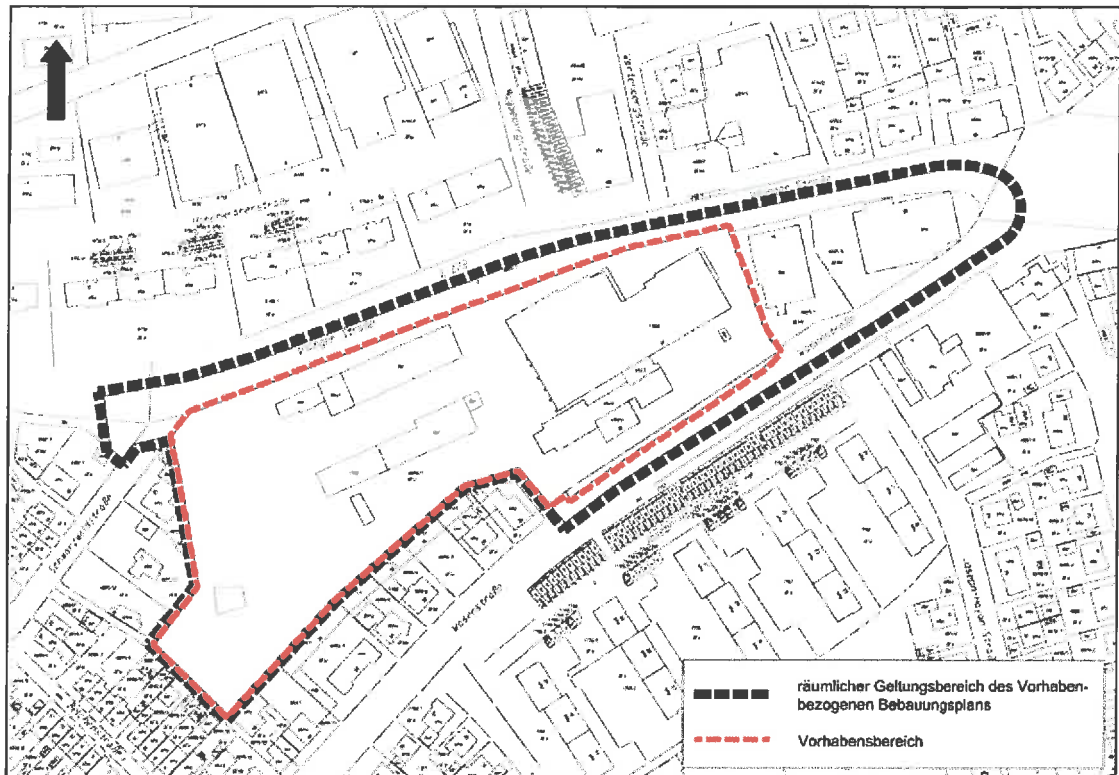


Abb.: Abgrenzung des Planareals mit Darstellung des Vorhabensbereichs und der sonstigen Flächen.

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt rd. 29.496 qm groß und weist eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 370 m und in Nord-Süd-Richtung von bis zu ca. 100 m auf. Das brach liegende Gelände befindet sich in einer Höhenlage zwischen ca. 735 m.ü.NN. im Nordwesten, ca. 733 m.ü.NN. im Südwesten und ca. 723 m.ü.NN. im Osten und weist ein geringes Gefälle in südöstlicher Richtung auf. Zur Villingener Straße hin verläuft eine mit Bäumen und Gehölzen bestandene Geländekante.

Das Bebauungsplangebiet selbst besteht zu einem aus dem „Vorhabensbereich“, der Konversionsfläche des ehemaligen Bauhofs. Diese Teilfläche wurde bis ins Jahr 2014 als Baubetriebshof genutzt. Der Baubestand ist durch ein großes Hauptgebäude (ehem. „Ziegeleigebäude“, 3-geschossig mit Satteldach) und mehrere Nebengebäude, zwei Fahrzeughallen, verschiedene Lagerplätze für Baumaterialien sowie großflächige Rangier- und Parkplatzflächen gekennzeichnet. Das Areal weist somit baulich und funktional eine gewerbliche Prägung auf. Die Zufahrt erfolgt über die Wasenstraße.

Seit der Verlagerung des Betriebshofes an den neuen Standort stellt sich das Areal als Brache bzw. ungenutzte Konversionsfläche dar.

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist der gesamte Quartiersbereich bis zur Kreuzung Villingener-/Wasenstraße im Osten. Die beiden gewerblich genutzten Gebäude Villingener Straße 91 und 83 werden mit dem Ziel einer planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes als Mischgebiet in den Planbereich einbezogen. Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Villingener Straße und der Wasenstraße werden jeweils bis zu deren Fahrbahnmitte in den Bebauungsplan einbezogen, um ggfs. erforderliche Regelungen im Grenzbereich, bspw. in Bezug auf Zufahrten, zu treffen.



Abb.: Luftbild des aktuellen Bestands (Quelle: GISportal Stadt VS)

4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt (Anlage).

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

Vorbelastung: Vorbelastung durch isolierte innerörtliche Lage; Lärm- und Abgasemissionen, Quell- und Zielverkehr, nächtliche Beleuchtung, etc.

Zu erwartendes Arteninventar: Aufgrund der ausgeprägten Isolation (zentrale Lage, ca. 1 km Distanz zur Stadtperipherie) sind Reptilien - insbesondere Zauneidechse und Blindschleiche - mit großer Wahrscheinlichkeit nicht bodenständig. Dies trifft ebenfalls auf spezialisierte xerophile und / oder thermophile Heuschreckenarten zu.

Bei einer Gebäudebegehung am 23.09.2014 sind keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder anderen geschützten Tierarten wie Kotpuren und Nahrungsreste festgestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass eine zeitweilige Nutzung der schwer zugänglichen Spaltenquartiere des Gebäudekomplexes durch einzelne Fledermäuse durch empfohlene Maßnahmen verhindert wurden: Das Gebäude sollte im Winterhalbjahr abgerissen werden oder die Lebensstätte für Fledermäuse sollte durch den Ausbau von Türen und Fenstern bzw. anteilige Dachabdeckung nicht mehr bewohnbar gemacht werden. Die veränderten kleinklimatischen Verhältnisse des Gebäudes erschweren den zugluftempfindlichen Tieren einen Aufenthalt erheblich.

Bei einer örtlichen artenschutzrechtlichen Überprüfung der Bäume durch Herrn Felix Zinke am 29.01.2015 wurden drei Bäume, die bedeutsam für Artenschutz und Landschaftsbild sind, ausfindig gemacht (siehe Plan Baumstandorte, Anlage):

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stammumfang ca. 283 cm, Biotop-Nr. 45.10-45.30b, auf mittelwertigem Biotop (35.11 nitrophytische Saumvegetation). Dieser Baum ist mit einem Punktwert von 1698 ÖP, mit vitalem Zustand und hoher Wertstufe bewertet worden. Vereinzelt ausgefaulte Astlöcher weisen auf eine Bedeutung für die Tierökologie hin.

Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Stammumfang ca. 314 cm, Biotop-Nr. 45.1045.30b, auf mittelwertigem Biotop (35.11 nitrophytische Saumvegetation). Dieser Baum ist mit einem Punktwert von 1884 ÖP, mit noch vitalem Zustand und hoher Wertstufe bewertet worden. Die östliche Stammgabel ist hohlstämmig, weitere Äste sind angefault. Der Baum hat somit eine hohe Bedeutung für Fledermäuse. Im Baum könnten sich potentielle Sommerquartiere und Wochenstuben baumbesiedelnder Arten befinden.

Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stammumfang beider Stämme ca. 110 cm, Biotop-Nr. 45.10-45.30b, auf mittelwertigem Biotop (35.11 nitrophytische Saumvegetation). Dieser Baum ist mit einem Punktwert von 660 ÖP, mit vitalem Zustand und mittlerer Wertstufe bewertet worden. Der doppelstämmige Baum hat insgesamt drei ausgefaulte Astlöcher und somit eine Bedeutung für die Tierökologie.

Fazit:

Eine Betroffenheit geschützter Tierarten sowie ein unbeabsichtigtes Töten der Tiere und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Fledermausbestandes kann ausgeschlossen bzw. durch die oben genannten Maßnahmen bezüglich des Gebäudekomplexes vermieden werden.

Die genannten artenschutzrelevanten Bäume sind zu erhalten (Pflanzbindung vgl. B-Plan). Hierzu sind während der Baumaßnahmen Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 einzuhalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Entsiegelung in Teilbereichung bzw. die intensive und extensive Dachbegrünung eine Verbesserung der

Lebensbedingungen insbesondere für die Avifauna und Insekten innerhalb der Stadt darstellt. Lokale Schutzsatzungen ("Baumschutzsatzung") müssen beachtet werden.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Konversionsfläche des ehem. Betriebshofes befindet sich im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Bei Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neubebauung wird das Areal durch den Investor erworben.

4.3 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Villingen-Schwenningen verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte geprüft.

Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Bebauung wurde unter anderem vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, nachbarschützender Belange sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

4.4 Planungsrechtliche Situation

4.4.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Der Planbereich und das angrenzende Umfeld sind in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4.4.2 Flächennutzungsplan

Das Areal des bisherigen Bauhofs ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Der östliche Bereich um die Gebäude Villingener Straße 91 und 83 ist als Mischgebiet ausgewiesen.

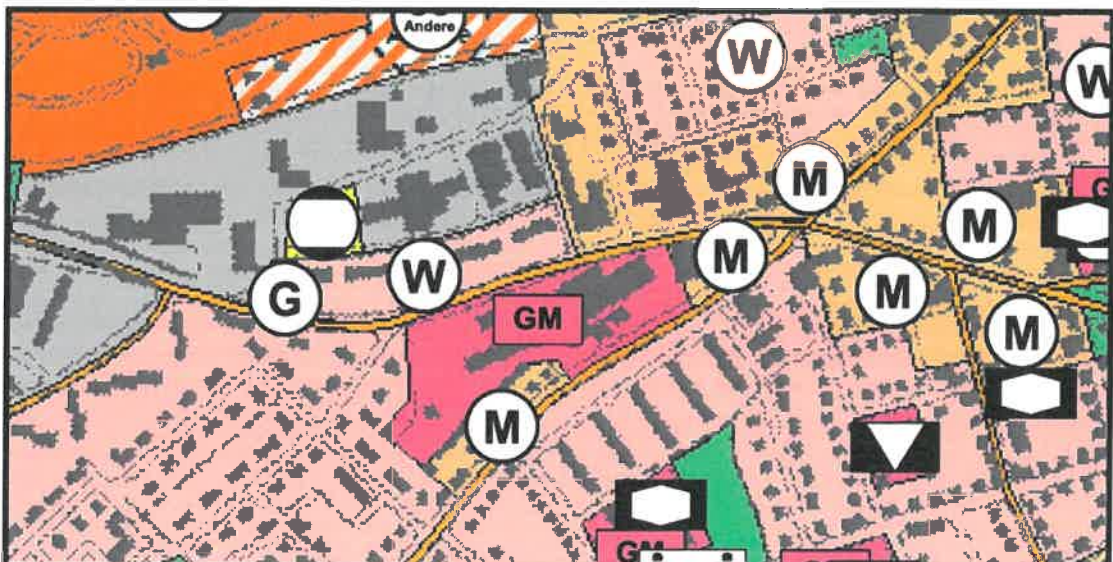


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen

Der vorliegende Bebauungsplan wird lediglich im östlichen Bereich des Mischgebietes aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Der Bereich des Bauhofareals wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (mit ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen) festgesetzt.

Da der vorliegende Bebauungsplan die im FNP ausgewiesene Nutzung nur teilweise übernimmt, wird eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Das Planverfahren schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Bereinigung der bisherigen Gemengelage im Planbereich.

Die Anpassungen des Flächennutzungsplans können somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung vorgenommen werden. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit förmlichem Verfahren ist nicht erforderlich.

4.4.3 Regionalplan

Die Vorgaben des Regionalplans SBH sind in Bezug auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung beachtlich.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Plansatz (PS) 2.7.2 der Fortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans SBH nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten zulässig. Bereiche außerhalb dieser Vorranggebiete stellen in Bezug auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten Ausschlussgebiete dar.

Der B-Plan widerspricht aus diesen Gründen Zielen der Raumordnung. Da die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist daher eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Zur Nachweisführung für die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes und als Grundlage für ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt: *„Verträglichkeitsprüfung für die Ansiedlung eines größeren Supermarktes im Bereich Wasenstraße / Villingener Straße in Schwenningen“* (Dr. Donato Acocella, Lörrach, 01.07.2013).

Zusammenfassung und Empfehlungen des Gutachtens:

Auch das Planvorhaben mit einer auf 2.000 qm VKF erhöhten Dimension erfüllt die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Grundsätzen des Zentrenkonzepts Villingen-Schwenningen, sofern dieses wie vorgeschlagen geändert wird:

- Die vorgesehenen Sortimente sind nahversorgungsrelevant.
- Der Standort ist als integriert einzustufen.
- Das Vorhaben ist auch in dieser Größe noch als standortgerecht dimensioniert anzusehen, auch wenn es vor dem Hintergrund der Angebote in der Innenstadt Schwenningen sehr groß dimensioniert ist.
- Das Zentrenkonzept sieht bislang zwar nur für nicht großflächige Betriebe eine solche Ausnahme vor, aber es sollte geprüft werden, ob diese Einschränkung entfallen sollte, da auch großflächige Lebensmittelbetriebe - wie hier - standortgerecht dimensioniert sein können.

Im Hinblick auf die Dimensionierung des Vorhabens haben sich nicht aus dem Vergleich mit der im Umfeld vorhandenen Kaufkraft, sondern wie bereits im Vorjahr aus dem Vergleich mit dem prognostizierten Entwicklungsspielraum Anhaltspunkte dafür ergeben, den Markt auf 1.500 qm VKF zu beschränken, während von einem Markt mit 2.000 qm VKF abzuraten ist.

Das Vorhaben entspricht unabhängig davon aber in jedem Fall den (verbindlichen) Zielen der Landesplanung:

- Das Integrationsgebot wird eingehalten, auch wenn am Planstandort entsprechend Regionalplan kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist: Im Vorhaben sind überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen.
- Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Unabhängig von der letztlichen Entscheidung über die Dimension des Vorhabens wird die Aufstellung eines B-Plans mit Festsetzung eines Sondergebiets vorgesehen. Dabei lassen sich die in Kap. 3 dargestellten sortimentsweisen Obergrenzen (90% Nahrungs-/Genussmittel, 10% Drogeriewaren) umsetzen. Durch eine Kleinstflächenregelung kann dabei sichergestellt werden, dass auch weitere Sortimente angeboten werden können.

Auf der Grundlage des genannten Gutachtens läuft zurzeit ein Zielabweichungsverfahren beim RP Freiburg zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren und die geplante Einzelhandelsansiedlung.

4.5 **Altlastensituation**

(nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Altlastensituation

Die Altlastensituation der „Alten Ziegelei“ ist im Gutachten Nr. 2133184(4) vom 31.01.2014 der HPC AG dargestellt und bewertet. Die Ergebnisse wurden zudem am 16.01.2014 im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis bewertet (vgl. Besprechungsprotokoll vom 28.01.2014, erstellt vom Stadtbauamt Villingen-Schwenningen).

Die Fläche Wasenstraße 14 - 18 wurde ab ca. 1870 als Ziegelei genutzt. Lehmabbauflächen v. a. im westlichen Teil des Plangebiets wurden mit Bodenaushub und Bauschuttanteilen verfüllt. Im eigentlichen Ziegeleigebäude bestanden verschiedene Ziegelöfen und ein Kessel-/Maschinenhaus. Seit Ende der 1960er Jahre erfolgte eine Nutzung als städtischer Bauhof bzw. als Gelände der TDVS. Dabei bestanden u. a. mehrere Tankstellen- und KFZ-Montageeinrichtungen, Heizöltanks, eine Schreinerei, eine Schlosserei und Streusalzlager.

Zur Schadstofferkundung wurden zwischen 2012 und 2014 insgesamt 31 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6,5 m u. Gel. ausgeführt. Begleitend wurden Boden- und Bodenluftproben zur laborchemischen Untersuchung auf standortrelevante Schadstoffe entnommen.

Es bestehen fast flächendeckend anthropogene Auffüllungsschichten, die eine durchschnittliche Mächtigkeit von ca. 2,5 m aufweisen. Am westlichen Flächenrand reichen Auffüllungsschichten bis in eine Tiefe von ca. 6,0 m. Während das Auffüllungsmaterial Fremdbestandteile aufweist (v. a. Ziegel-, Bauschutt-, Holzkohlereste, Schlacke) zeigten sich bei den Untersuchungen in den darunter befindlichen natürlichen Bodenschichten i. W. keine Auffälligkeiten. Im Auffüllungsmaterial bestehen teilweise Verunreinigungen v. a. der Schadstoffe MKW, Chlorid, Sulfat, durch verschiedene Schwermetalle sowie vereinzelt durch BTEX. Im darunter befindlichen natürlichen Bodenmaterial wurden keine bzw. allenfalls schwach erhöhte Schadstoffkonzentrationen vorgefunden.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder eine Grundwassergefährdung ist aufgrund der Schadstoffsituation nicht zu besorgen. Daher sind auch keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für den räumlich begrenzten Bereich des ehemaligen Salzlagers sollte auch bei einer zukünftigen Bebauung aufgrund der im Untergrund befindlichen Chlorid-Belastungen eine Flächenversiegelung ausgeführt werden. Alternativ kann für diesen wenig ausgedehnten Geländeabschnitt bei den geplanten Baumaßnahmen auch ein Bodenaustausch erfolgen.

Im Gegensatz zu den nicht erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist in Teilen der Fläche mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen. Das entsprechende Aushubmaterial ist nicht frei verwertbar. Bei den Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen. Hierzu werden die Tiefbaumaßnahmen fachgutachterlich begleitet. Dabei erfolgt eine materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung und Deklaration von Aushubmaterial. Auf dieser Grundlage wird die sachgerechte Verwertung/Entsorgung des abfallenden Bodenaushubs durchgeführt.

Fachgutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten

In Teilen der Fläche ist mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen. Das entsprechende Aushubmaterial ist nicht frei verwertbar. Bei den Erd- und Aushubarbeiten wird eine auf die abfallwirtschaftlichen Belange bezogene Planung und Überwachung durchgeführt. Hierzu werden die Tiefbaumaßnahmen fachgutachterlich begleitet. Dabei erfolgt zur Vorbereitung einer sachgerechten Verwertung/Entsorgung eine materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung und Deklaration von Aushubmaterial.

Im Einzelnen sind im Rahmen der fachgutachterlichen Baubegleitung insb. nachfolgende Arbeiten erforderlich:

- Aushubbegleitung mit Angaben zur Separierung der Bodenschichten auf Grundlage der organoleptischen Vor-Ort-Befunde und der Ergebnisse der Vorerkundungen (Verhinderung der Vermischung unterschiedlich verunreinigter Materialien). Angaben zur Haufwerksbildung.
- Beprobungen bzw. Haufwerksbeprobungen entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben (i. W. VwV Bodenverwertung und Deponieverordnung). Bei Bedarf Entnahme von Sohlproben und Untersuchung auf Verdachtsparameter.
- Laborchemische Deklarationsanalysen der Aushubmassen (vor allem Haufwerks-Mischproben). Untersuchungsparameter gem. Tab. 6.1 (Feststoff/Eluat) der VwV Bodenverwertung und zumindest bei Belastungen > Z 2 (je nach Entsorgungsstelle auch bis Z 2) zusätzlich Ergänzungsparameter gem. Deponieverordnung, Anhang 3, Tab. 2.
- Erstellung der abfallrechtlichen Deklarationsunterlagen. Erstellung der erforderlichen Deklarationsunterlagen i. W. gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben der VwV Bodenverwertung bzw. Deponieverordnung (z. B. Probennahmeprotokolle, Probenvorbereitungsprotokoll, Festlegung Wert der grundlegenden Charakterisierung gem. DepV etc.).
- Schlußbericht mit Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen bzw. den entsorgten Aushubmassen und Darstellung der dann aktuellen Schadstoffsituation.

Auf die vorliegenden Fachgutachten wird verwiesen:

Historische und orientierende Untersuchung des TDVS-Geländes, Wasenstraße 14-18 in Villingen-Schwenningen (Schwenningen), Schwarzwald-Baar-Kreis (HPC AG, Rottenburg, 15.03.2013)

Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Gebäude und Anlagen auf dem TVVS-Gelände, Wasenstraße 14-18 in Villingen-Schwenningen (Schwenningen), Schwarzwald-Baar-Kreis (HPC AG, Rottenburg, 15.03.2013)

5 Planungskonzept

Sämtliche baulichen Anlagen im Vorhabensbereich werden abgebrochen. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sieht eine Neubebauung des ehem. Bauhofareals mit folgenden Nutzungen vor:

Der westliche Teil wird als innerstädtisches, verdichtetes Wohnquartier mit ca. 121 Wohnungen entwickelt (Bebauungsplanfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO).

Im östlichen Bereich der Konversionsfläche ist der Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Büro-, Dienstleistungs-, und Wohnnutzungen im ersten und zweiten Obergeschoss vorgesehen (Bebauungsplanfestsetzung als Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Nachstehend ist die Projektplanung des Vorhabenträgers dargestellt und beschrieben:



Abb.: Projektlageplan (Planquadrat Architekten, Sigmaringen)

5.1 Städtebauliches Konzept Wohnbebauung

- Schaffung einer verdichteten Wohnbebauung mit ca. 121 Wohnungen mit offener Grünzone
- Garagendach als quartiersbezogene interne Grünfläche
- Abschottung nach Norden zur Villingen Straße (Lärmschutz) durch „wellenförmiges“ Gebäude (Haus 6)
- Gliederung der Bebauung in einzelne Punkthäuser (Haus 1-5) mit dazwischenliegenden Vorplätzen und Grünbereichen.
- Höhenstaffelung der Punkthäuser in 4- und 5-geschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss.
- Haus 6 als 5-geschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss

5.2 Städtebauliches Konzept Gewerbebebauung (Sondergebiet)

- Schaffung eines zur Villingener Straße zugewandten Parkplatzbereichs als Vorplatz zur Gewerbeeinheit mit ca. 2700m² BGF
- Öffnung des Bürogeschosses (1.OG) mit ca. 1800m² BGF zur Villingener Straße
- Öffnung des Wohngeschosses (2. OG) mit ca. 1800m² BGF zur Villingener Straße

5.3 Architektur

Punkthäuser (Wohnhäuser 1-5):

- 4-5 geschossige Geschosswohnungsbauten mit Staffelgeschoss
- Zentrales Treppenhaus, Anbindung der Wohnungen als 3-5 Spänner
- Wohnungsmix innerhalb der Gebäude ermöglicht eine soziale Durchmischung
- Wohnungen größtenteils über 2 Himmelsrichtungen belichtet
- Jede Wohnung verfügt über großzügige Balkon oder Terrassen
- Vorgehängte Balkonfassade entlang Süd-Ost-Fassade fungiert zusätzlich als 2. Rettungsweg

Welle (Wohnhaus 6):

- 5 geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
- Zwei unabhängige Treppenhäuser, Laubengangerschließung entlang Nordfassade
- Wohnungsmix innerhalb des Gebäudes ermöglicht eine soziale Durchmischung
- Wohnungen jeweils als „durch gesteckte“ Wohnungen
- Jede Wohnung verfügt über Balkon bzw. Terrassen
- Laubengang als 1. und 2. Rettungsweg

Wohn- und Gewerbehaus (Lebensmittelmarkt im Sondergebiet)

- 3 geschossiges Gebäude mit Tiefgarage
- EG mit Gewerbeeinheit
- 1. OG mit Büronutzung
- 2. OG mit Wohnnutzung
- Erschließung über 3 unabhängige Treppenhäuser
- Flexible Einteilung in unterschiedliche Mieteinheiten durch Gliederung in 3 „Gebäudefinger“

5.4 Grünordnung

- Im Kernbereich der Quartiersbebauung wird eine großzügige Grünanlage auf dem Garagendach geschaffen (intensiv begrünt)
- Zwischen den Punkthäusern entstehen kleinmaßstäbliche Grünbereiche
- Die Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung
- Festsetzung von Pflanzgeboten in den Freiflächen zwischen den Punkthäusern, sowie straßenbegleitend zur Villingener Straße, zur Unterstützung der grünordnerischen Einbindung des Baugebietes.

5.5 Ver- /Entsorgung

Das Wohnquartier und Gewerbequartier wird über die vorhandene Infrastruktur in der Villingener Straße sowie der Wasenstraße erschlossen.

Die Entsorgung der Abfall und Wertstoffe erfolgt über den Gebäuden 1-5 zugeordneten Sammelstellen im Freien. Die Gebäude 6 und der Gewerbebau erhalten in die Gebäude integrierte Aufbewahrungsräume.

Die Bereitstellung an Abholtagen erfolgt an der öffentlichen Straße auf den privaten Grundstücksflächen.

5.6 Stromversorgung

Von einer Festsetzung eines konkreten Standortes einer Trafostation zur Versorgung des Gebietes wird abgesehen. Grundsätzlich können Trafostationen in allen Baugebieten auch ohne definierte Standort-Festsetzung zugelassen werden. Die Abstimmung eines geeigneten Standortes erfolgt abschließend im Rahmen der technischen Planung zwischen der Hochbauplanung und den Stadtwerken VS.

5.7 Entwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers sowie des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem über das öffentliche Kanalnetz. Die Anschlüsse an den vorhandenen Kanal DN 300 in der Wasenstraße erfolgen im Bereich Planstraße A/Wasenstraße und Zufahrt TG Gewerbe/Wasenstraße.

Eine getrennte Entwässerung ist aufgrund des vorliegenden Kanalbestandes (kein Trennsystem) nicht möglich. Eine vollständige dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers durch eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund des hohen Maßes der Überbauung, der Bodenverhältnisse und anderweitigen Nutzungen der Freiflächen nicht möglich. Im Planungskonzept sowie im Bebauungsplan sind jedoch weit reichende Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt. So werden sämtliche Dachflächen der geplanten Gebäude extensiv begrünt. Das großflächige Garagengeschoss in WA wird mit einer intensiven Dachbegrünung als „grüner Innenhof“ erstellt.

Das abfließende, unbelastete Niederschlagswasser ist über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Staukanal, Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen o.Ä.) zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen. Der spezifische Gebietsabfluss vom Privatgrundstück darf 70 l/s*ha bei einer Jährlichkeit von $n=0,2$ nicht überschreiten. Das Rückhaltevolumen ist nach DWA A117 zu bemessen. Das Rückhaltevolumen muss ständig vorgehalten werden.

In Folge der dargestellten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann von einer Entspannung der bisherigen Situation im anschließenden öffentlichen Kanalnetz ausgegangen werden.

(s. hierzu Anlage: Lageplan „Entwässerungskonzept“ Ing.-Büro Wasser-Müller GmbH)

5.8 Parkierung und Erschließung

Die Erschließung der Parkierung des Wohnquartiers im westlichen Grundstücksteil erfolgt ausgehend von der Wasenstraße über eine ausschließlich dem Quartier zugeordnete Sackgasse (Planstraße A). Der ruhende Verkehr wird größtenteils am Quartierseingang in die Garage geführt, so dass die Planstraße A lediglich von Bewohnern des Haus 5, Besuchern, sowie Versorgungsfahrzeugen befahren wird und dadurch als verkehrsberuhigte Spielstraße genutzt werden kann. Die Häuser 1,2,3,4 und 6 sind über Treppenhäuser direkt mit der Garage verbunden.

- Der Stellplatzbedarf der Wohngebäude 1,2,3,4 und 6 wird über die ebenerdig gelegene, eingeschossige Großgarage mit ca. 161 Stellplätzen gedeckt.
- Das nicht baulich mit der Garage verbundene Haus 5 erhält 21 oberirdische Stellplätze in dessen unmittelbarer Nähe.
- In den örtlichen Bauvorschriften wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 notwendigen Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt, um eine geordnete und verträgliche Parkierungssituation zu fördern.

- Für den öffentlichen Bedarf stehen entlang der Planstraße A insgesamt ca. 16 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.
- Ein Fußwegsystem verbindet die Planstraße A mit dem Planweg B, der ausschließlich als Feuerwehrezufahrt befahren werden kann.

Die Erschließung der Parkierung des Gewerbequartiers im östlichen Grundstücksteil erfolgt unabhängig vom Wohnquartier über Zufahrten von der Villingen Straße bzw. von der Wasenstraße.

- Der Stellplatzbedarf der Büroflächen im östlichen Grundstücksteil wird über eine Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen gedeckt.
- Für die Besucher der Gewerbeeinheit werden ca. 107 oberirdische Stellplätze erstellt, die direkt von der Villingen Straße an- und abgefahren werden.
- Die Anlieferung der Gewerbeeinheit erfolgt über eine in Gebäude integrierte Ladezone von der Wasenstraße.

Sämtliche Nutzungen sind somit verkehrstechnisch voneinander unabhängig mit dem öffentlichen Straßenraum verbunden.

Die Parkfläche des Gewerbebaus ist so organisiert dass eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Villingen Straße zur Wasenstraße möglich ist. Um Abkürzungsverkehr zu vermeiden, wird auf dem Parkplatz ein Einbahnsystem eingerichtet.

5.8.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die mit dem Projekt verbundenen Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes zu ermitteln und zu bewerten.

Verkehrs- und Schallgutachten Bauhofareal/Alte Ziegelei VS Schwenningen (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; 03/2015).

Aufgabenstellung:

- Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastungen,
- Verkehrsverteilung auf dem Straßennetz
- Leistungsfähigkeitsberechnung und Bewertung
- Schalltechnische Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärms

Zu erwartende Verkehrserzeugung durch Neunutzungen:

- Wohnnutzung: 300 Kfz/24h
- Lebensmittelmarkt: 1.100 Kfz/24h
- Büronutzung: 300 Kfz/24h
- Gesamtaufkommen: 1.700 Kfz/24h

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es durch die projektbedingte Zunahme der Verkehre zu Veränderungen der Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte kommt, was sich teilweise im Verkehrsablauf und den Wartezeiten an den Knotenpunkten bemerkbar macht.

Die zusätzlichen Verkehre sind jedoch im bestehenden Netz abwickelbar.

Die Verkehrsbelastung der Wasenstraße steigt auf bis zu 5.125 Kfz/24h (Bestand ca. 4.500 Kfz/24h). Die Wasenstraße ist Bestandteil des Vorbehaltnetzes mit Tempo 50 der Stadt VS. Aufgrund der bestehenden Funktion und des breiten Querschnittes der Achse (Begegnungsverkehr Bus-LKW möglich, Angebot Radverkehr) können die Zusatzverkehre

abgewickelt werden. Zur Anlieferung des gepl. Lebensmittelmarktes kann durch einen Sattelzug kurzzeitig der gesamte Straßenraum genutzt werden, um rückwärts einzufahren. Die verkehrlichen Auswirkungen sind gering. Die Wasenstraße ist weiterhin leistungsfähig. Es sind keine baulichen Eingriffe erforderlich.

Der Knoten Villingen Straße / Wasenstraße ist weiterhin leistungsfähig als Lichtsignalanlage ohne bauliche Eingriffe. Die Beibehaltung der Lichtsignalanlage wird empfohlen.

Der Knoten Villingen Straße / Mägdebergstraße ist bei der empfohlenen Beibehaltung der Vorfahrtsregelung leistungsfähig (Linksabbiegespuren in beide Fahrtrichtungen erforderlich, Entfall der bisherigen Linksabbiegemöglichkeit in die Wartenbergstraße).

Der Knoten Villingen Straße / Grabenäckerstraße ist ohne bauliche Eingriffe weiterhin leistungsfähig.

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Baulicher Schallschutz

Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn- und Bürogebäude aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen.

Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Schlaf- oder Büroräumen) müssen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den maßgeblichen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich für die verschiedenen Bauflächen bzw. Fassadenabschnitte aus Anlage 4 des Gutachtens: Schallgutachten „Bauhofareal VS Schwenningen, Proj. Nr. 1535 (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; 03/2015).

Schlaf- und Aufenthaltsräume an den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Gebäudes „Haus 6“ (nördliche, nordwestliche und nordöstliche Fassaden) und den straßenzugewandten Außenfassaden der Büro- und Wohnnutzung im ersten und zweiten OG innerhalb des Sondergebietes sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

5.9.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Sondergebiet)

Im Bereich der geplanten Parkplatzanlage im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sind Vorkehrungen zum Schallschutz der östlich angrenzenden Nutzung bzw. der geplanten Wohn- und Büronutzung im 1. und 2. OG zu treffen:

A: Lärmschutzwand im Osten der Parkplatzanlage mit einer Höhe von 1,50 m, bzw. 3,0 m (gem. Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Schallschutzgutachten).

B: An der Südwest- und der Nordwestfassade des geplanten Gebäudes sind jeweils Vordächer zur Abschirmung der geplanten Wohn- und Büronutzung im 1. und 2. OG gegenüber kurzzeitigen Geräuschspitzen vorzusehen (gem. Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Schallschutzgutachten).

C: Die geplante LKW Andienung im Südwesten des gepl. Gebäudes ist einzuhausen und mit einem Tor mit einem Mindestschalldämmmaß von $R_{w'} = 25 \text{ dB(A)}$ zu versehen (gem. Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Schallschutzgutachten).

D: Lüftungsanlagen im Bereich der Ostfassade des gepl. Gebäudes sind auf einen Schalleistungspegel von 60 db(A) zu begrenzen.

Ergänzende Hinweise zu den Lärmschutzfestsetzungen:

Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Bei Veränderungen der Baukubaturen, der Nutzungen oder bei wesentlichen Änderungen im Verkehrsaufkommen oder der Stellplatzzahl können Änderungen bei den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auftreten. Die schalltechnischen Berechnungen sind in diesen Fällen im Rahmen der Bauausführung zu aktualisieren.

Das Schallgutachten geht von vertraglich vereinbarten Anlieferungszeiten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zwischen 6 und 19 Uhr aus.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet das *Verkehrs- und Schallgutachten Bauhofareal/Alte Ziegelei VS Schwenningen (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; 03/2015)*.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans – Begründung und Erläuterung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Planung und berücksichtigen gleichermaßen das nähere Umfeld und die Nutzungsstruktur der angrenzenden Umgebung.

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der westliche Teil des Vorhabensbereichs wird entsprechend der Vorhabensplanung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Areal fügt sich damit an die westlich und südlich bestehenden, ausgedehnten Wohngebiete an. Um das Areal der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen. Ebenso werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Mischgebiet (MI)

Im östlichen Planbereich werden die bestehenden Gebäude bzw. Grundstücke Villingener Straße 83 und 91 entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans als Mischgebiet in den Bebauungsplan eingebunden.

Mit dem Ausschluss der Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sollen städtebauliche Spannungen in Bezug auf die Nutzungsqualität sowie die Verkehrssituation des Umfeldes vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden im Mischgebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen. Lediglich als Ausnahme können in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zentrenrelevante Randsortimente in einer Größenordnung von max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

Grundlage für diese Differenzierung bildet das Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen (Büro Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella, Lörrach) sowie die dort vorgeschlagene Sortimentsliste.

Für den Bereich des Mischgebietes bestehen bisher keine konkreten Anfragen für eine Einzelhandelsansiedlung. Zudem ist der Bereich hinsichtlich dessen Verkehrsanbindung aufgrund der unmittelbaren Lage am Knoten Villingen- / Wasenstr. für eine stärker frequentierte Einzelhandelsnutzung kritisch zu sehen bzw. nicht geeignet.

Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Einzelhandelsansiedlung am vorliegend gewählten Standort des ehem. Bauhofareals nachvollziehbar (Verkehrsuntersuchung hierzu liegt vor). Die Zulässigkeit einer stärker frequentierten, zentralrelevanten Einzelhandelsnutzung auf dem östlich benachbarten Grundstück wird daher und mit der Zielsetzung, diese am gewählten Standort zu konzentrieren, ausgeschlossen.

Eine erhebliche Benachteiligung wird nicht gesehen, da die ausgeübten Nutzungen über den B-Plan abgesichert sind und die Festsetzungen nach wie vor ein breites Nutzungsspektrum für die Grundstücke ermöglichen.

6.1.3 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Lebensmittelmarkt, Büro-, Wohn-, Dienstleistungsnutzung“

Mit der Festsetzung werden die Voraussetzungen für den Bau und Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen. In den Obergeschossen des geplanten, dreigeschossigen Gebäudes sollen ergänzende, verträgliche Nutzungen im Sinne einer Mischgebietsnutzung ermöglicht werden (Wohnungen, Büro- und Dienstleistungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Verträglichkeit der geplanten Lebensmitteleinzelhandelsansiedlung an diesem Standort wurde auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens unter Beteiligung der Raumordnungsbehörden nachgewiesen (s. hierzu Nr. 4.4.3).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Baulandnutzung geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Baugebiete werden gemäß Planeintrag folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA): GRZ 0,4

Mischgebiet (MI): GRZ 0,6

Sondergebiet (SO): GRZ 0,8

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungskonzeptes wird durch die Hauptgebäude eine Überbauung von

ca. 0,28 im WA, bzw.

ca. 0,42 im SO erreicht.

Durch Einbeziehung der geplanten Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen ergibt sich rechnerisch eine Überbauung von insgesamt

ca. 0,77 im WA

ca. 0,9 im SO

ca. 0,95 im MI

womit die „Regel-Überschreitung“ durch Nebenanlagen usw. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6 im WA

bis 0,8 im SO und MI

überschritten wird.

Im Bebauungsplan wird daher die „Regel-Überschreitungsmöglichkeit“ der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Form erweitert, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigte Flächen sowie die Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 Prozent auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Mit den getroffenen Festsetzungen soll einerseits die geplante, flächensparende Bebauung des Planareals ermöglicht werden, gleichzeitig wird eine eingriffs-minimierende Maßnahme in Bezug auf den damit verbundenen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke festgesetzt.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen (s. örtliche Bauvorschriften) dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung.

Die Projektplanung sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung bei den geplanten Punkthäusern im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vor. Es sind vier- und fünfgeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss möglich. Im Norden entlang der Villingener Straße ist ein fünf- (+DG) geschossiger, langgestreckter Baukörper vorgesehen. Die Gebäudehöhen bewegen sich zwischen ca. 15 m bis ca. 20 m über dem bestehenden Gelände.

Die geplante 3-geschossige Bebauung im Sondergebiet weist eine Gebäudehöhe von ca. 15 m über bestehendes Gelände auf.

Mit den geplanten Gebäuden werden die Anforderungen des Abstandsflächenrechts berücksichtigt. Durch die lockere Anordnung der Punkthäuser können gegenseitige Verschattungen weitgehend reduziert und gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden. Aufgrund der günstigen Ausrichtung der Neubebauung nördlich bzw. östlich der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung, sowie der Abstände, die sich durch die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, können Beeinträchtigungen durch die Höhenentwicklung der Neubauten auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden.

Insgesamt wird die geplante Höhenentwicklung und Verdichtung der Neubebauung für den innerstädtischen Planbereich als angemessen und in Bezug auf die umliegenden Nutzungen als verträglich eingestuft.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise werden die Vorgaben der städtebaulichen Planung planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen unterstützen eine verträgliche städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper, Nachbarinteressen werden durch ausreichende Abstände zu benachbarten Wohngebäuden gewahrt.

Um für den Vorhabensbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen wird im WA und SO eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in dem Sinne festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Für den Bereich des Mischgebietes wird, der Bestandssituation entsprechend, eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden entsprechend der Vorhabensplanung festgesetzt. Damit ergibt sich eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen und die Anordnung der Parkplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes, auch im Hinblick auf die schalltechnische Beurteilung.

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen sind allgemein zulässig. So wird die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen wie z.B. für Abfallbehälter oder Fahrradabstellanlagen nicht unnötig eingeschränkt.

6.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Villingener Straße und der Wasenstraße werden jeweils bis zu deren Fahrbahnmitte in den Bebauungsplan einbezogen.

Zur inneren Erschließung des Wohngebietes wird eine neu zu erstellende „Planstraße A“ als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen.

6.6 Ein-/Ausfahrtsbereiche (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet)

Im Vorhabensbereich (WA, SO) werden die Zufahrten zu den Grundstücken bzw. zur Tiefgarage (SO) bzw. dem Garagengeschoss (WA) in Orientierung am Vorhabenplan auf die festgesetzten Bereiche beschränkt. Damit erfolgt eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzungen als Grundlage für die Beurteilung des Verkehrs und der daraus resultierenden Emissionen, auch in Bezug auf das schalltechnische Gutachten und die Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Die Wohnbebauung wird ausschließlich über die Wasenstraße und die neue Planstraße A angefahren. Über die die Planstraße A erfolgt die Zufahrt zum Garagengeschoss der Wohnbebauung und zu weiteren privaten Anwohnerparkplätzen im Bereich des Hauses 5.

Die Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt von der Villingener Straße aus gegenüber der Mägdebergstraße. Eine Ausfahrt nach links in die Villingener Straße ist nach dem Verkehrsgutachten nicht möglich. Es kann über die Wasenstraße zum Parkplatz zu- und wieder ausgefahren werden.

Für die Büro- und Wohnnutzung im SO ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt gemäß Festsetzung im B-Plan über die Wasenstraße angefahren wird.

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt ebenso über die Wasenstraße.

6.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden vereinzelte Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Im Bereich der Villingener Straße sollen die dort aufgrund der Baumaßnahmen größtenteils entfallenden Baume und Gehölze durch eine alleearartige Bepflanzung ersetzt werden.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung im Bereich der öffentlichen bzw. privaten Verkehrs-, Hof-, und Stellplatzflächen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden, um eine angemessene Flexibilität für die Detailplanung einzuräumen.

Die festgesetzten Pflanzbindungen dienen dem Erhalt von drei artenschutzrechtlich relevanten Bäumen am nördlichen Rand des Planareals (s. hierzu Kap. 4.1).

6.8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Schonung des Wasserhaushaltes.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Siehe hierzu Kap. 5.9

7 Örtliche Bauvorschriften – Begründung und Erläuterung

7.1 Gestaltung der Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht erheblich eingeschränkt. Das geplante betriebliche Werbekonzept wurde berücksichtigt.

7.2 Gestaltung der Hof- und Stellplatzflächen

PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Fugenpflaster o.ä.) herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange aufgrund der Flächennutzung nicht entgegen stehen.

s. hierzu Nr. 6.8

7.3 Dachformen / Dacheindeckung

Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

Die Festsetzung einer Flachdachbauweise entspricht dem beabsichtigten Planungskonzept sowie dem vorhandenen Bestand im Mischgebiet. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern erfolgt mit der Intention, die Durchgrünung des Plangebietes zu unterstützen, den Versiegelungsgrad der Grundstücke zu reduzieren, die kleinklimatischen Bedingungen zu verbessern, zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und Schonung des Wasserhaushaltes.

7.4 Gestaltung von Abfallbehältern / Sammelbehältern

Durch die getroffene Regelung zur Einhausung oder Begrünung von Abfallbehältern soll ein qualitätsvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

7.5 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Forderung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ergibt sich aus geltenden wasserrechtlichen Vorgaben und hat das Ziel, die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

7.6 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis vom 1,5 Stp. pro Wohnung im WA wird festgesetzt, um dem hohen Pkw-Besatz gerecht zu werden und den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen.

8 Flächenbilanz

Plangebiet:

- Gesamtfläche rd. 29.496 qm (100 %)

- Vorhabensbereich rd. 20.443 qm

Bruttobauland: 22.678 qm (76,9 %)

- allgemeines Wohngebiet: 11.229 qm

- Sondergebiet: 7.944 qm

- Mischgebiet: 3.505 qm

Öffentliche Verkehrsflächen: 6.816 qm (23,1 %)

- Planstraße A: 1.265 qm

- Bestand Villingen Straße, Wasenstraße: 5.551 qm

9 Bebauungsplanverfahren

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (28.07.2014 – 29.08.2014).

Die hierbei eingegangenen Anregungen von Behörden / TÖB sowie der Öffentlichkeit wurden protokolliert und, soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat behandelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 17.06.2015 bis 21.07.2015.

Es wurden sowohl von Behörden, als auch der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der Beteiligung waren keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Hinweise des Bebauungsplans in Bezug auf den Sachverhalt Artenschutz ergänzt.

Sämtliche im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägungsvorlage protokolliert und dem Gemeinderat im Rahmen der Abwägung und der Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorgelegt.

9.2 Verfahrensablauf

TA-Aufstellungsbeschluss		24.06.2014
GR-Aufstellungsbeschluss		02.07.2014
Bekanntmachung der Aufstellung (Amtsblatt VS)		19.07.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	von	28.07.2014
	bis	29.08.2014
Frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung	Anschreiben vom	23.07.2014
	bis	29.08.2014
GR-Zustimmungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		13.05.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		09.06.2015
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	von	17.06.2015
	bis	21.07.2015
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		02.12.2015
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		15.12.2015

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Vorprüfung des Einzelfalls

nach § 13a BauGB bzw. § 3c UVPG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Alte Ziegelei“

**Teil 1: Prüfbericht mit
artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung**

Stadt Villingen-Schwenningen

Fassung vom 12.02.2015

Bebauungsplan

kommunal PLAN GmbH Tuttlingen

Vorprüfung des Einzelfalls



Dipl.-Ing. Horst Dietrich
Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23
79100 Freiburg
Tel. 0761/476 46 65

Bearbeitung: H. Dietrich, F. Bücking

INHALT

1	Bestand und Planziele.....	1
2	Ergebnisse der Einzelfall-Vorprüfung	3
3	Natur- und Artenschutzrechtliche Einschätzung	5
3.1	Bewertung der Schutzgüter	5
3.2	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.....	5
3.3	Fotodokumentation	7

ANLAGEN

- 1 Bestandsplan, M 1 : 1.000
- 2 Baumstandorte, M. 1 : 1.500

1 Bestand und Planziele

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben

FNP-Darstellung: sonstige Gewerbefläche (GM), Bauhof

Landschaftsplan: keine Vorgaben, da das Gebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen liegt

Aktuelle Flächennutzung

Bebautes und größtenteils versiegeltes Gebiet, Asphaltflächen, Ruderalflächen.

Im Bereich der vorläufigen Planung mit einer Gesamtfläche von ca. 2,08 ha sind aktuell folgende Flächennutzungen anzutreffen:

a) bereits bebaute Fläche und Asphaltfläche	ca. 1,65 ha	= 80 %
b) Schotterfläche	ca. 0,21 ha	= 10 %
c) Ruderalvegetation	ca. 0,13 ha	= 6 %
d) Gehölzaufwuchs	<u>ca. 0,09 ha</u>	<u>= 4 %</u>
		100 %

Altlasten- und Baugrundsituation

Im Gutachten Nr.2133184(4) vom 31.01.2014 der HPC AG wurde die Altlastensituation der „Alten Ziegelei“ beschrieben und bewertet.

Nahezu flächendeckend bestehen anthropogene Auffüllungsschichten mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 2,5 Meter. Am westlichen Auffüllungsrand reichen die Schichten bis zu einer Tiefe von 6 Metern. Während das Auffüllmaterial Fremdbestandteile mit Verunreinigungen aufweist v.a. der Schadstoffe MKW, Chlorid, Sulfat, durch verschiedene Schwermetalle sowie vereinzelt durch BTEX, zeigen sich bei den Untersuchungen in den darunter befindlichen natürlichen Bodenschichten in der Regel keine Auffälligkeiten bzw. allenfalls schwach erhöhte Schadstoffkonzentrationen.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder der Grundwassergefährdung ist aufgrund der Schadstoffsituation nicht zu erwarten. Daher sind auch keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für den räumlich begrenzten Bereich des ehemaligen Salzlagers sollte bei einer zukünftigen Bebauung aufgrund der Chlorid-Belastungen eine Flächenversiegelung ausgeführt werden. Alternativ kann auch ein Bodenaustausch erfolgen.

In Teilen der Fläche ist mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen. Das entsprechende Aushubmaterial ist hier nicht frei verwertbar. Bei den Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen. Die Tiefbaumaßnahmen müssen fachgutachterlich begleitet werden. Es erfolgt eine materialspezifische Separierung, chargenweise Beprobung und Deklaration des Aushubmaterials. Somit kann eine sachgerechte Verwertung bzw. Entsorgung des abfallenden Bodenaushubs gewährleistet werden.

Planziele

1. Umwandlung im Flächennutzungsplan von Gemeindebedarfsfläche (GM) in allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und sonstiges Sondergebiet (SO) mit einer GRZ von 0,8 mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt, Büro-, Wohn- und Dienstleistungsnutzung.
2. Planung einer ebenerdigen eingeschossigen Garage (mit ca. 161 Stellplätzen) in der westlichen Hälfte des Plangebiets mit intensiver Dachbegrünung „begrünter Innenhof“.
3. Die Erschließung der Parkierung des Wohnquartiers im westlichen Grundstücksteil erfolgt über eine ausschließlich dem Quartier zugeordnete Sackgasse (Planstraße A).
4. Teilweise Entsiegelung in der westlichen Hälfte des Plangebiets im Bereich der Vorplätze des Wohnquartiers an der südlichen Grundstücksgrenze (kleinmaßstäbliche Grünbereiche).
5. Planung einer zusätzlichen Zufahrt im Norden, Kreuzung Villingener Straße (L 173) und Schwarzwaldstraße.
6. Planung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, Büro-, Wohn- und Dienstleistungsnutzung mit ca. 107 oberirdischen Parkplätzen auf der östlichen Hälfte des Plangebietes. Die Zufahrt erfolgt über die Villingener Straße. Eine zusätzliche Anbindung an die Wasenstraße erfolgt bei Bedarf.
7. Planung einer Tiefgarage (mit ca. 60 Stellplätzen) unter dem großflächigen Lebensmittelmarkt und den Büroflächen mit Zufahrt und Anlieferung über die Wasenstraße.
8. Die Anlieferung der Gewerbeeinheit erfolgt über die Wasenstraße.
9. Die Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung.

2 Ergebnisse der Einzelfall-Vorprüfung (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind bei der Vorprüfung des Einzelfalles bestimmte Kriterien anzuwenden.

Eine Zusammenfassung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Anwendung nachstehender Kriterien		Auswirkungen der Bebauungsänderung
1. Merkmale des Bebauungsplans, 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	Keine Änderung der Art der zulässigen Nutzungen
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	andere Pläne/Programme werden nicht tangiert
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	keine Änderung der zulässigen Nutzungsarten, unerhebliche Änderung des Umfangs zulässiger Nutzungen
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	keine Veränderungen
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	nicht betroffen
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	keine Veränderungen
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine Kumulationswirkung, nicht grenzüberschreitend
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Das Risikopotential wird nicht erhöht
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Keine Erweiterung des Geltungsbereiches, unerhebliche Änderung des Umfangs
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf	Die Änderung bewirkt keine Verschlechterung

	Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen, eher eine Verbesserung
--	---	---

2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	nicht tangiert
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen

3 Natur- und Artenschutzrechtliche Einschätzung

3.1 Bewertung der Schutzgüter

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

<u>Schutzgut</u>	<u>Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung</u>
Mensch:	Keine negativen Auswirkungen durch die nur leicht geänderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke, <i>Immissionen:</i> allgemeiner Straßen- und Betriebslärm wie bereits vor der Änderung (gebietsverträglich).
Tiere und Pflanzen:	Die Auswirkungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Boden:	Da die Fläche im Bestand fast vollständig versiegelt ist, erfährt das Gebiet bei Umsetzung der Planung eine Aufwertung durch die Entsiegelung von Teilbereichen.
Wasser:	<i>Grundwasser:</i> keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme, Geringfügig verbesserte Grundwasserneubildung durch Entsiegelung von Teilbereichen. Mit der intensiven Dachbegrünung auf der Parkgarage wird eine Aufhaltung und Rückhaltung des Regenwassers angestrebt. <i>Oberflächengewässer:</i> keines betroffen.
Klima und Luft:	Positive mikroklimatische Auswirkung durch intensive und extensive Dachbegrünung, Entsiegelung von Teilbereichen und Begrünung.
Landschaftsbild:	Positive innerörtliche Auswirkung durch Entsiegelung von Teilbereichen, Dachbegrünung und Begrünung; ansonsten keine Auswirkung, da die bestehende Siedlungsfläche nicht ausgedehnt wird.
Kultur- und Sachgüter:	Nicht betroffen.
Wechselwirkung:	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3.2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Vorbelastung

Vorbelastung durch isolierte innerörtliche Lage; Lärm- und Abgasemissionen, Quell- und Zielverkehr, nächtliche Beleuchtung, etc.

Zu erwartendes Arteninventar

Aufgrund der ausgeprägten Isolation (zentrale Lage, ca. 1 km Distanz zur Stadtperipherie) sind Reptilien - insbesondere Zauneidechse und Blindschleiche - mit großer Wahrscheinlichkeit nicht bodenständig. Dies trifft

ebenfalls auf spezialisierte xerophile und / oder thermophile Heuschreckenarten zu.

Bei einer Gebäudebegehung am 23.09.2014 sind keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder anderen geschützten Tierarten wie Kotspuren und Nahrungsreste festgestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass eine zeitweilige Nutzung der schwer zugänglichen Spaltenquartiere des Gebäudekomplexes durch einzelne Fledermäuse durch empfohlene Maßnahmen verhindert wurden: Das Gebäude sollte noch im Winterhalbjahr abgerissen werden oder die Lebensstätte für Fledermäuse sollte durch den Ausbau von Türen und Fenstern bzw. anteilige Dachabdeckung nicht mehr bewohnbar gemacht werden. Die veränderten kleinklimatischen Verhältnisse des Gebäudes erschweren den zugluftempfindlichen Tieren einen Aufenthalt erheblich.

Bei einer örtlichen artenschutzrechtlichen Überprüfung der Bäume durch Herrn Felix Zinke am 29.01.2015 wurden drei Bäume, die bedeutsam für Artenschutz und Landschaftsbild sind, ausfindig gemacht (siehe Plan Baumstandorte, Anlage 2):

1. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stammumfang ca. 283 cm, Biotop-Nr. 45.10-45.30b, auf mittelwertigem Biotop (35.11 nitrophytische Saumvegetation). Dieser Baum ist mit einem Punktwert von 1698 ÖP, mit vitalem Zustand und hoher Wertstufe bewertet worden. Vereinzelt ausgefallene Astlöcher weisen auf eine Bedeutung für die Tierökologie hin.

2. Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Stammumfang ca. 314 cm, Biotop-Nr. 45.10-45.30b, auf mittelwertigem Biotop (35.11 nitrophytische Saumvegetation). Dieser Baum ist mit einem Punktwert von 1884 ÖP, mit noch vitalem Zustand und hoher Wertstufe bewertet worden. Die östliche Stammgabel ist hohlstämmig, weitere Äste sind angefault. Der Baum hat somit eine hohe Bedeutung für Fledermäuse. Im Baum könnten sich potentielle Sommerquartiere und Wochenstuben baumbesiedelnder Arten befinden.

3. Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stammumfang beider Stämme ca. 110 cm, Biotop-Nr. 45.10-45.30b, auf mittelwertigem Biotop (35.11 nitrophytische Saumvegetation). Dieser Baum ist mit einem Punktwert von 660 ÖP, mit vitalem Zustand und mittlerer Wertstufe bewertet worden. Der doppelstämmige Baum hat insgesamt drei ausgefallene Astlöcher und somit eine Bedeutung für die Tierökologie.

Ergebnis

Eine Betroffenheit geschützter Tierarten sowie ein unbeabsichtigtes Töten der Tiere und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Fledermausbestandes kann ausgeschlossen bzw. durch die oben genannten Maßnahmen bezüglich des Gebäudekomplexes vermieden werden.

Die genannten artenschutzrelevanten Bäume sind zu erhalten (Pflanzbindung vgl. B-Plan). Hierzu sind während der Baumaßnahmen Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 einzuhalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Entsiegelung in Teilbereichen bzw. die intensive und extensive Dachbegrünung eine Verbesserung der Lebensbedingungen insbesondere für die Avifauna und Insekten innerhalb der Stadt darstellt. Lokale Schutzsatzungen ("Baumschutzsatzung"; Foto 13 u. 14) müssen beachtet werden.

3.3 Fotodokumentation (Fotostandorte, vgl. Bestandsplan)



Foto 1: Südliche Zufahrt von der Wasenstraße; Blick nach Westen in das Plangebiet.



Foto 2: Südliche Zufahrt von der Wasenstraße; Blick nach Norden in das Plangebiet.



Foto 3: Nord-östliche Ecke des Plangebiets; Blick nach Westen entlang der Mauer zur L 173.



Foto 4: Böschung und Betonmauer im Norden des Plangebiets; Blick nach Westen.



Foto 5: Böschung mit Gehölzaufwuchs im Norden des Plangebiets; Blick nach Osten.



Foto 6: Gehölzaufwuchs zwischen der nördlichen Garage und L 173; erhaltenswert.



Foto 7: Verdichtete Schotterfläche im Westen des Plangebiets; rechts: offene Kieslagerfläche; Blick nach Süden.



Foto 8: Offene Kieslagerfläche mit schütterer Ruderalvegetation im Westen des Plangebiets.



Foto 9: Ruderalvegetation auf Schotter / Kies im südwestlichsten Bereich des Plangebiets; Gehölzgruppe im Hintergrund; Blick nach Süden.



Foto 10: Ruderalvegetation auf Schotter / Kies im südwestlichsten Bereich des Plangebiets; Blick nach Norden.



Foto 11: Blick von Westen über das Plangebiet.



Foto 12: Asphaltfläche zwischen südlicher Garagenanlage und angrenzender Bebauung; Blick nach Osten.



Foto 13: Spitz-Ahorn im Nord-Westen des Plangebiets (fällt unter die Baumschutz-Satzung); Blick nach Norden.



Foto 14: Spitz-Ahorn im Nord-Westen des Plangebiets (fällt unter die Baumschutz-Satzung); Ansicht von L 173 (rechts); Blick nach Westen.

1 Fotostandorte, vgl. Fotos im Erläuterungstext



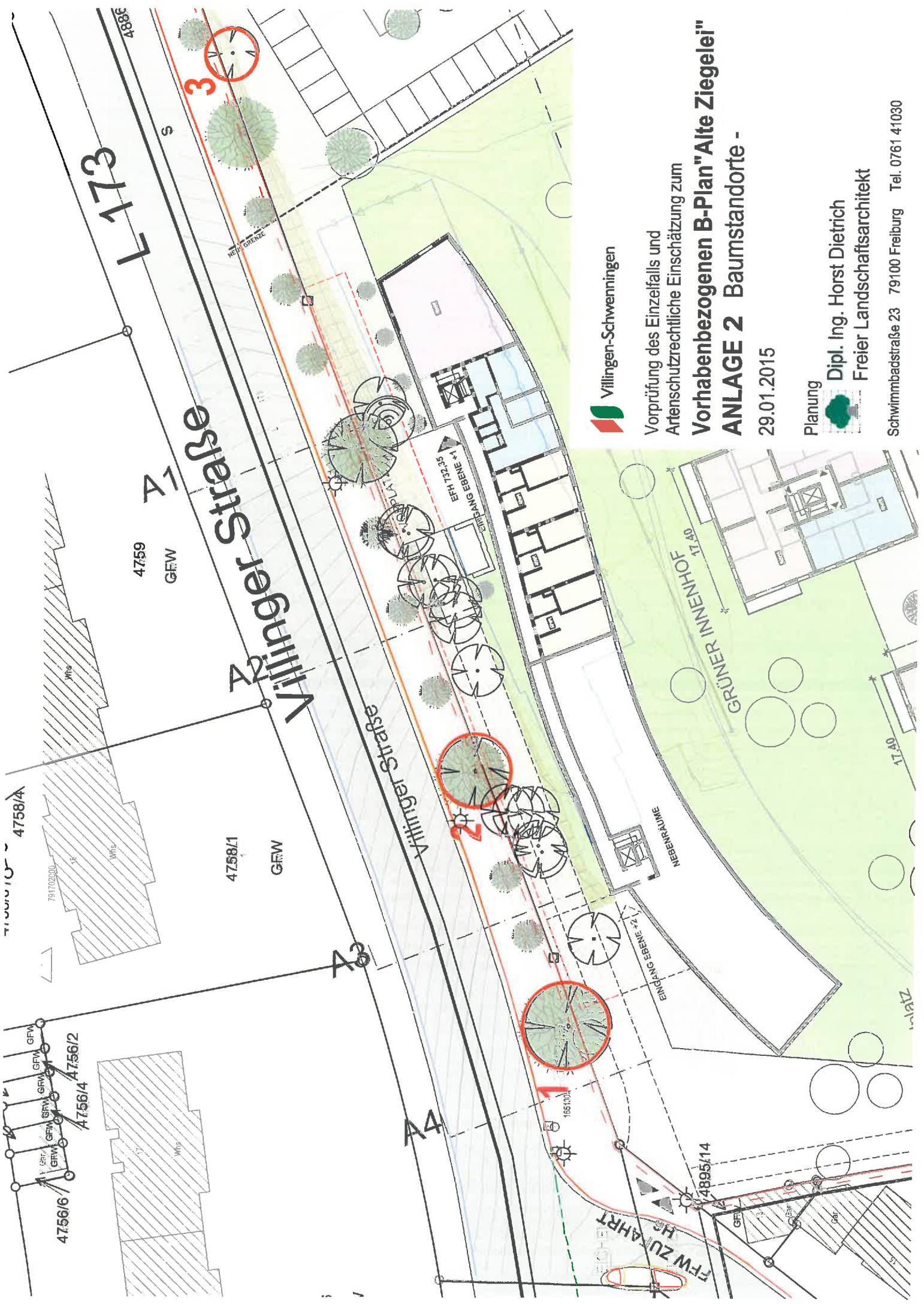
Vorprüfung des Einzelfalls und
Artenschutzrechtliche Einschätzung zum

Vorhabenbezogenen B-Plan "Alte Ziegelei"
ANLAGE 1 Bestandsplan -

10.06.2014

Planung
Dipl. Ing. Horst Dietrich
Freier Landschaftsarchitekt

Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg Tel. 0761 41030



Villingen-Schwenningen
 Vorprüfung des Einzelfalls und
 Artenschutzrechtliche Einschätzung zum

Vorhabenbezogenen B-Plan "Alte Ziegelei"

ANLAGE 2 Baumstandorte -

29.01.2015

Planung



Dipl. Ing. Horst Dietrich
 Freier Landschaftsarchitekt

Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg Tel. 0761 41030