



# **Stadt Villingen-Schwenningen**

## **Begründung**

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
**"Vöhrenbacher Straße/ Saarlandstraße"**  
(Standortverlagerung Geschäftsstelle Sparkasse)

**im Stadtbezirk Villingen**

**Stat. Nr. V – C II 1 / 2016**

**vom 15.04.2016**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs</b>	<b>4</b>
2.2 Ziele des Regionalplans	6
2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne	7
<b>3. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>7</b>
3.1 Lage und Besitzverhältnisse	7
3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur	9
3.3 Derzeitige Nutzung	9
3.4 Entstehende Belastungen	11
3.5 Boden, Baugrund	11
<b>4. Erläuterung des Bebauungsplankonzeptes und der Festsetzungen</b>	<b>13</b>
4.1 Städtebauliches Konzept, Erläuterung der Festsetzung der baulichen Nutzung	13
4.3 Erschließung	13
4.4 Ruhender Verkehr	14
<b>5. Grünordnung</b>	<b>15</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes</b>	<b>17</b>

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung**

Die Sparkasse Schwarzwald-Baar hat mit ihrem Schreiben vom 11.11.2014 den Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit ihrem Realisierungswunsch laut einer Baubeschreibung gestellt. Dabei geht es der Antragstellerin um eine Erweiterung/ Verlagerung der Geschäftsstelle Saarlandstraße im Stadtbezirk Villingen und die mögliche Verbesserung der Kundenbetreuung vor Ort für den Bereich Villingen-West.

Am derzeitigen Standort besteht nach Angabe keine angemessene bauliche Erweiterungsmöglichkeit. Daher wird ein neuer Standort im Bereich der Kreuzung Vöhrenbacher Straße / Saarlandstraße unter dem Gesichtspunkt optimaler Adressbildung gesucht.

Der gewünschte Standort war in der Vorhabendarstellung vom 11.11.2014 erkennbar. Mit einer nach erfolgter Diskussion im Technischen Ausschuss gewünschten- geänderten Ausrichtung zur Vöhrenbacher Straße und Hans-Thoma-Straße wurde im Grundsatz dem Antrag gefolgt.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2014 wurde dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans stattgegeben. Der aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält den Namen "Vöhrenbacher Straße/ Saarlandstraße".

Grundlegende Veranlassung des nachfolgenden Planverfahrens war der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates, die grundsätzliche Zustimmung zur Planungsabsicht und die spätere Beschlusslage (Offenlagebeschluss) über die als endgültige Lösung erarbeiteten Planunterlagen.

Mit diesen Unterlagen wird die frühzeitige Unterrichtung und Information der Öffentlichkeit (Einsichtnahmemöglichkeit) bei gesetzlich möglichem Entfall einer förmlichen frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Mit der Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung zur Durchführung einer ersten Unterrichtung der Öffentlichkeit werden sie auf dieser Beschlussgrundlage damit ebenfalls den Bürgern zur frühzeitigen Diskussion und Erörterung gestellt.

Mit Bezugnahme auf diese Beschlussgrundlagen in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers soll für die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen das bauleitplanerische Verfahren begonnen und durchgeführt werden.



### **1.3 Verfahren**

Das Planverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Demnach entfallen die Erfordernisse für die Erstellung eines Umweltberichts und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Dem entsprechend ist mit Bezugnahme zu den Unterlagen der Beschluss zur Offenlage für die Dauer eines Monats zu fassen, um den entsprechenden Verfahrensweg zu beschreiten.

Parallel sind die Erstellung eines Durchführungsvertrags, mit dem sich der Vorhabenträger zur Erstellung des Gebäudes und der Erschließungsanlagen nebst Stellplätzen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet, und die Vorlage vor Satzungsbeschluss geboten.

Das Verfahren kann mit dem Ziel der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geführt werden, wenn die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 BauGB nicht überschritten und die benannten Schutzgüter nicht berührt sind. Dies ist nicht der Fall.

Damit stellt der Gesetzgeber im beschleunigten Verfahren von der Erstellung eines Umweltberichts, der Erfüllung der Eingriffs/ Ausgleichsregelung und den Hinweispflichten auf umweltrelevante Stellungnahmen frei.

Die weitergehende Möglichkeit eines Verzichts auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung soll aufgrund der beschleunigenden Verfahrenswahl mit dem gesetzlich vorgesehenen Unterrichts- und Informationsangebot auf Nachfrage abgedeckt werden ("Hinweis, wo und wann Information möglich ist").

Danach stand unmittelbar nach Beschlussfassung die Vorbereitung der Offenlage für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier waren die umfangreichen Formvorschriften und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu erfüllen.

## **2. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landesentwicklungsplan 2002**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) liegt Villingen-Schwenningen in einem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Dieser ist als „Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt(e) zu festigen und so weiter zu entwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert (...) werden. Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (...).“

Des Weiteren ist Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen und soll als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung der Region mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Die besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben für den Raum Villingen-Schwenningen bestehen u. a. in der Stärkung der Leistungskraft des Oberzentrums und seiner zentralörtlichen Funktionen und in der Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft und der Voraussetzungen für den Tourismus. Zudem ist Villingen-Schwenningen Ausgangspunkt von ausgewiesenen Landesentwicklungsachsen.

Da der Standort Villingen-Schwenningen das einzige Oberzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg darstellt, gilt dieser als bedeutender Wohn- und Arbeitsplatzstandort.

### **2.2 Ziele des Regionalplans**

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg dar. Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen ist die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Hierzu sind u. a. „die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken“ und „die noch vorhandenen infra-strukturellen Defizite zu beseitigen“. Mit der im Landesentwicklungsplan 2002 ausgewiesenen zentralörtlichen Funktion trifft dies für Villingen-Schwenningen zu.

Durch die weitere Ansiedlung ergänzender gewerblicher und dienstleistungsorientierter Einrichtungen erwartet die Stadt Villingen-Schwenningen die Stärkung und weitere Belebung innerstädtischer Funktionen im weiteren zentrumsnahen Umfeld im Stadtbezirk Villingen. Damit entspricht die Planung diesen übergeordneten Zielsetzungen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2009 ist die Fläche als Grünfläche "Parkanlage" dargestellt". In der Vergangenheit sind allerdings im Umfeld Teilflächen bereits einer baulichen Nutzung und Befestigung (Containerstandplatz) zugeführt worden. Veränderungen ergeben sich ebenfalls umgehend durch bauliche Arrondierungen im Bereich Hans-Thoma-Straße und durch die anstehende Bebauung des ehemaligen Klinikareals in einigen hundert Metern Entfernung.

Der aufgeführte Regelungsinhalt des Bebauungsplanes stellt in diesem aktuellen städtebaulichen Zusammenhang weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar; ggfs. wäre im Zuge eines § 13a-Verfahrens der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

### **2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Areal der Grünfläche bedarf zur städtebaulichen Nutzung einer isolierten, vorhabenbezogenen Fortschreibung des Planungsrechts bzw. einer entsprechenden Überplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplan:

Einfacher Bebauungsplan "Innenstadt", Stadtbezirk Villingen, aus dem Jahr 1995 (A 95) und überschneidet sich geringfügig mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Besitzverhältnisse**

Die betreffenden Grundstücks- bzw. Grünflächen sind im Bereich des westlichen innerstädtischen Stadtbezirksrands von Villingen gelegen. In diesem Zusammenhang mit den beschriebenen städtebaulichen Entwicklungen und der angesichts der verkehrlichen Lagegunst zu erwartenden Nachfrage und Adressbildung soll die beantragte Dienstleistungs- und Büronutzung entstehen (siehe Übersichtsplan).

Das Gelände befindet sich derzeit in städtischem Eigentum, die Veräußerungsoption ist vorbereitet.

Das Ergebnis soll sich als nachvollziehbares und gerechtes Abwägungsergebnis zwischen öffentlichen und privaten Belangen sowie derer jeweils untereinander darstellen.

In der Bilanz stehen ein individueller und untergeordneter städtebaulicher Lösungsansatz der Vertretbarkeit und Funktionsfähigkeit öffentlicher Infrastrukturleistung und Ansprüchen der Grünvernetzung gegenüber.

Stadt Villingen-Schwenningen – Stadtbezirk Villingen –Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vöhrenbacher Straße/ Saarlandstraße"– Begründung





### **3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur**

Gegenüber dem Planbereich jenseits der "Vöhrenbacher Straße" gelegen befindet sich eine Tankstelle.

Im südlichen und westlichen Anschluss sind ursprünglich vorhandene und heranrückende Wohnquartiere vorhanden, bauliche Ergänzungen im Umfeld wurden/werden durch die Seniorenwohnanlagen "St. Lioba" und die weitere Bauentwicklung an der Straße "Rote Gasse" und auf dem ehemaligen Klinikgelände getätigt.

Östlich angrenzend jenseits der "Saarlandstraße" findet sich die zur Innenstadt verbindende Grünanlage des "Hubenloch".

### **3.3 Derzeitige Nutzung**

Die vorgesehene Fläche stellt einen Teil der im Zusammenhang befindlichen Grünvernetzung des westlichen Stadtrandes mit der Innenstadt dar. Allerdings befindet sich die nachgefragte Teilfläche bereits heute in trivialem Nutzungs- und Gestaltungsbestand (Containerstandort, hoher Versiegelungsgrad, Parkplatznutzung, Müllablagerung).

Das Gelände wird durch die Nutzung und Aufwertung sowie durch eine verbesserte Grünflächengliederung und Wegeverbindung auch als Naherholungsfläche für den Menschen weiterhin erlebbar und vernetzt bleiben.

Stadt Villingen-Schwenningen – Stadtbezirk Villingen –Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vöhrenbacher Straße/ Saarlandstraße"– Begründung



### **3.4 Entstehende Belastungen**

#### Stadtklima

Im Verdichtungsbereich der angrenzenden Wohn- und Arbeitsquartiere herrscht ein typisches Stadtklima mit Merkmalen wie erhöhten Temperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit, höherem Staubanteil und Senkung der Windgeschwindigkeiten und damit einhergehender schlechterer Durchlüftung vor.

Aufgrund der Rücknahme der Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen als Gliederungselement und innerstädtisches Verbindungsnetz könnte es nach allgemeinen Grundsätzen kleinklimatisch zu einer Verschlechterung der Situation (Aufheizungspotenzial) kommen. Allerdings stellt sich die untergeordnete Baustruktur als Solitär innerhalb der Grünfläche auch in ihrer Anordnung und Form nicht als nachhaltig unterbrechendes Element dar.

#### Schutzgüter

Im gesamten Bereich sind bedingt durch den hohen Grad an Versiegelungen und das Verkehrsaufkommen keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die reale Vegetation auf den Freiflächen hat sich weit von der potentiellen, natürlichen Vegetation entfernt. Einige Großbäume, die erhalten werden, stehen dieser Bewertung allerdings gegenüber. Die kleinräumigen Freiflächen als "Restgrünflächen" entlang der Straßen zwischen den versiegelten und privaten Bereichen stellen aus botanischer Sicht keine Besonderheiten dar.

Auf Grund des heutigen hohen Versiegelungsgrades (des Baugrundstücks) wird es durch zukünftige bauliche Eingriffe zu keinen zusätzlichen negativen Einflüssen auf andere Schutzgüter kommen.

### **3.5 Boden, Baugrund**

Östlich des Schwarzwaldrandes fällt das Gelände zum Tal der Brigach hin ab. Die mit eiszeitlichen Flussschottern gefüllte Talaue der Brigach charakterisiert einen Teil des Gebietes. Hier im Westen von Villingen läuft die Grenze des Schwarzwälder Buntsandsteines zu den Schichten des mittleren Muschelkalkes. Nur in den morphologisch weicheren Schichten des Muschelkalkes konnte sich die nahe breite Talaue der Brigach entwickeln.

### Geotechnik

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

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

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

### Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

### Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

### Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

## **4. Erläuterung des Bebauungsplankonzeptes und der Festsetzungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Derzeit befindet sich das nachgefragte Gelände in der Bestandssituation als innerstädtische Grünfläche mit benachbarter Zufahrt zu öffentlichem Parkplatz und Containerstandort. Die Fläche grenzt derzeit am Rande des dortigen Geltungsbereichs an die gewidmete "Öffentliche Grünfläche – Parkanlage" im rechtskräftigen Bebauungsplan "Innenstadt" (A 95) an.

Veränderung erlangt der bauliche Zusammenhang bereits durch die Neubebauung entlang der Hans-Thoma-Straße und die Nachnutzung als Ärztehaus im Bereich Saarlandstraße 67. Aus dieser Gesamtbetrachtung des erweiterten Kreuzungsbereichs und seiner Lage- und Verkehrsgunst sowie der dezentralen und separiert fußläufigen Erschließungsmöglichkeit ergeben sich die Möglichkeiten, über die Ziele der Innenentwicklung und die Standorteignung (Konzentration) für eine bevölkerungsnaher Dienstleistungsversorgung als Sparkassengeschäftsstelle nachzudenken.

In diesem Sinne stellt das Angebot, wenn auch bei Einschränkung der bisher zu öffentlichen Zwecken vorgehaltenen Flächennutzungen (z.B. durch angrenzenden Grundstücksnutzung zugeordnete Stellplätze und Containerstandort), eine Optimierung der Funktionsabläufe und der Repräsentanz der Einrichtung dar.

Mit der Sonderbauform einer Elipse mit Anbau und der untergeordneten Höhenentwicklung des Gebäudes sowie der Materialwahl der Außenfassade stellt der Baukörper gleichermaßen eine in der Grünfläche verträgliche, funktionsgerechte Nutzung und eine publikumswirksame Auftrittsförm dar.

### **4.2 Erläuterungen der Festsetzung der baulichen Nutzung**

Als Bestimmung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan als tragenden Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen. Die dortige Lage- und Höhenbestimmung durch die Lagepläne und Ansichten gelten als hinreichender und verbindlicher Zulässigkeitsmaßstab für das geplante Bauvorhaben.

### **4.3 Erschließung**

#### Überörtliche Anbindung

Die überörtliche Anbindung an die Vöhrenbacher Straße als westliche Ausfallstraße und die dortige Vernetzung mit überörtlichen Verkehrsverbindungen in alle Richtungen dient einer angemessenen Verkehrslagegunst zur Führung des zu erwartenden Publikumsver-

kehrts. Dieser ist gleichermaßen als lokaler, bevölkerungsnaher Standort zu beschreiben und geeignet auch aufgrund seiner fußläufigen Anbindung und Nähe zu umfangreichen Wohnquartieren.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtrandbereich und hat kurze Wege zum gesamten Busliniennetz.

Die fußläufige Anbindung an die Innenstadt und die Naherholungsflächen wird hergestellt. Aufgrund der Neugestaltung der Nutz- und Grünflächen sind in den Anschlussbereichen die Wegeverbindungen an die erweiterte Innenstadt (Freizeitanlage Hubenloch) und an vorhandene Fuß- und Radwege teilweise ggfs. neu zu gestalten bzw. anzupassen.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung beschränkt sich auf die Unterbringung und Zuführung des kundenorientierten Parkangebotes im Vorfeld des Hochbauvorhabens. Die untergeordnete private Verkehrsanbindung an die Erlenstraße / Hans-Thoma-Straße / Vöhrenbacher Straße wird durch ihre Gestaltung (Oberflächenmaterial) und die durchgeführte Gehweganlage als untergeordnete private Erschließung erkennbar und dient damit der Verkehrssicherheit am Knotenpunkt.

Die Aufnahmefähigkeit des entstehenden Kunden(ziel)verkehrs ist durch die vorhandenen Straßenquerschnitte und die geregelte Abbiege-/ Einmündungssituation in die übergeordnete Straße gegeben.

#### **4.4 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss ebenfalls auf die Angebotsstruktur und Kundenorientierung ausgerichtet sein.

Entsprechend werden Stellplätze in einer bedarfsgerechten Größenordnung und nach richtliniengemäßer Anzahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück zugeordnet.

## 5. Grünordnung

Die grünordnerischen Planungsansätze sind als Bestandteil in den Entwurf zum Bebauungsplan integriert und beziehen sich auf öffentliche, halböffentliche und private (Grundstücks-)Freiflächen, die der räumlichen Gliederung und Einbindung des Bauvorhabens sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beitragen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wurden aus übergeordneten Planungsvorgaben und fachlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans, des Regionalplans der Region Schwarzwald-Baar sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Villingen-Schwenningen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet; diese sind u.a.

- Minimierung von Erdmassenbewegungen und –austausch,
- versickerungsförderliche Oberflächengestaltung,
- Innerstädtische landschaftliche Einbindung,
- grundsätzliche Schonung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt,
- Anbindung neuer Bauflächen an vorhandene Innenstadtlagen,
- Erhaltung und Verbesserung des Erholungswertes der (Stadt-)Landschaft,
- die gestalterische Einbindung der Bauflächen und Baukörper in Anbindung an die bestehende Innenstadtbebauung und im Übergang zu den angrenzenden landschaftlichen Freiräumen.

Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der Bauflächen und Baukörper in Anbindung an die bestehenden Freiräumen,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes (Parkanlage) einschließlich der Aufwertung geplanter Verkehrsflächen und Stellplätze,
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auf Grundlage einer allgemeinen und standortbezogenen Plausibilitätsbetrachtung sind hier das Vorliegen dieser Projektformen und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erkennen. Wenn dies wie vorliegend nicht der Fall ist, hat der Planungsträger darauf zu achten, dass das Nichtbestehen

einer UVP-Pflicht gemäß § 3 a UVPG (im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB) festgestellt, dokumentiert und die Entscheidung hiermit bekanntgemacht wird:

Die Auswirkungen sind in ihrer Gesamtheit als überschaubar zu werten und können im Rahmen der fachgesetzlichen Maßstäbe behandelt werden. Sinnvolle Alternativen zum Vorhaben sind in Anbetracht der Lage im vorbelasteten Raum und auf einer innerörtlichen, ihrem Flächenpotential nicht entsprechend genutzten Fläche nicht abzusehen.

Insgesamt ist daher nicht von einem UVP-pflichtigen Vorhaben auszugehen.

### Beeinträchtigung von Schutzgütern

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht. Die individuellen Beeinträchtigungen sind als standortentsprechend (Innenstadt) und im Abgleich zur Vorbelastung als verhältnismäßig zu werten.

Bei einer überschlägigen Betrachtung der Vorbelastung aufgrund vorhandener Versiegelung der betreffenden Fläche wird deutlich, dass die Belange des Naturhaushalts und umweltbezogener Auswirkungen sowie einer überschlägigen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung stets unter dieser vorgeprägten Ausgangslage zu erwägen ist.

### Überschlägige verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Dabei sind Eingriffe, die bereits vor der aktuellen Planung zulässig bzw. vorhanden waren, nicht zusätzlich auszugleichen. Zur Bewertung heranzuziehen ist die Erheblichkeit der summarischen Gesamtbilanz der zusätzlich bzw. erstmals ausgelösten Eingriffswirkungen zu planbedingten Ausgleichswirkungen durch Aufwertung (z.B. Entsiegelung, Gestaltung von Grundstücksfreiflächen).

Durch die zukünftig geringere Dichte, die Entsiegelung von Teilflächen und die aufgewertete Anlage einer Grünfläche auf der einen Seite und den Verlust von kleineren Grünflächen auf der anderen Seite, ergibt sich bei der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ausgeglichenes Ergebnis. Dieses Ergebnis bezieht bewusst auch das Schutzgut Boden (Verbesserung der Bodenfunktionen) und den Faktor Stadt- und Landschaftsbild mit ein.

Insgesamt kann nach Durchführung der Bilanzierung festgestellt werden, dass keine Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Zudem stellt die Rechtsgrundlage des § 13 a (Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) von der Verpflichtung zum Ausgleich frei.



### Artenschutzrechtliche Untersuchung

Davon getrennt zu betrachten wären die auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Betrachtung ggfs. festzustellenden Vorkommen gefährdeter Arten vor dem Hintergrund des allgemeinen Tötungs- und Schädigungsverbots.

Im Zuge der überschlägigen Betrachtung der Versiegelungs- und Freifläche und der verkehrsbelasteten Lage konnte das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt unter hinreichender Gewissheit nicht vor.

### **6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Entwässerung) für das Vorhaben können aufgrund der angrenzenden innerstädtischen Wohnquartiere und Erschließungsanlagen an vorhandene Leistungen und Kanalstrecken angebunden werden.

Zu bewältigende Leitungsverlegungen und Entwässerungsstrecken der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Vorhabenträger geleistet und sind verbindlich in einem parallel abzuschließenden Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.