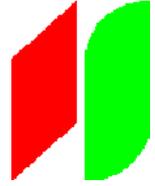


Villingen-Schwenningen



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan**

**„Kasernenareal Lyautey und
ehemaliges SABA-Gelände“**

im Stadtbezirk Villingen

vom 06.12.2017

Inhalt	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung	3
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	6
1.3 Verfahren	8
2. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen	9
2.1 Raumordnung	10
2.2 Ziele des Regionalplans	10
2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	11
2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne	12
3. Beschreibung des Plangebietes	12
3.1 Lage und Besitzverhältnisse	12
3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur	14
3.3 Derzeitige Nutzung	15
3.4 Bestehende Belastungen	16
3.5 Boden, Baugrund, Gewässer, Grundwasserhaushalt	18
4. Erläuterung des Bebauungsplankonzeptes und der Festsetzungen	19
4.1 Städtebauliches Konzept	19
4.2 Art der baulichen Nutzung	20
4.3 Maß der baulichen Nutzung	24
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	25
4.5 Erschließung	25
4.6 Ruhender Verkehr	28
4.7 Örtliche Bauvorschriften	29
5. Grünordnung	30
6. Immissionsschutz	37
7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	41
8. Auswirkungen der Planung	47
9. Anhang: Artenschutzrechtliche Prüfung	48

Begründung

1. Grundlagen

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung

In seiner Sitzung am 09.04.2014 hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen über die "Rahmenplanung (ehemaliges französisches Kasernenareal) "Lyautey" und Innovationspark (ehemaliges "SABA"-Gelände)" im Stadtbezirk Villingen beraten und beschlossen:

"Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen beschließt die vorliegende Rahmenplanung als Grundlage des weiteren Verfahrens einschließlich der Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung."

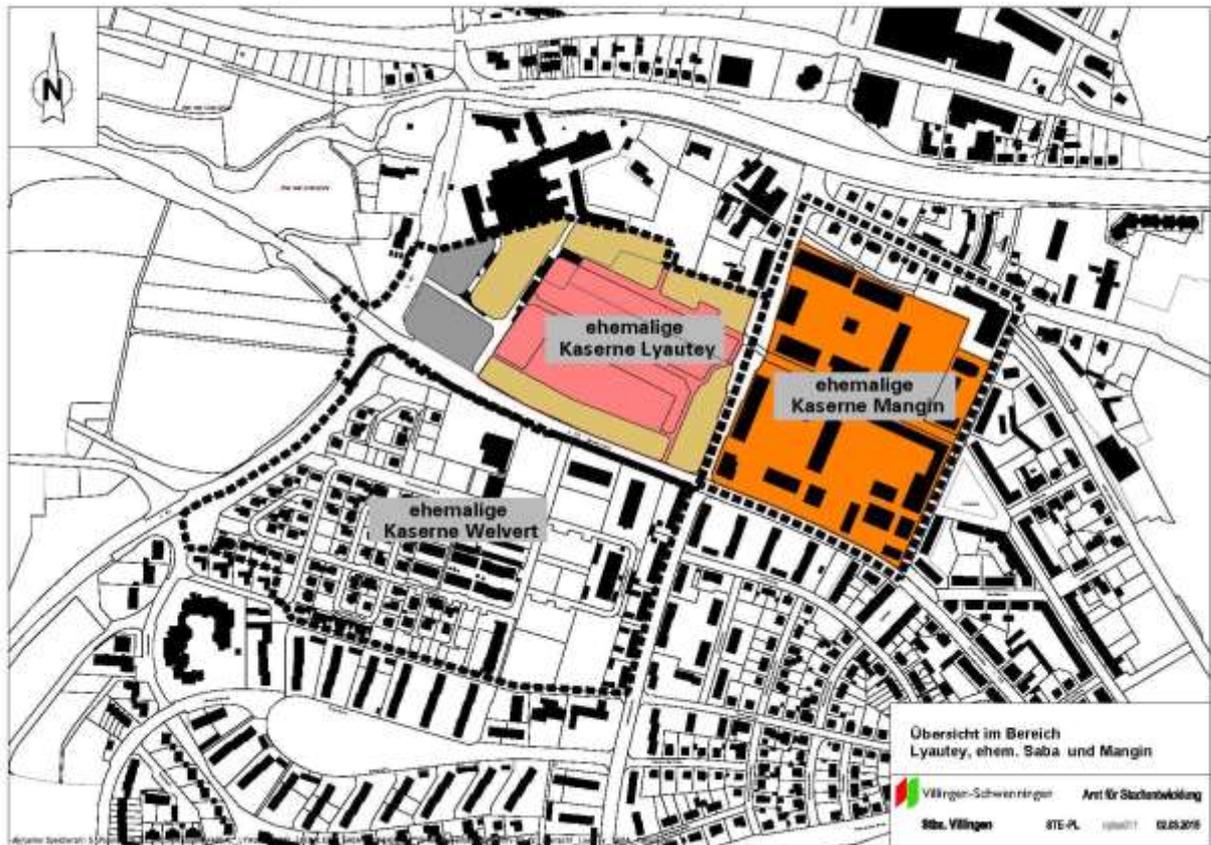
Im Zusammenhang mit den benachbarten Quartiersblöcken der ehemaligen "Welvert"-Kaserne und im Folgenden der "Mangin"-Kaserne wird sich der Baustein "Lyautey/SABA" als Konversion der Innovationspark- und Kasernenareale langfristig stadträumlich ablesen lassen. Dieser Planungsbereich soll den städtebaulichen Zusammenhang zwischen entstehenden Wohnquartieren, Dienstleistungsangeboten und Verwaltungs- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Innenstadt Villingens herstellen.

Diese Quartiersentwicklung kann hohe städtebauliche Qualitäten und Identifikationswerte zu Gunsten der künftigen Wohnnutzer und eine verbesserte Infrastruktur an Dienstleistungs- sowie Gemeinbedarfseinrichtungen für Nachfrager schaffen. Innerhalb der gesamtstädtischen Struktur ergeben sich Adressbildungen für innenstadtnahe, in sich geschlossene funktionale Einheiten als Bestandteile einer urbanen baulichen Entwicklung.

Auf der Basis denkmal- und städtebaurechtlicher Grundlagen und einer Variantenprüfung ergab sich die vorliegende Entwurfslösung. Diese ist stufenweise hergeleitet aus Erschließungskonzept, städtebaulichem Entwurf und Bebauungsplanentwurf.

Mit der Darstellung der groben Ziele und Zwecke der Planung zur Durchführung eines ersten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens ergaben sich Variantendiskussionen auf dieser Beschlussgrundlage und flexible Ausgestaltungen zur späteren Konzeptfestlegung und Flächenwidmung.

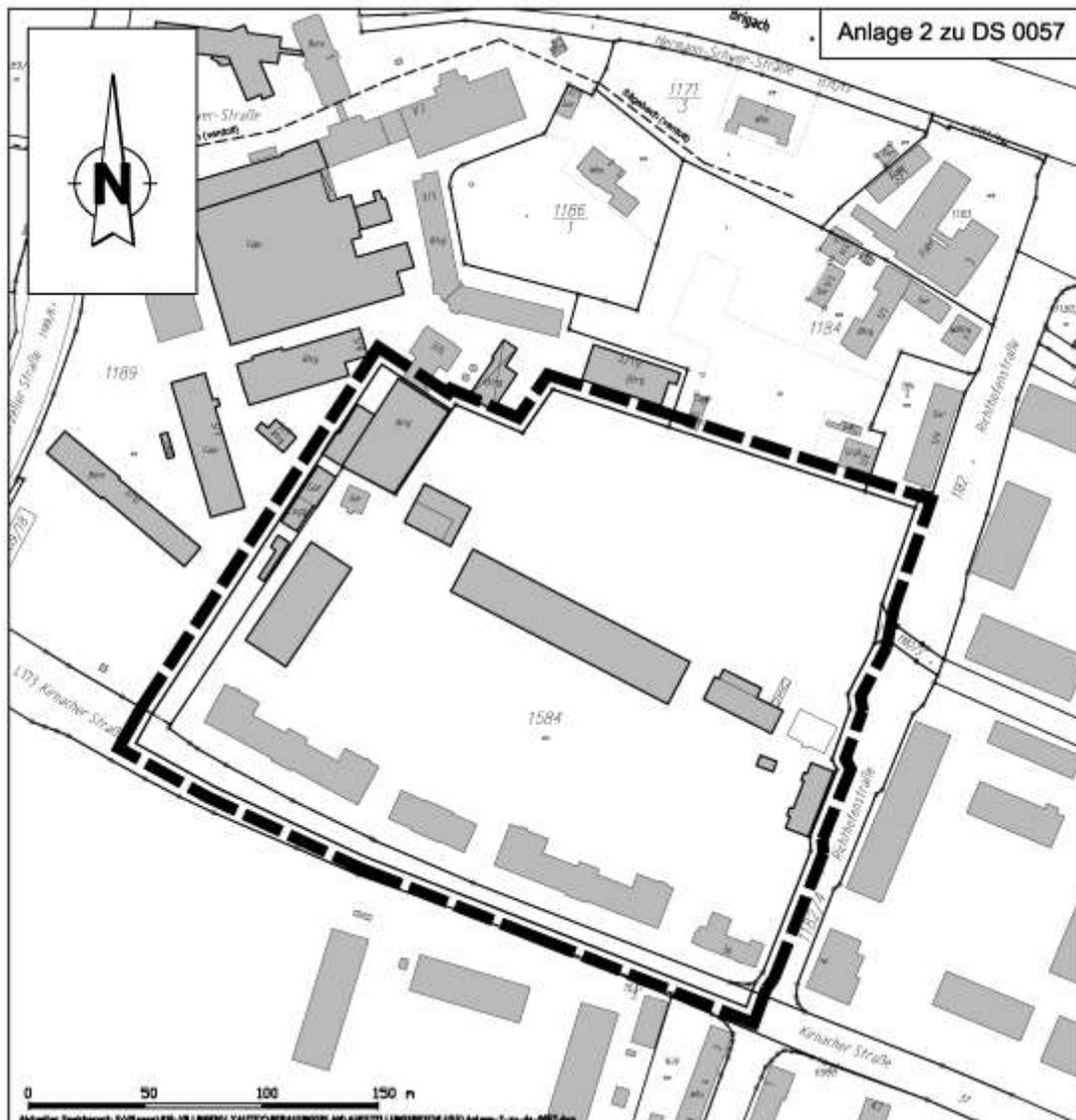
Ebenfalls wurden die erforderlichen umweltrelevanten, fachtechnischen und –spezifischen Untersuchungen und Bewertungen zur Diskussion und Erörterung gestellt.



Anlass zur schrittweisen Aufstellung des Bebauungsplanes ist u.a. die Klärung der
o nutzungsstrukturellen Gliederung des Gesamtareals in blockartige Einheiten und
o davon abhängig der Fragen der jeweiligen verkehrlichen Erschließung und Entwässerung sowie
o der Zuordnung möglicher Bauflächen (zur parallelen Ausschreibung bzw. Verwertung).

Dieser nutzungsstrukturellen Gliederung in blockartigen Quartiersstrukturen folgend kann auch das Erschließungssystem getrennt und unabhängig voneinander für die einzelnen Nutzungsbereiche (und Eigentumsverhältnisse) separat entwickelt werden.

Grundlegende Veranlassung des Planverfahrens war der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates und die spätere Beschlusslage über die Inhalte der erarbeiteten Rahmenplanung.



Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplan "Lyautey" im Stadtbezirk Villingen

Zeichenerklärung:

 Begrenzung des Geltungsbereichs

Maßstab: 1:2500

Villingen-Schwenningen

Amt für Stadtentwicklung
den 20.10.2009 Haas

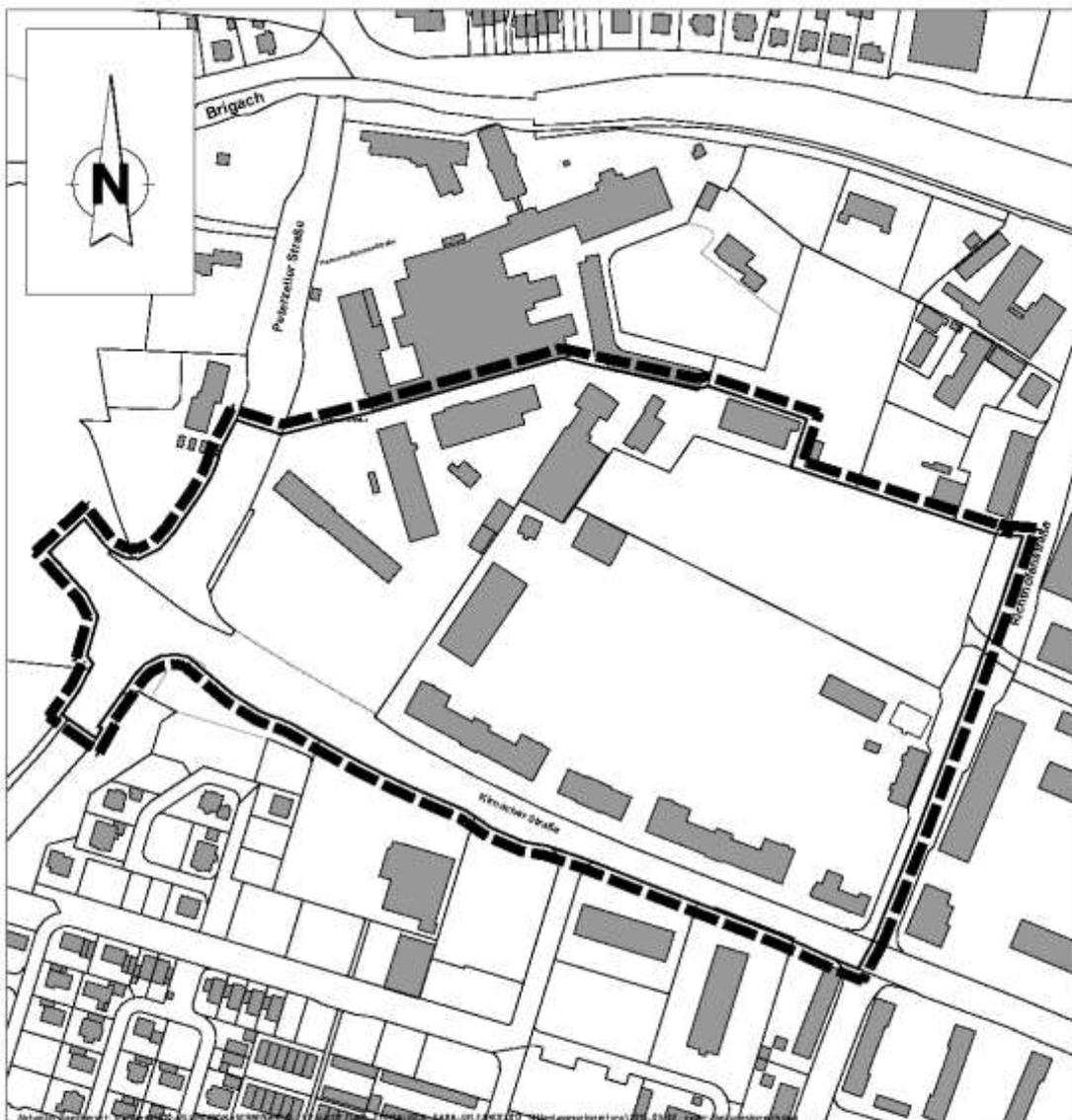
Mit Bezugnahme auf die Grundlagen des vorliegenden Rahmenkonzeptes (baulich-räumlich, erschließungstechnisch, freiraumplanerisch) soll das für die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen räumlich erweiterte bauleitplanerische Verfahren durchgeführt werden. Hierfür wurde der Arbeitstitel "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" angeboten.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen den Straßenräumen der umgebenden Peterzeller, der Richthofen und der Kirnacher Straße und von dieser aus bis in den Blockinnenbereich in Richtung zur Brigach.

Der Bebauungsplan umfasst entsprechend die Konversionsareale im (Teil-)Bereich der grundlegend mit den Planungszielen und der Projektentwicklung zusammenhängenden Grundstücks- bzw. Brachflächen sowie den erforderlichen internen Erschließungs- und überörtlichen Verkehrsflächen (Grundsatz der Planerfordernis).

Abweichend vom Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden demnach bebaute Grundstücke oder in Gemengelage entwickelbare Flächen insbesondere des "SABA"-Areal aufgrund fehlender Bestimmtheit der Planungsziele und geringer Regelungsbedarfe aus dem Geltungsbereich herausgenommen.



**Geltungsbereich
zur Aufstellung des Bebauungsplan
"Kasernenareal Lyautey und ehemaliges
SABA-Gelände"
im Stadtbezirk Villingen**

Zeichenerklärung:

 Begrenzung des Geltungsbereichs

Maßstab: 1:3000

Villingen-Schwenningen

Amt für Stadtentwicklung
den 02.03.2015 STE-PL/HA

1.3 Verfahren

Das Verfahren kann als Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung im innerstädtischen Zusammenhang (Siedlungsbereich) und als Ziel der Innenentwicklung (zur Konversion bzw. Nachnutzung der vormals militärischen Brachflächen) als Bebauungsplan 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.

Mit der Flächenbilanz anhand der gebietsbezogenen Festlegungen lässt sich in einer zusammenhängenden Betrachtung einer zeitnahen plausiblen Gebietsentwicklung (auch unter Einbeziehung des Bereichs der Mangin-Kaserne) eine maximale gesamte Grundfläche (netto-Baufläche) unter 70.000 qm erwarten. Damit unterliegt der Verfahrensgang einer Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, stellt aber im beschleunigten Verfahren von der Erstellung eines Umweltberichts, der Eingriffs/ Ausgleichsregelung und den Hinweispflichten auf umweltrelevante Stellungnahmen frei.

Die weitergehende Möglichkeit eines Verzichts auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung soll trotz beschleunigender Verfahrenswahl nicht in Anspruch genommen werden. Die Vorgehensweise zum bereits erfolgten Verfahrenseinstieg beinhaltet die zweistufige Verfahrensdurchführung, zunächst wurde demnach die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nunmehr stand die Vorbereitung der Offenlage für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB an.

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 infrastrukturellen 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.

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

2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

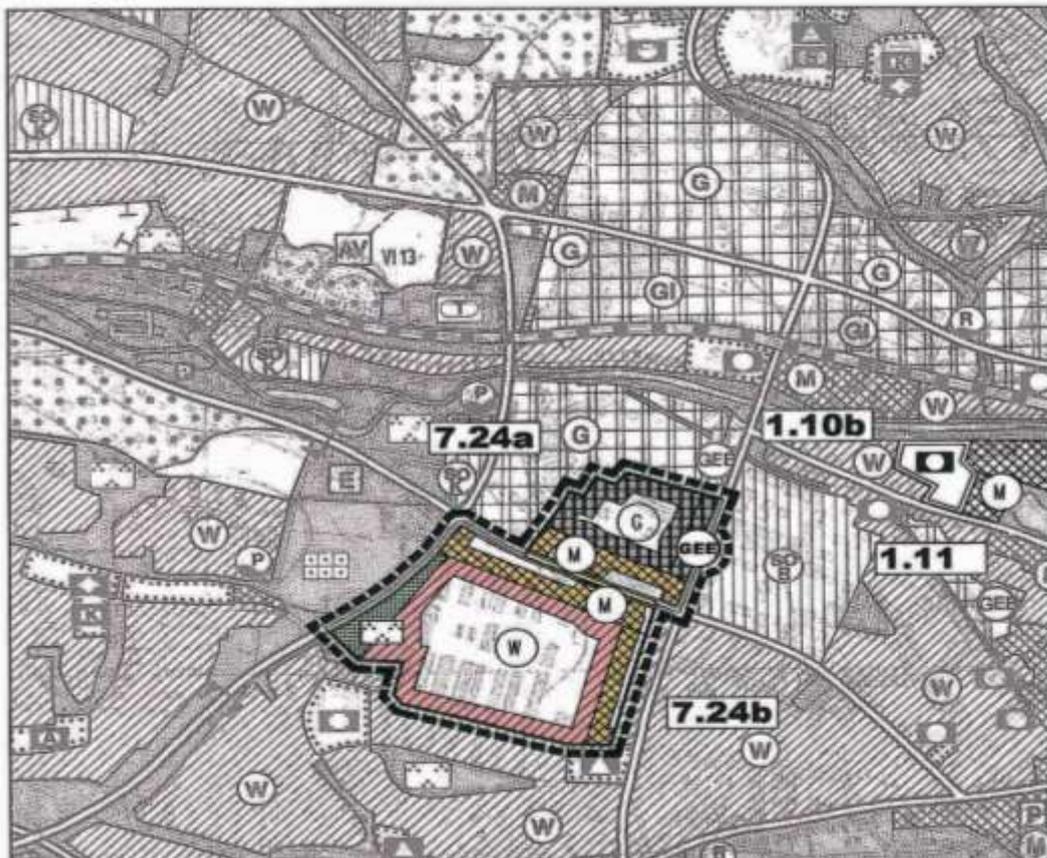
Im ehemals wirksamen Flächennutzungsplan war nördlich der Kirnacher Straße und westlich der Richthofenstraße das ehemalige Areal der Lyautey-Kaserne als Sondergebiet "Bund" dargestellt. Die Kasernenareale Lyautey und Welvert sind durch die französischen Streitkräfte im Jahre 1987 geräumt worden. Bis Mitte 2000 fand eine Anschlussnutzung der Kaserne Lyautey durch die deutsch-französische Brigade statt. Seit 2001 gelten beide Kasernenareale als entwidmet. Somit unterliegen diese Flächen der Planungshoheit der Stadt Villingen-Schwenningen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2009 (FNP 2009) wurde die Flächendarstellung für den Bereich der Lyautey im nördlichen Bereich als ‚Gewerbliche Baufläche (G)‘, im östlichen Bereich entlang der Richthofenstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)‘ und im südlichen Teilbereich entlang der Kirnacher Straße als ‚Gemischte Baufläche (M)‘ dargestellt. Ziel war die großflächige Entwidmung von Kasernenarealen (SO-Bund) und grobe Regelung von Nachfolgenutzungen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung (Konversion).

Der aufgeführte Regelungsinhalt des Bebauungsplanes ist aus dem FNP noch entwickelbar und stellt weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar; ggfs. wäre im Zuge eines § 13a-Verfahrens der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

7. Änderung des Flächennutzungsplans 2009
Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen

Maßstab 1 : 10.000



2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne

Das ehemalige Kasernengelände unterliegt der überkommenen Widmung (als Bundeseigentum) und bedarf zur städtebaulichen Nachnutzung einer Fortschreibung des Planungsrechts bzw. einer Überplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplan:

Einfacher Bebauungsplan "Innenstadt", Stadtbezirk Villingen, aus dem Jahr 1995 (A 95).

Südlich schließt sich der bereits entwickelte Konversionsbereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Welvert" an. Die Fläche ist nahezu vollständig bebaut.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Besitzverhältnisse

Die betreffenden Grundstückflächen sind im Bereich des östlichen Stadtbezirksrands von Villingen, zwischen dem Donauquellfluss Brigach und der bereits nachgenutzten Kaserne "Welvert" gelegen. In diesem Zusammenhang weiter zu erwartender starker Nachfrage soll neben Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie sonstigen Gemeinbedarfsnutzungen ein urbanes Wohnquartier entstehen (siehe Übersichtsplan).

Zur Bebauung der ehemaligen Kaserne "Lyautey" und des ehemaligen "SABA"-Geländes, Kirnacher Straße, VS-Villingen wurde bezüglich der privaten Belange mit den Eigentümern

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
2. InnovationsPark VS Objekt-GmbH (ehem. SABA) und Profundia Liegenschaften GmbH

ein Zielfindungsprozess für einen städtebaulichen Ansatz und die angemessenen Fachplanungsinhalte (z.B. Lärmschutz und Verkehr) betrieben (siehe Eigentumsübersicht).

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

In der Bilanz stehen eine hohe Nutzungsintensität und ein städtebaulich urbaner Lösungsansatz der Vertretbarkeit und Funktionsfähigkeit öffentlicher Infrastrukturleistung und Ansprüchen der Daseinsvorsorge gegenüber (Beeinträchtigungsverbot, Verkehrsaufnahmefähigkeit, Gebietsverträglichkeit, Gebietserhaltungsanspruch).

Stadt Villingen-Schwenningen – Stadtbezirk Villingen –
 Bebauungsplan "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände"– Begründung



Mittlerweile wurde zwischen den Vertragsparteien Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und InnovationsPark VS Objekt-GmbH die Übertragung von rückwärtigen Grundstücksflächen an die Profundia Liegenschaften GmbH beurkundet und die Auflassung von Teilflächen des Flurstücks - Nr. 1189 zur Erstellung der zentralen Erschließungsstraße an die Stadt verpflichtend bestimmt (Flächenverfügbarkeit zur Erschließungssicherung).



3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur

Gegenüber dem Planbereich jenseits der Kirnacher Straße liegen die neu bebauten Wohnbaugrundstücke der ehemaligen "Welvert"-Kaserne sowie einige sozialen Zwecken dienende Anlagen und Versorgungseinrichtungen. Ein Nahversorgungsmarkt mit Gütern des täglichen Bedarfs befindet sich bereits gegenüber der Kirnacher Straße mit Verbindung zum Außenring als überörtliche Anbindung.

In unmittelbarer Nachbarschaft erstreckt sich das ehemalige "SABA"-Gelände als industriegeschichtlich bedeutsamer Komplex mit heutigen Forschungs- und Gewerbenutzungen.



3.3 Derzeitige Nutzung

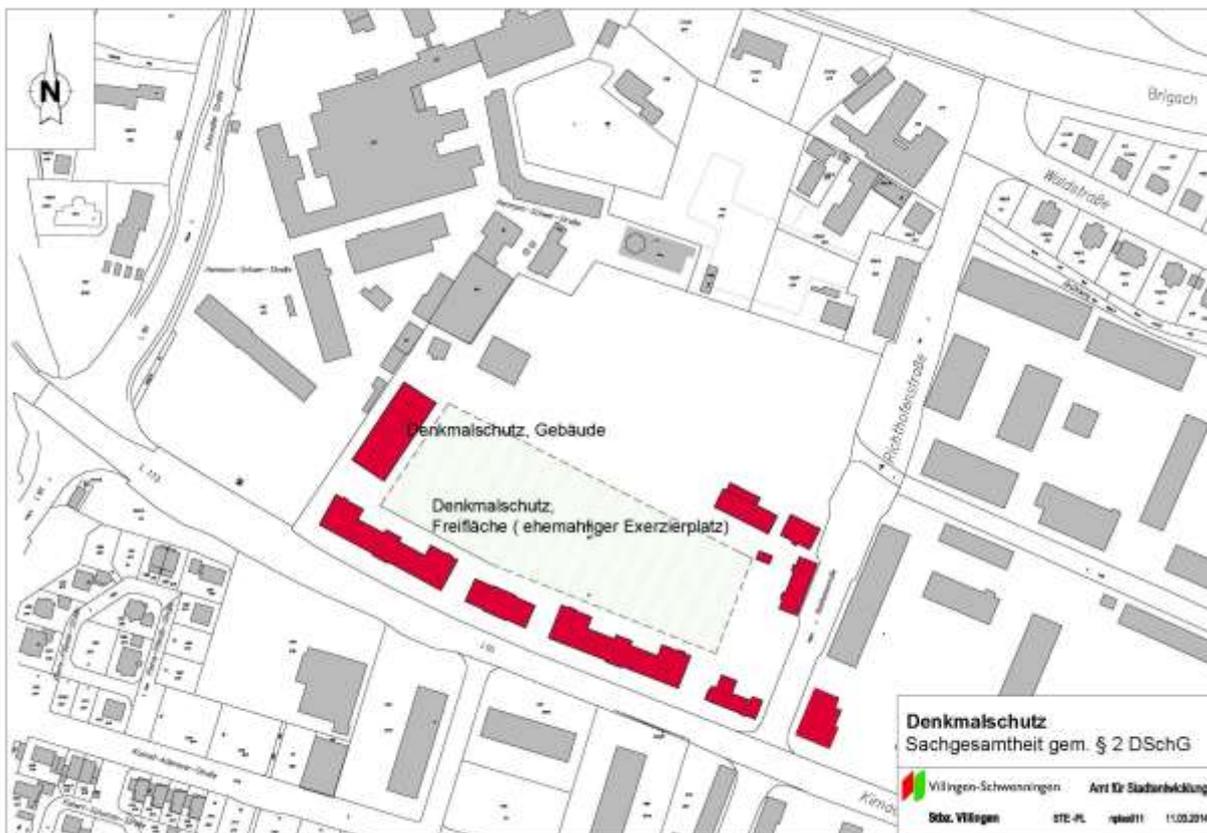
Die vorgesehene Fläche zur Quartiersentwicklung stellt sich im Wesentlichen als Brachfläche mit rudimentär verbliebenen Funktionsgebäuden militärischer Nutzung bzw. der noch lückenhaft nachgenutzten Industrie- und Gewerbeareale dar (siehe Anlage "Denkmalschutz Kasernenareal").

Insgesamt ist der gesamte Planungsbereich durch die ehemals militärische Nutzung stark antropogen überformt und überwiegend versiegelt. Denn nirgendwo sind die natürlichen, bodenkundlichen und geologischen Ausgangssituationen anzutreffen.

Das ursprüngliche Landschaftsbild der großzügigen Talau der Brigach ist durch die intensive Überbauung und Nutzung als Kasernenareal stark verfremdet. Nur noch in kleinen Teilabschnitten insbesondere entlang der Brigach ist dieser Landschaftsraum erahnbar.

Das bis 1997 weitgehend abgeriegelte Gelände wird durch die Umnutzung und Aufwertung durch Grünflächengliederung und Wegeverbindungen auch als Naherholungsfläche für den Menschen künftig wieder erlebbar gemacht.

Der Hintergrund der militärischen Vornutzung und der umfangreiche Versiegelungsgrad als Vorbelastung spielen eine Rolle in der Gesamtbetrachtung der naturschutzrechtlichen und umweltbezogenen Belange sowie bei der überschlägigen Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsrelation bereits vorhandener bzw. zulässiger Eingriffe.



3.4 Bestehende Belastungen

Altlasten, Kampfmittel

Die gesamte Fläche ist im Altlastenkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises unter den Bezeichnungen "Altstandort Lyautey Kaserne" und Industrie- und Gewerbestandort "Deutsche Thomson-Brand GmbH" erfasst.

Die Fläche der ehemaligen Lyautey-Kaserne ist als K-Fläche, mit dem Hinweis Überwachung notwendig - Gefahrenlage derzeit hinnehmbar, eingestuft. Hier liegen u.a. leichtflüchtige Schadstoffe (BTXE) vor. Des Weiteren liegen nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen und Auffüllungen (Schlackeablagerungen im westlichen Geländebereich) mit Entsorgungsrelevanz vor. Auf dem Altstandort der Lyautey-Kaserne wurde eine Grundwassersicherung durchgeführt.

Der Industrie- und Gewerbestandort "Deutsche Thomson-Brand GmbH" ist mit S — Sanierung notwendig, Sicherungsmaßnahme — erfasst. Es liegen Grundwasser-schäden mit LHKW vor. Zudem sind schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Gelände vorhanden.

Die relevanten Flächen wurden im Bebauungsplan durch eine jeweilige Kennzeichnung markiert.

Bei allen Schritten der Bauplanung und Baudurchführung ist zwingend ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Bezüglich der Schadstoffausbreitung sind die Pfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch, im Hinblick auf die Nachnutzung, zu bewerten. Besondere Sorgfalt ist im Gebiet der Allgemeinen Wohnbebauung geboten.

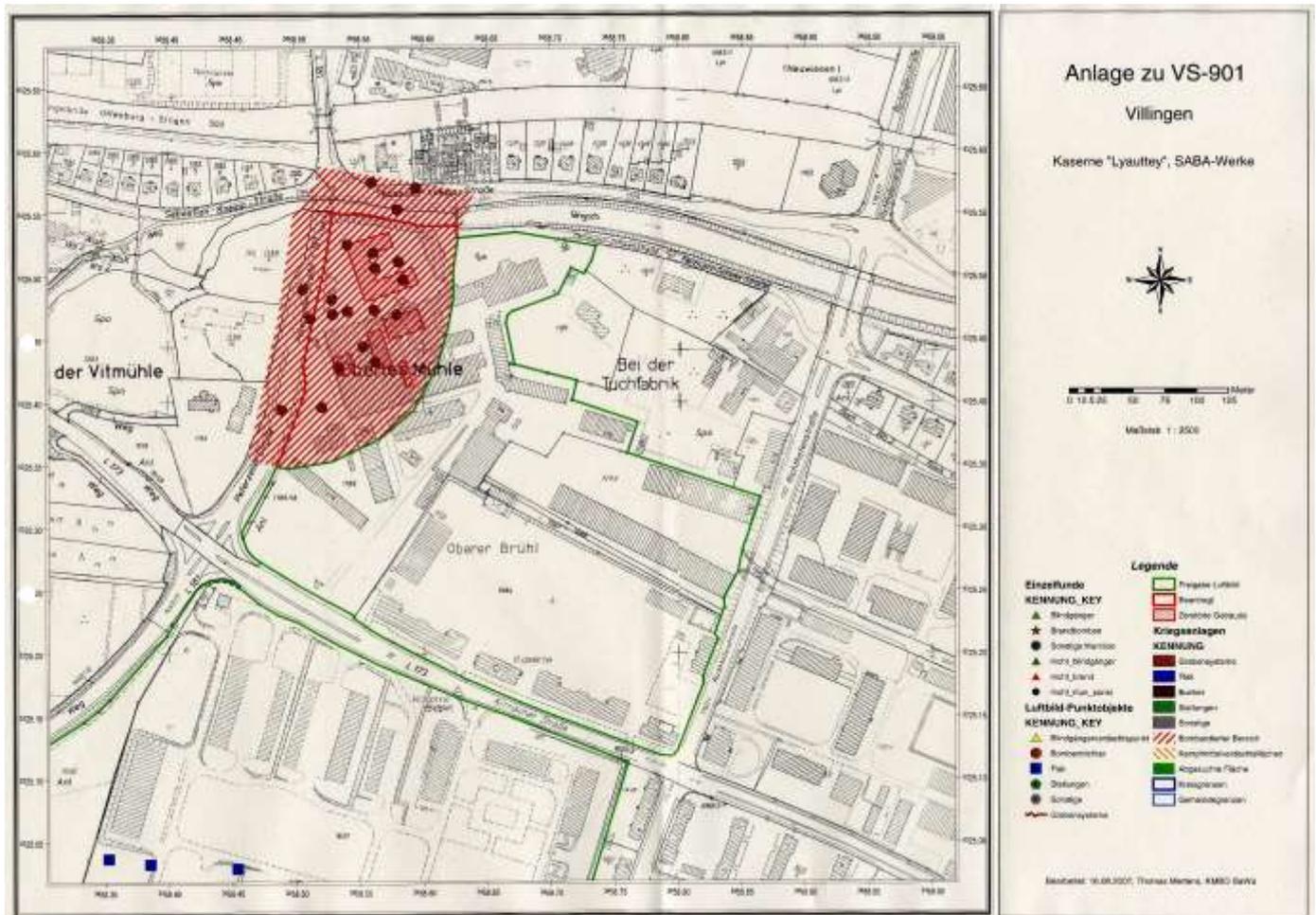
Der Zustrom und die Wirkungsweise der Grundwassersicherung darf nicht beeinträchtigt werden. Die Einrichtungen der Grundwassersicherung und -überwachung sind in den Bauvorhaben zu berücksichtigen und müssen in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben. Sollte eine bautechnische Veränderung der Sicherungsanlage unumgänglich sein, ist diese Maßnahme zwingend mit dem LRA und dem Sanierungsverpflichteten abzustimmen und für entsprechenden Ersatz zu sorgen.

Bodenaushub ist zu begutachten und wenn möglich, vor Ort wieder einzubauen (hier gilt VwV BW - Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial). Sollte eine Entsorgung erforderlich werden, ist der Boden gemäß PN98 zu klassieren und zu entsorgen.

Bei der Industrie- und Gewerbefläche "Deutsche Thomson-Brand GmbH" ist, aufgrund der leichtflüchtigen Schadstoffe, auch eine Kontamination der Bodenluft zu bedenken.

Im nördlichen Geländebereich steht das Grundwasser bereits ab einer Tiefe von 0,9m an. Der teilweise sehr oberflächennahe Stand des Grundwassers ist bei Eingriffen in den Untergrund und der Planung von Bauwerken zu berücksichtigen (z.B. Tiefgarage, Keller).

Für die gekennzeichneten bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen des ehemaligen SABA-Geländes besteht gemäß Auskunft vom Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Kampfmittelverdacht. Für Erdbaumaßnahmen auf den gekennzeichneten Flächen, Auskunft des KMBD BW, ist ein Kampfmitteldienst hinzu zu ziehen.



Stadtklima

Im Verdichtungsbereich der ehemaligen Kasernen 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 stark versiegelten Flächen, der Schaffung von Grünflächen als Gliederungselement, der lockeren Wohnbebauung kommt es zumindest kleinklimatisch zu einer Verbesserung der Situation (geringeres Aufheizungspotenzial).

Schutzgüter

Im gesamten Bereich der ehemaligen Kasernen sind bedingt durch den hohen Grad an Versiegelungen über die bereits erfassten, teilweise an Baumstandorte oder Gebäude quartiersgebundene Fledermaus-/ Vogelarten hinaus keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten anzutreffen (siehe Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung). Entsprechende Ver-

meidungsregelungen von Verbotstatbeständen bzw. Maßnahmenfestlegungen zur Kompensation bzw. zur Schädigungsminderung werden getroffen.

Die reale Vegetation auf den wenigen Freiflächen hat sich weit von der potentiellen, natürlichen Vegetation des Tannenkiefern-mischwaldes entfernt. Auch sind entlang der Brigach Bäume der typischen Auenzone wie Weiden und Erlen vorzufinden. Die verbliebenen kleinräumigen Freiflächen im Gebiet waren zu Zeiten der Nutzung gemähte Wiesen, die zwischen teilweise ungenutzten Ruderalflächen aus botanischer Sicht keine Besonderheiten aufweisen.

Es wird zu einer erheblichen Aufwertung standortgebundener Tier- und Pflanzenarten und somit zu einer Verbesserung der heutigen Situation kommen. Auf Grund des heutigen hohen Versiegelungsgrades wird es durch zukünftige neue bauliche Eingriffe zu keinen zusätzlichen negativen Einflüssen auf andere Schutzgüter kommen.

3.5 Boden, Baugrund, Gewässer, Grundwassershaushalt

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 breite Talaue der Brigach entwickeln.

Die Grundwassersituation steht im engen Zusammenhang mit dem geologischen Aufbau, wobei die der westlich verbreiteten Buntsandsteindecken bei der Bildung von Quellen angesprochen werden müssen. Ansonsten ist das Gebiet durch die Ausläufer des Gewässersystems der Brigach als wichtigster Vorfluter im Einzugsgebiet der neuen Donau zu nennen.

Im nördlichen Geländebereich steht das Grundwasser bereits ab einer Tiefe von 0,9 m an. Das Grundwasserfließrichtung ist zur Brigach, nach Nord, Nordost gerichtet.

Der teilweise sehr oberflächennahe Stand des Grundwassers ist bei Eingriffen in den Untergrund und der Planung von Bauwerken zu berücksichtigen (z.B. Tiefgarage, Keller).

Für die Vorhabenplanung und den Abschluss der Gesamtflächenplanung wurden räumliche Fachplanungen/ Machbarkeitsstudien zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung erforderlich. Die entsprechenden Ergebnisse der beauftragten Untersuchungen wurden in die qualifizierte Planungsfortschreibung zur Darstellung der Unterlagen im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) aufgenommen.

Im Planungsgebiet sind insbesondere durch die Altlastenbelastung die Wechselwirkungen zwischen dem Boden und Grundwasserhaushalt von besonderer Bedeutung.

4. Erläuterung des Bebauungsplankonzeptes und der Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Bei dem Gelände handelt es sich im Kernstück um das ehemalige brachliegende Kasernenareal "Lyautey"; näher bezeichnet um den vorderen Teil des Gesamtareals mit Resten einer blockartigen Bauformation um den ehemaligen Exerzierplatz. Im Bereich des Gebäudekomplexes der Kirnacher Straße 36 handelt es sich um die denkmalgeschützten Mannschafts- und Stabsgebäude des Kasernenareals; um eine ebenfalls zur Denkmalei-genschaft zählende Einheit des Exerzierplatzes (siehe Übersichtsplan Denkmalschutz) gruppieren sich Nebengebäude der ehemaligen Gesamtanlage. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Brachflächen.

In einer konsequenten Nutzungs-, Dichte- und Höhenstaffelung von der urbanen Blockbebauung der ehemaligen "**Lyautey**"-Kaserne entlang der Kirnacher Straße und am Exerzierplatz hin zur Brigach folgt eine gemischt gewerbliche Bebauung und Wohnnutzung logisch den einzelnen Flächen- und Erschließungseinheiten sowie der Höhenstaffelung des Geländes (Erschließungsabschnitte / -qualität, Böschungsabbruch).

Für die Nutzungseinheit des ehemaligen "**SABA**"-Areal als adressbildende Namensgebung eines Technologie-Marktführers eines Zeitabschnitts jüngerer Industriegeschichte ist eine weitgehend großzügige und flexible Nutzungsmöglichkeit angestrebt (Nutzungsbandbreite, Baufenster). Analog zu den erhöhten Aufwendungen zur Instandsetzung/ Modernisierung zur Entwicklung/ Nachnutzung der "Lyautey"-Bestandsgebäude sind für die ehemaligen gewerblichen Nutz- und heutigen Brachflächen bzw. noch bebauten Übergangsbereiche zur Kompensation des Mehraufwandes der Konversion ebenfalls Mischgebietsflächen für eine vielfältige Nutzung vorgesehen.

Angestrebt wird ein übergreifendes Nutzungskonzept mit einer einerseits gemischt-gewerblichen Nutzung (Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie sonstigen Gemeinbedarfsnutzungen) und andererseits für ein urbanes stadtnahes Wohnquartier. Dem entsprechend sind eine abgestufte Nutzungsgliederung und deren Zuordnung je nach Schutzwürdigkeit und Umgebungsbebauung anzustreben.

Die zu planenden Baukörper müssen sich in Gestaltung und Volumen mit der Umgebung der denkmalgeschützten Kasernengebäude auseinandersetzen und eine angemessene Antwort finden. Dabei ist einerseits die dominante Blockrandstruktur um den Exerzierplatz zu schließen, andererseits aber der Umgebungsschutz dieser adressbildenden Bebauung zu wahren.

Erläuterungen zum Festsetzungskatalog

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden (eingeschränkte) Gewerbegebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgesetzt.

In den **Gewerbegebieten (GE/ GEE)** regelt sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

Nicht zulässig in den **Gewerbegebieten (GE/GEE)** gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend davon sind in den **Gewerbegebieten (GE/GEE)** ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (in Verbindung mit § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig für den Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der als Anhang beigefügten „Villingen-Schwenninger Liste“ (gem. Zentrenkonzept bzw. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen).
Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente (<800 m² Verkaufsfläche) sind ausnahmsweise zulässig, wenn für einen ausreichend dimensionierten, direkt angrenzenden Wohneinzugsbereich eine Unterversorgung festgestellt wird.
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 m²) zulässig.

Begründung:

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und den aufgeführten Gegennahmen wird dem Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen entsprochen. Im Kern werden zentrenrelevante Sortimente generell ausgeschlossen, entsprechende Randsortimente begrenzt und dennoch eine angemessene, bisher unterrepräsentierte Nahversorgung der Bevölkerung ermöglicht.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE)** gelten weiter abweichend folgende Einschränkungen und Ausnahmen (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (in Verbindung mit § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO):

- Im **eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)** sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in den **Gewerbegebieten (GE/GEE)** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Begründung:

Mit den Einschränkungen und Ausnahmen werden die Gewerbegebiete vorrangig dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorgehalten. Sowohl besonders verkehrsfrequentierte als auch flächenintensive Konkurrenznutzungen werden konsequent ausgeschlossen. Damit soll auch die Verkehrsaufnahmefähigkeit der Erschließungsstraßen gesichert werden.

Mit der Einschränkung der Störintensität der Betriebsform auf Mischgebieteniveau soll die Gebietsverträglichkeit gegenüber schutzwürdigen Umgebungsnutzungen dargestellt werden.

In den **Mischgebieten** regelt sich die Zulässigkeit nach § 6 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen und Gliederungen.

Einschränkung Mischgebiete:

(§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese das Wohnen nicht stören (entsprechend der Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet).
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Begründung:

Mit den Einschränkungen werden die Mischgebiete vorrangig dem nicht wesentlich störenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie dem Wohnen vorgehalten. Sowohl besonders verkehrsfrequentierte als auch flächenintensive Konkurrenznut-

zungen werden konsequent ausgeschlossen. Damit soll auch die Verkehrsaufnahmefähigkeit der Erschließungsstraßen gesichert werden.

Mit der Regelung und der Anordnung der Mischgebiete wird konsequent der Zuordnungsregelung des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprochen; die gewerbliche Nutzungen von Wohnnutzungen separiert und als Pufferfläche (Abstandsgürtel) gegenüber ausgewiesenen Wohngebieten (WA) dient. Dennoch bleibt die Nutzungsvielfalt in der Bandbreite des § 5 der BauNVO in der Umsetzung realistisch, das Wesen eines Mischgebiets somit gewahrt.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** regelt sich die Zulässigkeit nach § 4 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie das Wohnen nicht stören (nach § 4 Abs. 2 Nr. 3),

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4, 5)

Begründung:

Mit den Einschränkungen und Ausnahmen werden die Wohngebiete vorrangig dem Wohnen und seiner Schutzwürdigkeit vorgehalten. Sowohl besonders verkehrsfrequentierte als auch flächenintensive Konkurrenznutzungen werden konsequent ausgeschlossen. Damit sollen auch die Verkehrsaufnahmefähigkeit der Erschließungsstraßen gesichert und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen ein urbanes Stadtquartier mit einer der wechselvollen Geschichte des Areals angemessenen Adressbildung ermöglicht.

Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche sind mit einem Anteil von mindestens 20 % der dort entstehenden Wohnungen nur Mietwohnungen im Standard der sozialen Wohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) BW zulässig, die dem entsprechend mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Begründung:

In Villingen-Schwenningen werden im preisreduzierten Mietwohnungsbau mittelfristig voraussichtlich 1.000 Wohneinheiten erforderlich. Hierzu erfolgte der Beschluss des Gemeinderates zur Erstellung einer Wohnraumstrategie für Villingen-Schwenningen (DS 0536-1).

Um geeignete Standorte für entsprechende Wohnraumangebote anbieten zu können, soll eine "Wohnungsbaustrategie" für die Gesamtstadt erarbeitet werden. Ausgehend von der Konversionsmaßnahme "Lyautey/Mangin-Gelände" soll diese gesamtstädtische Wohnraumstrategie entwickelt und in räumlicher Hinsicht erweitert in beiden großen Stadtbezirken nachhaltig umgesetzt werden.

Dabei ist beabsichtigt, mindestens einen Anteil von 20% Sozialwohnungen an der Gesamtanzahl der Wohnungen, gleichermaßen bezogen auf die beiden Eigentumsflächen der BIMA und der Firmengruppe Richter bereitzustellen. Damit ist dem Gebot des Gleichbehandlungsgrundsatzes hinreichend Rechnung getragen. Ebenfalls wurden die zur Wohnbauförderungseignung verpflichteten Flächenanteile an die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer angepasst und entsprechen somit dem Abwägungsgebot des städtebaulichen/ wohnungswirtschaftlichen Steuerungsinteresses mit privaten Belangen.

Im Grundsatz gilt hier, städtebauliche Ziele zu verfolgen (Verdrängung von Wohnbevölkerung, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu unterbinden). Diese Entwicklungen zeigen sich statistisch angesichts der Umwidmung und Bereitstellung hochpreisiger Eigentumsformen im Wohnungsbau auf (Rote Gasse, Konversionsflächen etc.) Damit kann dargelegt werden, dass die Gefahr einer negativen städtebaulichen Entwicklung besteht, aus der der städtebauliche Handlungsbedarf abgeleitet werden kann. Dies verstärkt sich ebenfalls durch die endgültige Wohnraumfindung für umfangreiche Flüchtlingsbiografien von Familien und Einzelpersonen als Integrationsaufgabe. .

Diese Zielstellung soll bauplanungsrechtlich gesichert werden durch die Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. Nr. 7 BauGB auf den hierfür geeigneten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets. Soweit der beschriebene Anteil von 20% der Fläche erreicht ist, können auf der Fläche weitergehend auch "normale" Wohnungen errichtet werden.

Eine entsprechende Regelung in dem parallel abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist ebenfalls vorgesehen und aufgrund der Unterzeichnung von einer einvernehmlichen Entscheidung der bindenden Festsetzung auszugehen. .

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird im **Gewerbegebiet (GE)** und im **Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)** durch Planeinschrieb festgesetzt.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Mittelmaß gerechnet entlang der Gebäudewand am äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche) bis zum oberen Gebäudeabschluss (siehe Skizze in der Legende zur Planzeichenverordnung). Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG) der baulichen Anlagen wird in den **Mischgebieten** und den **Allgemeinen Wohngebieten** durch Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung:

Mit der Höhenfestsetzung wird die Pflicht zur Mindestfestsetzung eines qualifizierten Bebauungsplanes zur dreidimensionalen Regelung des Maßes baulicher Nutzung erfüllt. Dieses erfolgt individuell gebietsbezogen nach Plausibilität des Regelungsgegenstands und –ziels.

Ziel ist die allgemeine Steuerung der äußeren Kubatur und die städtebauliche und stadtgestalterische Verträglichkeit untereinander und in der Umgebung bei gleichzeitigem Nutzungs- und Gestaltungsspielraum. Insbesondere durch die bestehenden denkmalgeschützten Kasernenbauten bestehen hier Anhaltswerte.

Aus städtebaulichen Gründen und insbesondere aufgrund der Höhenverhältnisse vor Ort waren zunächst angebotsorientierte Gebäudehöhen (maximale Geschosshöhen) teilweise in zwingende (III bzw. IV- Geschosse) abzuändern, da ansonsten städtebauliche Missstände (Verschattung) aufgrund des Höhenprofils zu befürchten gewesen wären und ggfs. höherwertige Ziele einer Blockrandschließung nicht erreicht würden.

Gegenstand der Regelungen ist aufgrund plausibler Betrachtung die Geschosshöhe bei Wohngebäuden und vorrangiger Dienstleistungsnutzung (Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete); dem entgegen wird in Gewerbegebieten bei möglicherweise sehr unterschiedlichen Geschosshöhen auf Festlegungen der maximalen Gebäudehöhe verwiesen.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), die mit mindestens 0,5 m Erdschicht überdeckt sind sowie Stellplatzflächen, die mit versickerungsfähigen Materialien befestigt sind, werden von der Anrechnungspflicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche ausgenommen.

Begründung:

Mit den Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung im Zusammenspiel mit sonstigen (auch gestalterischen Festsetzungen und Regelungen zum ruhenden Verkehr) wird eine große Flexibilität zur Gestaltung eines urbanen, zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsquartiers angestrebt. Dabei ist die verdichtete Bauform mit größeren zusammenhängenden Freiräumen (z.B. Stadthausarchitektur, adressbildende Gewerbearchitektur) ein Zielbild für den Städtebau.

Entsprechend konsequent werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von weiteren Versiegelungen durch Stellplatz- und Nebenanlagen freigehalten. Dennoch sind durch weitgehende Orientierung an den Obergrenzen des § 17 der BauNVO eine intensive Flächennutzung und Spielräume zur Unterbringung z.B. des Ruhenden Verkehrs eröffnet.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird durch Planeinschrieb die offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) wird festgesetzt, dass bei einzuhaltendem seitlichem Grenzabstand auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Begründung:

Allgemein soll im Baugebiet die offene Bauweise gelten. Ergänzend sind zur Bestimmung der Lage auf dem Grundstück umfangreiche Baugrenzen ausgewiesen. Diese sollen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen ausreichenden Spielraum zur Unterbringung der Hauptanlagen und der notwendigen Stellplatzanlagen bieten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird abweichend eine größere Baufluchtenlänge als 50 m zur Unterbringung eines dominanten städtebaulichen Elements an der künftigen Stadteinfahrt vorgesehen. Ebenfalls soll diese Bauweise architektonische Möglichkeiten eröffnen, um zu den angrenzenden, ebenfalls langen, in Straßenflucht ausgerichteten, denkmalgeschützten Kasernengebäuden zu vermitteln.

4.5 Erschließung

Übergeordnete Erschließung

Im Rahmen der Neuordnung des ehemaligen Kasernenareals „Welvert“, welches sich südlich der Kirnacher Straße und somit direkt gegenüber dem Plangebiet befindet, sind

die vorhandenen Verkehrsbelastungen der Peterzeller und Kirnacher Straße um die aus der Entwicklung „Welvert“ entstehenden Prognoseverkehre fortgeschrieben worden. Innerhalb dieses Gutachtens aus dem Jahr 2007 ist die nun anstehende Neuordnung des Lyautey-Areal zumindest mit der halben Gebietsfläche bereits berücksichtigt. Allerdings wurde damals eine nahezu ausschließlich gewerbliche Nutzung unterstellt. Im Ergebnis konnten damals für die angrenzenden Knotenpunkte noch ausreichende Qualitätsstufen bis in den Prognosezeitraum 2020-2025 nachgewiesen werden.

Mit den nun im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens entwickelten zusätzlichen Prognoseverkehre aus dem Gesamtgebiet Lyautey, die nur um 600 Tagesfahrten vom Ansatz 2007 mit einem deutlich geringeren Schwerlastanteil abweichen, ist keine nennenswerte zusätzliche Belastung und Beeinträchtigung der angrenzenden Verkehrswege ableitbar. Der gesamte Prognoseverkehr aus Lyautey beträgt 1.532 Kfz/Tag, die sich anteilig auf die Peterzeller-, Kirnacher- und Richthofenstraße verteilen werden. Dem gegenüber stehen schon heute die vorhandenen Verkehre der im Westen angesiedelten gewerblich genutzten Strukturen einschließlich der für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehenden Fläche im Südwesten.

Erschließung Plangebiet

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die Dimensionierung der öffentlichen Bedarfsflächen sind stark geprägt von der geplanten Siedlungsentwicklung mit unterschiedlich genutzten Teilarealen. Während im Osten und Norden Misch- und Gewerbenutzungen festgesetzt sind, sind die im Südwesten ausgewiesenen Bereiche der Hauptnutzung Wohnen zugeordnet. In den unterschiedlichen Teilflächen existieren daher höchst unterschiedliche Ansprüche an die Ausgestaltung und Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsachsen und Straßenquerschnitte. Während in den gewerblich genutzten Planflächen eher verkehrliche Aspekte und eine gute Erreichbarkeit der künftigen Gewerbeansiedlungen gerade auch mit größeren Fahrzeugen von Bedeutung sind, steht in den wohngenutzten Arealen eher eine Aufenthaltsqualität aller Verkehrsteilnehmer, sowohl motorisiert wie auch nicht motorisiert im Vordergrund.

Stark geprägt ist das Gebiet von der zentralen, an die Kirnacher Straße angebundenen Hauptachse, die zunächst in nördlicher Richtung verläuft, von wo sie dann abknickend, bis zum westlichen Gebietsrand in einer Wendepalte mündend, trassiert ist. In dieser Sammelstraße bündeln sich die entstehenden Quell- und Zielverkehre, die sich dann über die weiteren Erschließungsachsen ins Gebiet verteilen. Als Zentralachse wird sie daher in logischer Konsequenz mit der größten Kronenbreite (11,0m) versehen. Dem fußläufigen Verkehr wird durch die Anlage von beidseitigen Gehwegen Rechnung getragen und zur Ergänzung der in den Privatflächen festgesetzten Parkräume ist ein straßenbegleitender Streifen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Im Bereich der Wendepalte ist ein verkehrlicher Überlauf in das westlich der Richthofenstraße angesiedelte Mangin-Kasernenareal möglich, welches mittelfristig ebenfalls neu geordnet werden soll.

Die nördlich/östlich der Hauptachse angesiedelten gewerblich genutzten Flächen lehnen sich in ihrer Dimensionierung nach den einschlägigen Richtlinien für Gewerbestraßen an. Die Erreichbarkeit dieser Teilgebiete kann zur Verteilung der Verkehrsströme auch aus der Peterzeller Straße erfolgen. Die Ausfahrsituation kann aufgrund der räumlichen Nähe zum Knotenpunkt Peterzeller-/Kirnacherstraße und der Verkehrsbelastung in der Peterzeller Straße nur als Rechtseinbieger erfolgen.

Die denkmalgeschützte Häuserzeile an der Kirnacher Straße und die übrigen Wohngebiete werden über Anliegerstraßen erreicht. Die öffentlichen und privaten Grünflächen (ehemaliger Exerzierplatz) mit entsprechender Aufenthaltsfunktion können fußläufig über einen Gehweg gut erreicht werden. Die weitere fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Gebiete ist durch entsprechende Trassen gesichert, hier ist insbesondere das im Norden liegende Saba-Gelände oder die im Westen angrenzende Richthofenstraße zu nennen.

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 einer innerstädtischen Quartiersstruktur sind in den Anschlussbereichen die Wegeverbindungen an die Innenstadt und an vorhandene Fuß- und Radwege neu zu gestalten bzw. anzupassen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- entsprechend Planeinschrieb -

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- entsprechend Planeinschrieb -

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- entsprechend Planeinschrieb -

Begründung:

In den gekennzeichneten Flächen wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens, der Stadt Villingen-Schwenningen bzw. der Stadtwerke Villingen-Schwenningen ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung notwendiger Leitungs- und Kanalstrecken festgesetzt. Wirksam umgesetzt wird dies durch Grundbucheintrag.

4.6 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss ebenfalls auf die hohe Qualität der historischen Umgebung, der Aufenthaltsqualität des Platzes und der entstehenden Wohn- und Arbeitsqualität im neuen Quartier geschuldet sein.

Im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Stadtquartier wird eine zentrale Tiefgarage bevorzugt, die den Wohnungen zugeordnet wird sowie dem öffentlichen Besucher- und Kundenverkehr von Dienstleistungseinrichtungen zur Verfügung steht. Alternativ sind aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten alternative Unterbringungsmöglichkeiten zu prüfen (z.B. Parkdeck- zzgl. Stellplatzangebot an Gebäuden und Erschließungsanlagen).

Stellplatzverpflichtung

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Die ermittelte Zahl an erforderlichen Stellplätzen ist zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden. Ansonsten gelten die allgemeinen Stellplatzverpflichtungen des § 37 LBO.

Die bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen (entsprechend dieser Maßgabe) und sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen (entsprechend der Maßgabe des § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO) notwendigen Stellplätze sind (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5 LBO) zu einem Anteil von mindestens 50 % in einer Tiefgarage oder Gemeinschaftsgarage (z.B. Parkdeck) bzw. auf Gemeinschaftsstellplätzen unterzubringen.

Begründung:

In Anbetracht der rahmenbildenden Kubatur- und großzügigen Maßbestimmungen der zulässigen gewerblichen Bebauung und Wohngebäude sowie zur hinreichenden Gebietsversorgung für die Bedarfe des ruhenden Verkehrs sind Mindestnachweise für Wohnungen gefordert sowie allgemeine Vorhalte- und Unterbringungspflichten näher bestimmt.

Das heißt, dass eine Mindestquote der notwendigen Stellplätze entweder in Tiefgaragen oder in Gemeinschaftsgaragen (Parkdeck) oder auf Gemeinschaftsstellplätzen unterzubringen ist.

Durch diese Zuordnung für die Hälfte der notwendigen Stellplätze sind auch wohnungsnaher Stellplätze am Wohngebäude auf kurzem Wege zugänglich. Dennoch gelingt durch die eingeführte Kappungsgrenze für die Grundflächenüberschreitung für Nebenanlagen und durch die wahlweise Unterbringung in Gemeinschafts(tief)garagen oder auf Gemeinschaftsstellplätzen, die Grundstücksfreiflächen als solche größtenteils unversiegelt und gärtnerisch gestaltet darzustellen.

Dies entspricht wiederum dem erstrebten städtebaulichen Ziel der urbanen Quartiersgestaltung und teils zentralen Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften gemäß § 74 LBO getroffen:

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Begründung:

In den ergänzenden örtlichen Bauvorschriften werden Mindestanforderungen an die äußere Gestalt der Gebäude und die Ausführung der Werbeanlagen vorgegeben. Dies soll zu einem der Umgebung angemessenen Gesamtbild des Areals beitragen.

Höhenlage der Grundstücke

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einebnung des Geländes bis max. 1 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände. Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Auf den späteren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets zwischen den Planstraßen A und C gelten aufgrund des dortigen Geländeprofils diese Begrenzungen nicht. Vielmehr sind als Maßgabe für die Fläche zwischen den dortigen Baugrenzen und der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße auf allen Geländeabschnitten maximale Geländeneigungen im Verhältnis 1:5 zulässig. Das geplante Gelände ist in seinem Niveau auf diese Weise und mit dieser Maßgabe der Höhenlage der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Begründung:

Mit den Regelungen für einen begrenzten Rahmen zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen sollen angesichts der stetigen und eher geringen Geländeneigung größere Erdmassenbewegungen vermieden und eine am ursprünglichen Gelände-profil orientierte Höhenentwicklung des Städtebaus erreicht werden.

Dennoch sollen bei ungünstigen Verhältnissen und besonderen Härten (Böschung) ebenfalls wirtschaftliche Lösungen nicht behindert werden.

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 Baugebietes 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 Oberflächen- und Dachflächengestaltung,
- Emissionsbegrenzung,
- 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 Innenstadtbauung und im Übergang zu den angrenzenden landschaftlichen Freiräumen.

Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der Bauflächen und Baukörper in Anbindung an die bestehende Kasernenbauung und im Übergang zu den angrenzenden landschaftlichen Freiräumen (Brigach),
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes (Parkanlage) einschließlich der Aufwertung und Beschattung geplanter Verkehrsflächen und Stellplätze,
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die gutachterliche Grundlage (Zinke, Juni 2015) stellt dabei den Gesamtzusammenhang vegetationskundlicher, artenschutzrechtlicher Erhebungen und Maßnahmen erörterung dar. Diese fließt gleichermaßen in die Flächenbewertung der u.g. überschlägigen verbalargumentativen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch in die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung (siehe Anhang unter Punkt 9) ein und dient der Dokumentation der Bestandserfassung zu den Belangen Natur und Landschaft.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt: Wird in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die als maximal versiegelte Fläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm umfasst, wird somit eine Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf erhebliche Umweltauswirkungen erforderlich.

Diese wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geführt; erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht festgestellt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die Errichtung bestimmter Projektplanungen, für die Bebauungspläne aufgestellt werden, im nachfolgenden Zulassungsverfahren eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

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 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 Brache 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 zu erwartenden Lärmemissionen durch zusätzlichen Verkehr sind als nicht erheblich im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Menschen zu werten. Die individuellen Beeinträchtigungen sind als standortentsprechend (Innenstadt) und im Abgleich zur Vorbelastung als verhältnismäßig zu werten.

Zur fachgerechten Feststellung der Betroffenheit von betreffenden Arten und deren Schutzwürdigkeit (Artenschutz) wurde im Vorfeld eine überschlägige floristische und faunistische Erhebung des Artenbestandes mit Fokus auf die umfangreichen vegeta-

tionsüberdeckten Flächen des Exerzierplatzes sowie von Böschungsflächen vorgenommen.

Bei einer überschlägigen Betrachtung der Vorbelastung aufgrund der militärischen Nutzung und ehemals bzw. noch vorhandenen Versiegelung/ Bebauung der betreffenden Flächen wird in Anbetracht der Flächenkontingente (zur Versiegelung/ Entsiegelung) 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

Für das Gebiet Lyautey/SABA wurde eine überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorgenommen, dabei wurde die bisher zulässige Nutzung als Gewerbepark und Kasernenareal (zum Zeitpunkt der Aufgabe) mit der Rahmenplanung der zukünftigen Nutzung verglichen. Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung, diese werden gesondert behandelt.

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, Schaffung von Grundstücksfreiflächen).

Die bisherige Nutzung des Lyautey-Geländes ist durch die militärische Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad und einer Bebauung und wenigen kleineren randlichen Grün- bzw. Ruderalflächen, z.T. mit Bäumen bestanden, geprägt. Zu erwähnen ist als Freifläche auch der ehemalige Exerzierplatz. Einbezogen werden auch Teile der Flächen der ehemaligen Firma SABA, wobei es hier in der Planung zu keinen gravierenden Änderungen kommt, d.h. hier steht in der Bilanzierung die Bestandssicherung im Vordergrund.

Zukünftig ist ein von Nordwest nach Südost getafeltes Gebiet mit gewerblichen Nutzflächen (überwiegend Bestandssicherung), Mischgebietsflächen und Wohnbauflächen geplant. Das Gebiet wird durch Verkehrsflächen und im Bereich des bisherigen Exerzierplatzes/Sportplatzes durch eine Grünfläche abgerundet. Bei der zukünftigen Nutzung wurde die plausible/mögliche Ausnutzung der Flächen angesetzt.

Das zukünftige Gesicht des Gebietes wird durch klar ablesbare und strukturierte Bau- und Grünflächen geprägt sein, die Grünvernetzung Richtung Brigach wird gestärkt. Insbesondere die Wohnbauflächen werden mit einem hohen Anteil an Freiflächen zur Durchgrünung beitragen und die Situation bei den verschiedenen Schutzgütern (Boden, Kleinklima, Stadtbild, Freiflächen) verbessern.

Durch die zukünftig geringere Dichte, die Entsiegelung von Teilflächen und die Anlage einer Grünfläche auf der einen Seite und den Verlust von kleineren Grünflächen, bei einem insgesamt hohen Versiegelungsgrad im Bestand auf der anderen Seite, ergibt sich

bei der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zukünftig ein positives 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.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

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

Im Zuge des Scoping-Termins und im Rahmen des tierökologischen Gutachtens konnte das Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie planungsrechtlich relevanter Insektenarten innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevant sind die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse.

Mit der geplanten Baumaßnahme sind die Überbauung bisheriger Offenlandlebensräume und der Umbau bestehender Gebäude verbunden, die nachgewiesene oder potenzielle Lebensräume für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten darstellen.

Unter Berücksichtigung des § 44 Abs. 5 BNatSchG wird dargestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen langfristig gewahrt wird und sich die Erhaltungszustände der betroffenen Populationen nicht verschlechtern.

Darüber hinaus tragen die vorgeschlagenen Maßnahmen an und in den Gebäuden sowie im Freiland zur Aufwertung der Habitatfunktion und Stabilisation der Populationen bei.

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

Begrünung der Flächen für private Stellplätze

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 6 – 8 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der bebauten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die mit dem zu erwartenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs wurden bewertet und angesichts der Vornutzung und bereits zulässigen Eingriffe rechtlich nicht erforderliche Ausgleichsflächenbedarf gemäß dem Modell Schwarzwald-Baar-Kreis ermittelt.

Die genannten grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise zur Gestaltung des Grundstücks und der Bauflächen tragen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei und wurden bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie zur Durchgrünung der Stellplatzbereiche werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölzen hinsichtlich Anzahl, Artverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; sie gewährleisten trotz der hohen baulichen Dichte eine Mindestdurchgrünung.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers werden Stellplätze ebenso wie Feuerwehrumfahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt und begrünt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit kleinkronigen (Empfehlung Pflanzliste 2), säulenförmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Ausnahmsweise kann der Standort des jeweiligen Baumes um 3 m parallel zum öffentlichen Straßenraum verschoben werden, wenn dies im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich wird.

Öffentliche/ private Grünfläche – Parkanlage

Auf der Fläche ist auf einem flachgründigen, mager zu erstellenden Untergrund (kein Oberboden) eine möglichst artenreiche Gras-Kräuterwiese mit heimischer, standortgerechter Artenzusammensetzung nach entsprechender Vorgabe zu entwickeln und 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

An der nordöstlichen Ecke (Tiefpunkt) der öffentlichen Grünanlage ist für das auf den Freiflächen anfallende Oberflächenwasser eine Retentionsfläche anzulegen, der mögliche Überlauf ist der Entwässerung zuzuführen. Es ist zulässig das unbehandelte Dachwasser angrenzender Gebäude dieser Fläche zuzuführen.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit großkronigen (Pflanzliste 1) Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind zu mind. 40% mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Laubbaumpflanzungen tragen zur gestalterischen Aufwertung der Erschließungsflächen und zur kleinklimatischen Verbesserung (Vermeidung von Überhitzung, Staub- und Schadstofffilter, Beschattung der Stellplatzbereiche) innerhalb der Gewerbegebiete bei. Ferner sind sie als Minderungsmaßnahmen für ökologische Funktionsverluste – wie auch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – wirksam und tragen so zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer trägt ebenfalls zur kleinklimatischen Verbesserung bei. Die offene Vegetationsfläche ist in der Lage, das Oberflächenwasser zu speichern. Das Wasser wird in den Substratschichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab.

Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet.

Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- entsprechend Planeinschrieb -

Die im Plan mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch großkronige, säulenförmige Laubbäume (Empfehlung Pflanzenliste 1) zu ersetzen.

Begründung:

Pflanzbindungen sowie Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum wie die Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und übernehmen gestalterische Funktionen in den Zufahrts- und Durchfahrtsbereichen. Festsetzungen zur Pflanzenverwendung und zu Pflanzqualitäten unterstützen eine zügige Begrünung des Geländes und sichern eine grünordnerische Grundstruktur.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen einer Lärmuntersuchung vom 18.06.2015 durch die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch Gewerbe und Verkehr auf das Umfeld des Geltungsbereiches und auf die geplante schutzwürdige Bebauung, insbesondere für die an bestehende Verkehrsbelastungen heranrückende Wohn- und Mischnutzung, geprüft.

Dabei hat die Stadt abschließend in der Abwägung berücksichtigt, dass nach dem Lärmgutachten bereits derzeit eine erhöhte Vorbelastung durch Verkehrslärm an der Richtofenstraße und Kirnacher Straße vorliegt.

Die Stadt hat der Entscheidung ebenfalls zu Grunde gelegt, dass den Belangen zum Verkehrslärmschutz je nach Anwendungsvoraussetzungen der Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sowie der Schutzwürdigkeit der jeweils örtlich bestehenden Nutzung unterschiedlich Rechnung zu tragen ist:

Methodik

Modellgrundlage bildete das Lärmberechnungsmodell aus der Lärmaktionsplanung der Stadt Villingen-Schwenningen. Dieses wurde für den Untersuchungsbereich herausgelöst und entsprechend den Anforderungen nachmodelliert. Die Verkehrsprognosezahlen für die Bestandsstraßen konnten aus dem Verkehrsentwicklungsplan Villingen-Schwenningen übernommen werden.

Für die Abschätzung des durch das Entwicklungsgebiet selbst erzeugten Neuverkehrs erfolgte eine Zuarbeit durch ein gesondertes Verkehrsgutachten (BIT Ingenieure).

Der Bebauungsplanentwurf sieht Baufelder ohne konkrete Bauvorhaben (Gebäude, Grundstücksanbindungen) vor. Für jedes Baufeld sind der Gebietsstatus und die zulässigen Vollgeschosse definiert. Für die zwei lärmrelevanten Gewerbeflächen (GE, GEE) wurden immissionswirksame Flächenschallpegel vergeben und die Schallpegelhöhe so bestimmt, dass in nachbarschaftlichen Wohnlagen die Richtwerte nach TA Lärm eingehalten sind. Für eine beispielhafte, unverbindliche Bebauungskonzeption wurde eine lärmtechnische Beurteilung erstellt, um die Schallprognose mit Baukörpern exemplarisch zu veranschaulichen.

Es wurden vier schalltechnische Nachweise geführt, welche im Gutachten erläutert sind und welches die Ergebnisse beschreibt:

1. Auswirkungen des Neubauvorhabens auf die umliegende Bestandsbebauung, insbesondere galt es die Gewerbeflächen nach TA Lärm zu beurteilen.

2. Nachweis nach 16. BImSchV für den geplanten Straßenneubau im Plangebiet (Haupterschließungssachse mit Wendehammer)
3. Immissionsbelastungen auf das Plangebiet, hier durch den umgebenden Straßenverkehrslärm; Nachweis nach DIN 18005 für die Verkehrsprognose 2025
4. Ermittlung der nach DIN 4109 zu beachtenden Lärmpegelbereiche für die erforderlichen baulichen Luftschalldamm-Maße der Fassaden.

Aus digitalen Bestands- und Planungsdaten wurde ein dreidimensionales Geländemodell aufgebaut. Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf wurden die Baugrenzen der verschiedenen Baufelder übernommen, für die Gewerbeflächen wurden immissionswirksame Flächenschallpegel definiert und deren Zulässigkeit nach TA Lärm überprüft. Anhand von Einzelpunktberechnungen für sog. Referenz-Immissionspunkte auf den Grenzen der Baulinien und im baulichen Umfeld erfolgte ein Vergleich mit den Richtwerten der TA - Lärm, den Grenzwerten der 16. BImSchV und den Orientierungswerten der DIN 18005.

Es konnte auf diese Weise die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich des Immissionsschutzes und die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen geprüft werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist Ergebnis verschiedener Entwürfe und Zwischenergebnissen der lärmtechnischen Berechnungen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Für den baulichen Schallschutz zukünftiger und bestehender Gebäude erfolgte eine Berechnung an den Baugrenzen bzw. an den Bestandsfassaden und eine Zuordnung zu den Lärmpegelklassen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Der geforderte Zuschlag von 3 dB(A) ist berücksichtigt. Als Bezugsniveau wurde eine Höhe von 4,0 m über Geländeneiveau gewählt, was etwa dem 1. Obergeschoss eines Gebäudes entspricht.

Ergebnisse

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurden für die geplanten Gewerbeflächen immissionswirksame Flächenschallpegel vergeben, die Beschränkungen im Nachtzeitraum bedingen, um die Richtwerte nach TA Lärm zu erfüllen. Diese ergeben sich infolge der geplanten Wohnnutzungen. Entsprechende Hinweise finden sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der Nachweis zum Straßenneubau ergab keine Hinweise auf Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach 16. BImSchV.

Der Nachweis der zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen (Prognose 2025) zeigt infol-

ge hoher Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen (Kirnacher Straße, Richt-
hofenstraße, Peterzeller Straße) Überschreitungen der Orientierungswerte für den Schall-
schutz im Städtebau (DIN 18005).

Baulicher Schallschutz nach DIN 4109 ist insbesondere an den außenliegenden Gebäuden
bzw. Bauflächen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 finden sich in den
Festsetzungen.

Zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung sind an der Richthofenstraße jeweils 2,50 m
hohe Lärmschutzwände vorgesehen. Alternativ kommt Lärmschutz durch geeignete
Randbebauung in Frage.

Bei Beachtung der vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz werden die gül-
tigen schalltechnischen Bestimmungen und Richtlinien eingehalten.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind
zum Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend
der Schalltechnischen Untersuchungen der Brenner Ingenieurgesellschaft, vom 18.06.2015, er-
forderlich. Daher werden folgende Maßnahmen bestimmt:

Passive Maßnahmen:

Der Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den
Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen gemäß DIN 4109 vorzusehen. Innerhalb der Bau-
gebiete sind die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau –
festgelegt. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für die betreffenden
Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer.

Im gekennzeichneten Bereich sind schutzbedürftige Räume nach Ziff. 4.1 der DIN 4109, Ausgabe
1989 (GABl. 1990, Seite 831), einschließlich Aufenthalts- oder Mitarbeiteräume nur zulässig,
wenn die Außenfassade dieser Räume bautechnisch die Anforderungen an die Luftschalldäm-
mung von Außenbauteilen entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 (GABl. 1990,
Seite 831) für

- den Lärmpegelbereich V in dem mit V gekennzeichneten Bereich
 - den Lärmpegelbereich IV in dem mit IV gekennzeichneten Bereich
- erfüllt.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen,
dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürfti-
gen Wohn- und Aufenthaltsräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Aktive Maßnahmen:

Zum Lärmschutz werden als aktive Schallschutzmaßnahmen für die gekennzeichneten Bereiche folgende Regelungen zur Errichtung getroffen:

- Lärmschutzwände in einer Höhe von 2,50 m an der Richthofenstraße (Westseite)

Fakultativer baulicher Lärmschutz

Durch Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren kann bei gleichwertiger Wirksamkeit zum Schallschutz aufgrund baulicher Vorhaben in entsprechender Lage und Höhe auf den aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) verzichtet werden.

Flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel:

Für die gewerblich genutzten Bereiche gelten folgende immissionswirksamen Flächenschallpegel als Höchstwert:

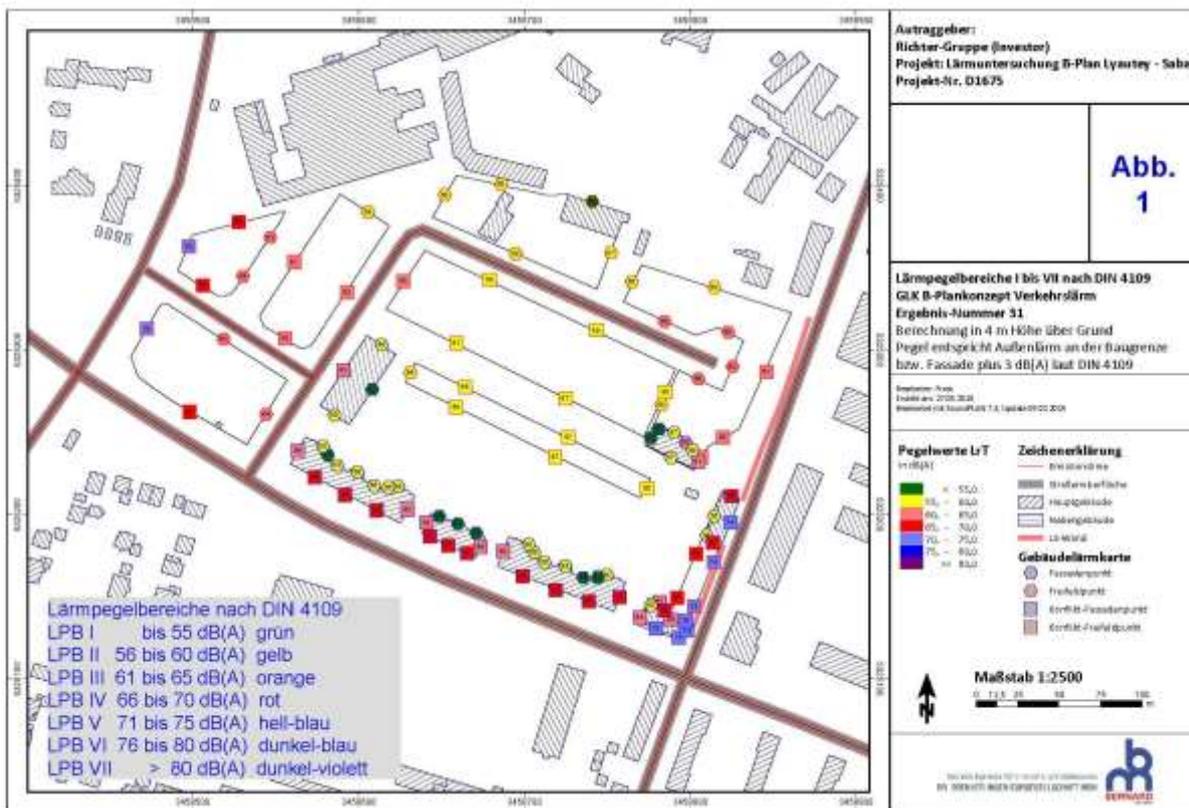
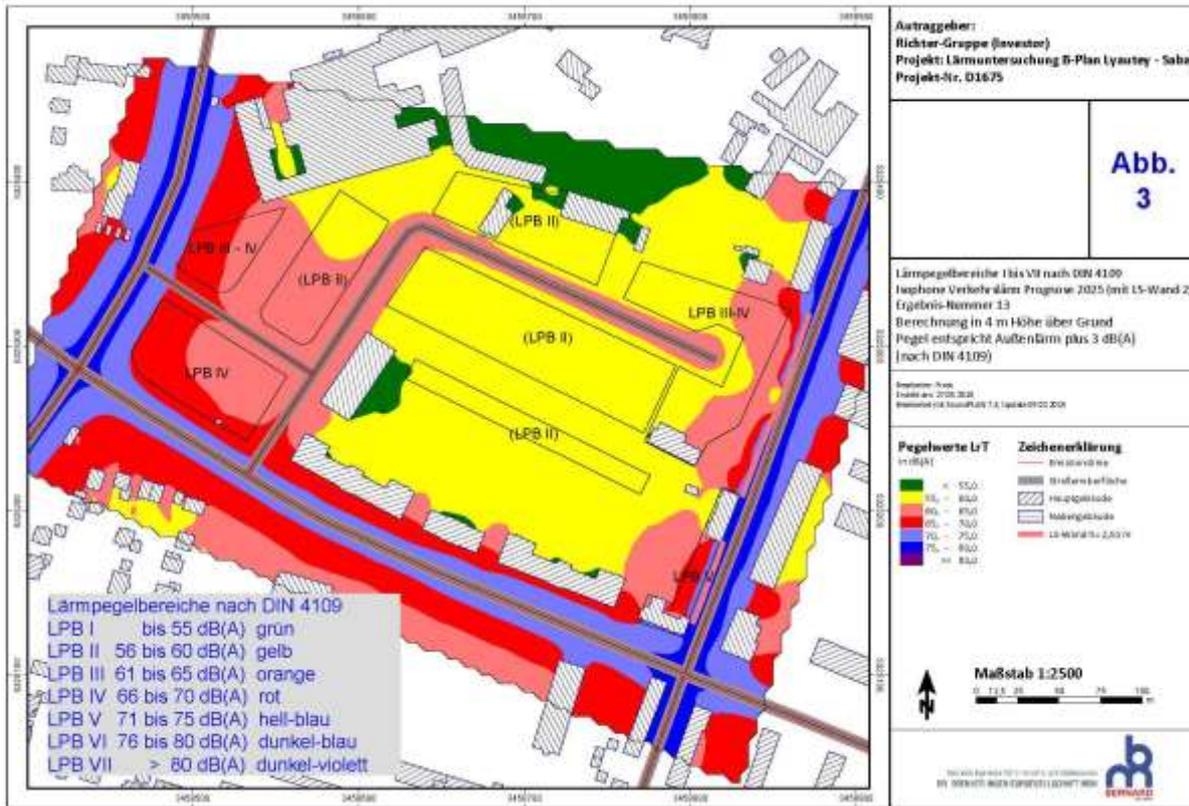
GE 60 dB(A)/m² am Tag (6-22 Uhr) und 50 dB(A)/m² nachts (22-6 Uhr)

GEE 50 dB(A)/m² am Tag (6-22 Uhr) und 45 dB(A)/m² nachts (22-6 Uhr)

Begründung:

Mit der Kombination aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wird eine hinreichende Gewissheit zur Schaffung angemessener Wohn- und Arbeitsverhältnisse erlangt. Dies gelingt angesichts der Angebotsplanung sowohl unter den vielfältigen Möglichkeiten der tatsächlichen Vorhabenentwicklung als auch unter Berücksichtigung erheblicher Vorbelastungen und bestehender Bebauung.

Insgesamt wird dem Konfliktbewältigungsgebot in der Bauleitplanung angemessen Rechnung getragen.

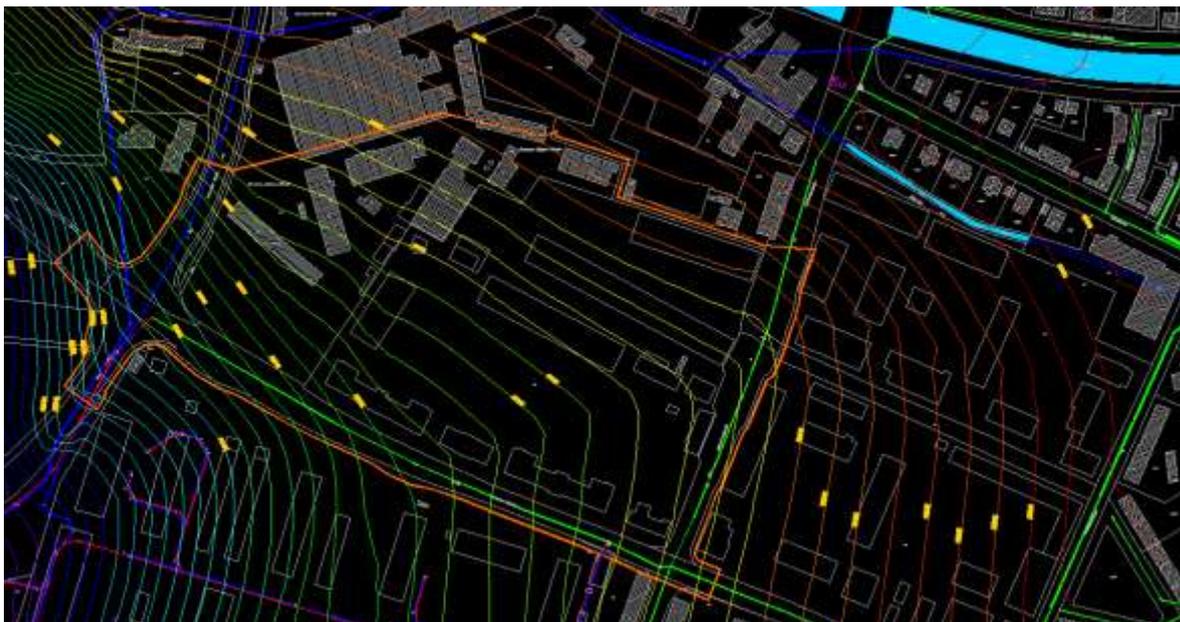


7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Entwässerung) für das Stadtquartier müssen im Rahmen der Erschließungsplanung neu konzipiert und eingeplant werden. Hierfür wurden Machbarkeitsstudien zur Entwicklung der Entwurfslösungen mit folgendem Ergebnis veranlasst.

Höhenverhältnisse

Das Plangebiet fällt grundsätzlich von Südwesten nach Nordosten. Dies zeigt die nachfolgende Abbildung in Form von Höhenlinien. Die im Areal vorhandene maximale Höhendifferenz beträgt ca. 7 m. Nicht wiedergegeben ist die Situation der Richtofenstraße, die teilweise deutlich über dem Niveau des Lyautey- und Mangin-Areals liegt.



Höhenverhältnisses (Überfliegungsdaten)

Die aus dem Laserscan ermittelten Höheninformationen wurden im ersten Schritt für die Entwässerungskonzipierung genutzt. Da die Daten als Grundlage einer Planung zu unsicher und ungenau sind, erfolgte in einem zweiten Schritt die gezielte terrestrische Vermessung auf den zukünftigen Hauptentwässerungsachsen.

Vorflutverhältnisse

Nördlich der betrachteten Fläche verläuft von Westen nach Osten fließend die Brigach. Die Entfernung beträgt etwa 130 m. Die Brigach ist der Hauptvorfluter Villingens. Sie nimmt auch derzeit das aus der Mischwasserkanalisation entlastete Regenwasser auf.



Brigach / Villingen



Einleitstelle RÜ K15.3

Vorhandene Entwässerungseinrichtungen

Über innerhalb der betrachteten Fläche befindlichen Entwässerungsanlagen liegen keine Informationen vor.

Das Gelände ist von verschiedenen bestehenden Kanälen umschlossen. So liegt in der südlich des Lyautey-Areals befindlichen Kirnacher Straße ein Mischwasserkanal DN 500, der sich im Kreuzungsbereich Kirnacher Straße / Richthofenstraße auf zwei Stränge aufteilt und in nördlicher Richtung mit einer Nennweite DN 600 in Richtung Brigach führt. Im Abzweigungsbereich mit der Waldstraße liegt der Regenüberlauf K15.3, an dem die nicht weitergeleiteten Wassermengen in die Brigach abgeschlagen werden. Der Hauptkanal geht in der Waldstraße weiter in Richtung Kläranlage. In diesen Kanal führt darüber hinaus ein Mischwasserkanal in der Pontarlierstraße (östlich Mangin).

Weiterhin befindet sich in der Peterzeller Straße ein Regenwasserkanal DN 600, der in nördlicher Richtung führt. Nördlich zwischen Brigach und dem Lyautey-Areal verläuft noch die Sägebachdole (DN 1000).

Bei der Konzeption der Entwässerung ist allerdings zu beachten, dass die Höhenlage der Kanäle teilweise deutlich über dem Niveau des betrachteten Areals liegt und damit die Entwässerungsrichtung entsprechend beeinflusst wird und auch im Falle eines Anschlusses an diese Kanäle das Thema Rückstauschutz von wesentlicher Bedeutung ist.

Das Gebiet Welvert, welches sich südlich an das Lyautey-Areal anschließt, ist bereits erschlossen und wird komplett im Trennsystem entwässert. Allerdings schließen der Schmutz- wie auch der Regenwasserkanal an den Mischwasserkanal in der Kirnacher Straße an, so dass derzeit das Gebiet prinzipiell im Mischsystem entwässert wird.



Kanalisation im Umfeld des Baugebiets (Mischwasserkanäle = grün, Regenwasserkanäle = blau, Schmutzwasserkanäle = rot)

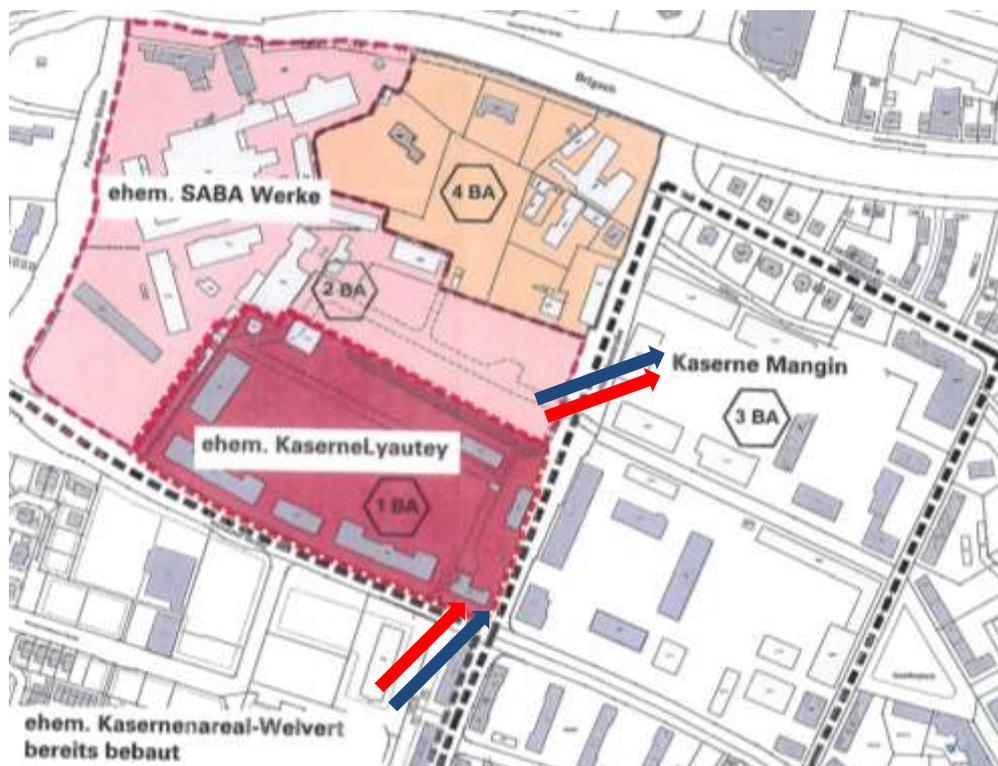
Entwässerungskonzept

Randbedingungen und Grundkonzept

Aufgrund der vorliegenden Höhenverhältnisse sowie der derzeitigen Entwässerungssituation erfolgt die zukünftige Regenwasserableitung in Richtung des übergeordneten Oberflächengefälles in Richtung Nordosten. Hierbei ist eine Trennentwässerung umzusetzen und es ist ein neuer Regenwasserkanal bis zu Brigach zu erstellen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Richt-hofenstraße ist aufgrund der hydraulischen Situation nicht möglich. Der Mischwasserkanal weist im Zufluss zum Regenüberlauf bereits im Ist-Zustand einen starken Einstau mit hoher Drucklinie auf. Zudem liegt die Rückstauenebene in der Richthofenstraße deutlich über dem zu entwässernden Gelände. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre ein Anschluss an den Mischwasserkanal kritisch zu sehen, da das Regenwasser bei Starkregen letztendlich über den Regenüberlauf mit Schmutzwasser vermischt der Brigach zugeführt würde.

Bei der weiteren Konzipierung der Niederschlagsentwässerung sind auch die beiden Areale Welvert und Mangin zu berücksichtigen. Während das Welvert-Areal bereits vollständig erschlossen und zum großen Teil bebaut ist, ist das Mangin-Areal noch nicht erschlossen. Das Welvert-Areal wird im Trennsystem entwässert, wobei die Regen- und Schmutzwasserkanalisation in der Kirnacher Straße an den Mischwasserkanal angebunden sind. Diese Anbindung sollte im Zuge der Neuerschließung des Lyautey-Areals aufgelöst und der Regenwasserkanal an den neu zu erstellenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.



Erschließungssituation

In wieweit das Mangin-Areal auch über die Richthofenstraße entwässert werden kann, ist noch im Detail zu prüfen; hierzu sind entsprechend vermessene Höhendaten sowie die Auskunft über die zukünftige Höhenlage der zu entwässernden Flächen notwendig. Aus heutiger Sicht ist dies zumindest kritisch zu sehen, weil die Oberfläche des Geländes in Richtung Osten abfällt.

Als Ableitungskanäle für die Schmutzwasserentwässerung stehen theoretisch alle vorhandenen Mischwasserkanäle zur Verfügung. Es ist aber die Rückstauproblematik zu beachten, die sich auf die Art der Entwässerung auswirkt.

Schmutzwasserableitung

Es stehen keine reinen Schmutzwasserkanäle zur Verfügung. Über die Abwasserentsorgung des ehemaligen Kasernengeländes sind keine Informationen vorhanden. Daher ist die Ableitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation unumgänglich. Hier sind grundsätzlich zwei verschiedene Möglichkeiten einzubeziehen.

Zunächst am naheliegendsten ist die Ableitung über den Mischwasserkanal in der Richthofenstraße. Da diese in Bezug auf die zu entwässernde Fläche aber sehr viel höher liegt, befindet sich die Rückstauenebene deutlich höher als das Areal. Hinzu kommt, dass die hohen Drucklinien bei Starkregenereignissen aus dem Generalentwässerungsplan bekannt sind und damit Wasseraustritte aus der Schmutzwasserkanalisation im Baugbiet auftreten können. Dies ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern. So muss das Schmutzwasser entweder von der zentralen Stelle im Gebietstiefpunkt in den Mischwasserkanal gepumpt werden oder es muss eine Rückstauschutzeinrichtung installiert werden.

Im zweiten Fall würde dann der Rückfluss verhindert, aber es würde auch kein Schmutzwasser mehr in den Mischwasserkanal abgeführt werden können. Daher ist aus jetziger Sicht eine Kombination aus Pumpe und Rückstaueneinrichtung zu wählen. Das Schmutzwasser würde im Normalfall im Freigefälle in den Mischwasserkanal fließen. Im Falle einer hohen Drucklinie würde der Rückstauschutz greifen und das Schmutzwasser dann in den Mischwassersammler gepumpt.

Die zweite Möglichkeit besteht in der Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Osten durch das Gebiet Mangin bis zur Pontarlierstraße. Der dortige Mischwasserkanal liegt deutlich tiefer als der Kanal in der Richthofenstraße, so dass die Rückstauenebene kein Problem darstellt. Bei dieser Variante muss aber das Mangin-gelände auch stadtplanerisch mit einbezogen werden, damit mögliche Trassen nicht zu einem späteren Zeitpunkt mit den dann entwickelten Erfordernissen kollidieren.

Regenwasserableitung

Entsprechend des oben beschriebenen Grundkonzeptes erfolgt die zukünftige Entwässerung über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Richthofenstraße. Dieser Kanal würde das Regenwasser am Gebietsauslass aufnehmen und in die Brigach ableiten. Hierbei ist zu beachten, dass im unteren Bereich zwei Dolen gekreuzt (unterfahren) werden. Die Zuleitung des Regenwassers aus dem Welvert-Gelände erfolgt über die innere Erschließung und ist in der unten stehenden Abbildung, die die mögliche Trassierung der Regenwasserkanäle im Gebiet wiedergibt, dargestellt.



Innere Erschließung Niederschlagsentwässerung

8. Auswirkungen der Planung

Flächenbilanz

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>
Verkehrsflächen	27.500 qm
Grünflächen	8.600 qm
Gewerbeflächen	8.600 qm
Mischgebietsflächen	31.700 qm
Wohnbauflächen	14.600 qm
<hr/>	
Summe = Geltungsbereich	91.000 qm

9. Anhang

Artenschutzrechtliche Prüfung

1. Einführung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Arten von gemeinschaftlichem Interesse (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Zur Vermeidung und Minderung der o.g. Verbotstatbestände sowie zur Kompensation eventueller unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden Maßnahmen empfohlen.

2. Datengrundlagen

Bauer/ Bezzel/ Fiedler 2005	Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
Braun u. Dieterlen 2003	Die Säugetiere Baden-Württembergs
Günter Ebert 1991 – 1994 Band 1 - 3	Die Schmetterlinge Baden-Württembergs
Jochen Hölzinger 1995	Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten - Rote Liste/ 4. Fassung, Stand 31.12.1995
MLR Baden-Württemberg 2006	Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg - Aktualisierte Zielartenlisten
MLR Baden-Württemberg 2006	Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg - Liste streng geschützter Arten

3. Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die i.d.R. Beeinträchtigungen und Störungen der o.g. geschützten Tierarten verursachen können:

- Baubedingte Wirkfaktoren: Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Baustellenverkehr
- Anlagenbedingte Wirkprozesse: Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Verlust möglicher Nist-/ Ruhestätten geschützter Tierarten des Offenlandes, Verlust der Lebensraumfunktion
- Nutzungsbedingte Wirkprozesse: zusätzliche Beeinträchtigung des Lebensraumpotenzials und stöempfindlicher Tierarten im Umfeld der Nutzung

4. Bestand und Darlegung der Betroffenheit der Arten

Zu prüfende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist zu prüfen, ob die folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden:

Nr. 1: Fangen, Verletzen oder Töten von Individuen der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen.

Nr. 2: Erhebliche Störung von streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit der Folge einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.

Nr. 3: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten.

Abweichend davon liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben des § 18 Abs. 2 BNatSchG, die nach Vorschriften des BauGB zulässig sind, ein Verstoß gegen die Verbote nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zu prüfendes Artenspektrum

Nach einer ersten artenschutzrechtlichen Einschätzung im Rahmen eines Scoping-Termins am 18.11.2014 unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schwarzwald-Baar wurde das Arteninventar im Rahmen einer tierökologischen Untersuchung erfasst (Herrn Felix Zinke, 04.09.2014 und 19.07.2015):

Amphibien, Reptilien, Insekten

Das Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie planungsrechtlich relevanter Insektenarten kann für das Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Avifauna

Es wurden 37 Vogelarten nachgewiesen, davon 28 Brutvogelarten und 9 Spezies als Nahrungsgäste.

Als "nicht gefährdet" eingestufte Vogelarten werden in Baden-Württemberg als nicht planungsrelevant eingestuft. Sie befinden sich derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall bei Planverfahren nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Auch ist grundsätzlich zu erwarten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Folgende wertbestimmende Brutvögel wurden im Plangebiet nachgewiesen und sind artenschutzrechtlich zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus nach BNatSchG	Rote Liste BW
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Weidenmeise	<i>Poecile montana</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	besonders geschützt	Vorwarnliste

Fledermäuse

Die Freiland- und Gebäudeuntersuchungen erbrachten den Nachweis folgender Fledermausarten. Alle Arten sind streng geschützt und somit artenschutzrechtlich zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus nach BNatSchG	Rote Liste BW
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	streng geschützt	gefährdet
Zweifarbfloderm Maus	<i>Vespertilio murinus</i>	streng geschützt	gefährdete wandernde Tierart
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	streng geschützt	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	streng geschützt	Daten defizitär
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	streng geschützt	gefährdete wandernde Tierart
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	streng geschützt	stark gefährdet
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	streng geschützt	stark gefährdet
Wimperfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	streng geschützt	Art mit geografischer Restriktion
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	streng geschützt	gefährdete wandernde Tierart
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	streng geschützt	vom Aussterben bedroht

Hiervon ist nur die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit Sicherheit bodenständig. Es ist anzunehmen, dass die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) im Bereich der Gebäude als seltener Nachbar der Zwergfledermaus siedelt.

Die Eignung der Gebäude als Winterquartiere wird von *ungeeignet* bis *mittel* bewertet. Die mit *mittel* bewerteten Gebäude wurden ohne Erfolg auf Flugnachweise und Kotsuren untersucht. Eine Nutzung als Winterquartiere ist für die Gebäude des Untersuchungsgebietes daher auszuschließen.

Die Untersuchung der Dachstühle erbrachte den Nachweis von Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) mittels Batscanner und den Nachweis von einzelnen Fraßstellen, vermutlich von Langohren (*Plecotus spec.*). Koloniebildungen wurden nicht nachgewiesen und können daher für die Gebäude des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen werden.

Baumhöhlen als potentielle Sommerquartiere und Wochenstuben baumbewohnender Fledermausarten wurden während der Ortsbegehung im belaubten Zustand nicht gesehen. Mehrere abgängige Bäume (Kirsche, Apfel, Salweide) mit Totholzanteilen und abgeplatzter Rinde könnten aber zumindest Tageseinstände und temporäre Zwischenquartiere für Kleinfledermäuse bieten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion

Folgende Vorkehrungen werden getroffen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Baufeldfreimachung, Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie Rodung von Gehölzbeständen in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel).
- Bautätigkeit und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit Fledermausnachweisen in der Zeit von Ende Oktober bis Mitte April (außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Fledermäusen). Sollte dies nicht möglich sein, ist die Habitategnung der Sommerquartiere (und potentiellen Winterquartiere von Kleinfledermäusen) durch geeignete Maßnahmen rechtzeitig zu minimieren. In Einzelfällen ist in

Bezugnahme zum Gutachten Zinke eine Kontrolle hinsichtlich dort möglicherweise lebender Fledermäuse durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zur Bergung der Tiere einzuleiten.

- Die Gebäude mit Fledermausnachweisen sind nicht alle gleichzeitig zu sanieren, um genügend Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Tiere zu erhalten.
- Erhaltung wertgebender Altbäume im Bereich des Plangebietes (Pflanzbindungen)
- Baumneupflanzungen (Pflanzgebote)
- Aufwertung der Freiflächen durch Anlage artenreicher Grünflächen (Pflanzgebote)
- Teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote)

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen zur Optimierung der Habitate der betroffenen Arten empfohlen:

- Anbringen von Nistkästen an geeigneten, witterungsgeschützten Stellen (Süd- bzw. Ostexposition) im Bereich des von baulichen Eingriffen ausgesparten Baumbestandes
- Anbringen von Mehlschwalben-Nisthilfen unter den Dachvorsprüngen
- Einbau von Nischen und Spalten unter Flachdächern (eventuell Hohlräume) als Nisthilfen für Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Grauschnäpper sowie als Einstand für spaltbesiedelnde Fledermausarten
- Ermittlung und Sicherung vorhandener, sowie Einrichtung weiterer Quartierzugänge zu Dachstühlen im Bereich der Dachüberstände sowie Einbau von Fledermausziegel vor Beginn möglicher Umbauarbeiten
- Sicherung des vorhandenen sowie Förderung eines zusätzlichen Angebotes von Hangclustern innerhalb der Dachstühle (Dachlatten, Balkenkehlen, Dachfirst, Träger und Verstrebrungen)
- Verzicht auf Holzschutzmittel mit toxischer Wirkung auf Wirbeltiere innerhalb der Dachstühle
- Verzicht auf innseitige Streichung der Latten von Dach- und Deckenverschalungen
- Verzicht auf dauerhafte und temporäre Bestrahlung des Giebelbereichs sowie der Dachüberstände während der Fortpflanzungsperiode von Fledermäusen

6. Abschließende Bewertung

Europäische Vogelarten

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung von Brach- und Sukzessionsflächen und somit die Zerstörung von Fortpflanzung- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten vor. Durch Rodungsarbeiten können Individuen getötet werden, sollten die gesetzlichen Schonfristen nicht eingehalten und Bäume in den Sommermonaten gefällt werden.

Durch Erhalt wertgebender Altbäume (Pflanzbindungen), Baumneupflanzungen (Pflanzgebote), Anlage einer artenreichen Grünfläche (Pflanzgebot) und teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote) wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang jedoch weiterhin erfüllt.

Zur Aufwertung der Habitatfunktion und Stabilisation der Populationen werden zusätzlich folgende Maßnahmen empfohlen:

- Anbringen von Nistkästen an geeigneten, witterungsgeschützten Stellen (Süd- bzw. Ostexposition) im Bereich des von baulichen Eingriffen ausgesparten Baumbestandes
- Anbringen von Mehlschwalben-Nisthilfen unter den Dachvorsprüngen
- Einbau von Nischen und Spalten unter Flachdächern (eventuell Hohlräume) als Nisthilfen für Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Grauschnäpper

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- Baufeldfreimachung, Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie Rodung von Gehölzbeständen in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel)
- Erhaltung wertgebender Altbäume im Bereich des Plangebietes (Pflanzbindungen)
- Baumneupflanzungen (Pflanzgebote)
- Aufwertung der Freiflächen durch Anlage artenreicher Grünflächen (Pflanzgebote)
- Teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote)

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Während der Baumaßnahme kann es zu lärmbedingten Beeinträchtigungen möglicher nahrungssuchender Individuen in der unmittelbaren Umgebung des Baufeldes kommen. In der näheren und weiteren Umgebung sind jedoch weitere ausreichende ungestörte Rückzugsräume vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Arten nicht zu befürchten ist. Mögliche Störungen werden daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

Fledermausarten

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen sind eventuell Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten betroffen. Durch Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen, Erhalt wertgebender Altbäume (Pflanzbindung), Baumneupflanzungen (Pflanzgebote), Anlage einer artenreichen Grünfläche (Pflanzgebot) und teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote) wird das Töten von Individuen verhindert und die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an den Gebäuden sind Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten betroffen. Durch zeitliche Beschränkung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden auf das Winterhalbjahr bzw. vorherige Minderung der Habitataignung bei gleichzeitigem Erhalt von genügend Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Tiere wird das Töten von Individuen verhindert und die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zur Aufwertung der Habitatfunktion und Stabilisation der Populationen werden zusätzlich folgende Maßnahmen empfohlen:

- Einbau von Nischen und Spalten unter Flachdächern (eventuell Hohlräume) als Einstände für spaltbesiedelnde Fledermausarten
- Konkrete Ermittlung und Sicherung vorhandener, sowie Einrichtung weiterer Quartierzugänge zu Dachstühlen im Bereich der Dachüberstände sowie Einbau von Fledermausziegel vor Beginn möglicher Umbauarbeiten
- Sicherung des vorhandenen sowie Förderung eines zusätzlichen Angebotes von Hangclustern innerhalb der Dachstühle (Dachlatten, Balkenkehlen, Dachfirst, Träger und Verstrebungen)
- Verzicht auf Holzschutzmittel mit toxischer Wirkung auf Wirbeltiere innerhalb der Dachstühle
- Verzicht auf innseitige Streichung der Latten von Dach- und Deckenverschalungen
- Verzicht auf dauerhafte und temporäre Bestrahlung des Giebelbereichs sowie der Dachüberstände während der Fortpflanzungsperiode von Fledermäusen

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- Baufeldfreimachung, Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie Rodung von Gehölzbeständen in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar
- Bautätigkeit und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit Fledermausnachweisen in der Zeit von Ende Oktober bis Mitte April (außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Fledermäusen). Sollte dies nicht möglich sein, ist die Habitateignung der Sommerquartiere (und potentiellen Winterquartiere von Kleinfledermäusen) durch geeignete Maßnahmen rechtzeitig zu minimieren. In Einzelfällen ist in Bezugnahme zum Gutachten Zinke eine Kontrolle hinsichtlich dort möglicherweise lebender Fledermäuse durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zur Bergung der Tiere einzuleiten.
- Die Gebäude mit Fledermausnachweisen sind nicht alle gleichzeitig zu sanieren, um genügend Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Tiere zu erhalten.
- Erhaltung wertgebender Altbäume im Bereich des Plangebietes (Pflanzbindungen)
- Baumneupflanzungen (Pflanzgebote)
- Aufwertung der Freiflächen durch Anlage artenreicher Grünflächen (Pflanzgebote)
- Teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote)

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schadungsverbot ist erfüllt: ja nein

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Während der Baumaßnahme kann es zu lärmbedingten Beeinträchtigungen möglicher nahrungssuchender Individuen in der unmittelbaren Umgebung des Baufeldes kommen. In der näheren und weiteren Umgebung sind jedoch weitere ausreichende ungestörte Rückzugsräume vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Arten nicht zu befürchten ist. Mögliche Störungen werden daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

7. Zusammenfassung

Im Zuge des Scoping-Termins und im Rahmen des tierökologischen Gutachtens konnte das Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie planungsrechtlich relevanter Insektenarten innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevant sind die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse.

Mit der geplanten Baumaßnahme ist die Überbauung bisheriger Offenlandlebensräume und der Umbau bestehender Gebäude verbunden, die nachgewiesene oder potenzielle Lebensräume für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten darstellen.

Unter Berücksichtigung des § 44 Abs. 5 BNatSchG wird dargestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen langfristig gewahrt wird und sich die Erhaltungszustände der betroffenen Populationen nicht verschlechtern.

Darüber hinaus tragen die vorgeschlagenen Maßnahmen an und in den Gebäuden sowie im Freiland zur Aufwertung der Habitatfunktion und Stabilisation der Populationen bei.

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