

U M W E L T B E R I C H T

(Stand 12.06.2007)

**Stadt Villingen-Schwenningen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Einkaufszentrum WÜBA - neu“**

Projektbearbeiter:

Landschaftsarchitekt Thomas Hauptmann, **plan** landschaft (Freier Mitarbeiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Wesentliche Änderungen durch die Planung	3
1.3	Ziele des Umweltschutzes	3
1.3.1	Baugesetzbuch.....	3
1.3.2	Naturschutzgesetz.....	4
1.3.3	Regionalplan	4
1.3.4	Flächennutzungsplan	4
1.4	Umfang und Detaillierungsgrad.....	4
1.4.1	Vorgehensweise.....	4
1.4.2	Untersuchungsumfang.....	5
1.4.3	Inhalt und Methode	5
2	Umweltauswirkungen	7
2.1	Eingriff nach Naturschutzrecht.....	7
2.1.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	7
2.1.2	Boden	7
2.1.3	Wasser	7
2.1.4	Klima.....	8
2.1.5	Landschaft	8
2.1.6	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	9
2.2	Alternativen.....	9
3	Fazit.....	10
3.1	Zusammenfassung	10
3.2	Umweltüberwachung	10

1 Einleitung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung erforderlich, die Untersuchungen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Berücksichtigung weiterer Umweltbelange umfasst. Darüber hinaus sind Aussagen zur Berücksichtigung fachlicher Ziele des Umweltschutzes und über Maßnahmen zur Umweltüberwachung zu machen. Das Ergebnis wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

1.1 Ausgangssituation

Das Gebiet „Einkaufszentrum WÜBA - neu“ mit einer Fläche von ca. 2,1 ha liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Villingen. Es wird begrenzt im Osten durch die Vockenhauser Straße, im Norden durch den Abfahrast der Bundesstraße B 33 und im Westen durch die Konstanzer Straße. Im Süden grenzt weitere Bebauung an.

Im bestehenden Bebauungsplan Ziegelwiesen aus dem Jahr 1966 ist das Gebiet „Einkaufszentrum WÜBA - neu“ als Industriegebiet festgesetzt. Das Gebiet ist bereits bisher überwiegend versiegelt. Etwa die Hälfte der Fläche nimmt eine überwiegend ein- und zweigeschossige, zum Teil bis zu siebengeschossige Bebauung ein, die durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt wird. Die nichtbebauten Grundstücksflächen sind bis auf einen Grünstreifen von ca. 500 m² entlang des Abfahrastes der Bundesstraße B 33 asphaltiert und werden als Parkplatz und Verkehrsflächen genutzt.

1.2 Wesentliche Änderungen durch die Planung

Das Gebiet soll künftig als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum festgesetzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die durch Nebenanlagen auf bis zu 1,0 überschritten werden kann. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Baufenster festgesetzt, in dem bis zu 11,5 m hohe Gebäude errichtet werden können, während im Süden etwa ein Drittel des Plangebietes als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, auf der zum Beispiel Parkplätze erstellt werden können.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 (5) BauGB)

In der Abwägung ist u.a. zu berücksichtigen, dass

- mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll,
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und auszugleichen sind.

(§ 1a BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden.

1.3.2 Naturschutzgesetz

In den Grundsätzen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg heißt es u.a.:

- Die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist zu gewährleisten.
- Die Naturgüter sollen nur so genutzt werden, dass das Wirkungsgefüge des Naturhaushalts in möglichst geringem Umfang beeinträchtigt wird; Einwirkungen auf den Naturhaushalt, die seine Leistungsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, sollen verhindert, beseitigt oder in Fällen, in denen dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.
- Die Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen.

(§ 2 NatSchG)

Ähnliche Grundsätze enthält das Bundesnaturschutzgesetz

1.3.3 Regionalplan

Allgemeines Entwicklungsziel des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist, die Region zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln. Hierzu sind u.a. die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken und die natürlichen Lebensgrundlagen und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.

Zu den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung gehört es, die infrastrukturelle Substanz der Zentralen Orte zu nutzen und weiter auszubauen. Dabei ist der noch vorhandene hohe Freiraumanteil zu erhalten.

1.3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als bestehendes Sondergebiet „Handel“ dargestellt.

1.4 Umfang und Detaillierungsgrad

Im Rahmen des Scopings (scope = Reichweite, Umfang) wurde der von der Stadt festgelegte Umfang und Detaillierungsgrad (§ 2 (4) BauGB) mit den Behörden abgestimmt (§ 4 (1) BauGB). Es gingen keine Anregungen ein, die zu einer Modifizierung des vorgesehenen Konzeptes führten.

1.4.1 Vorgehensweise

Grundlage für die Beurteilung von erheblichen negativen Umweltauswirkungen sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Ziegelwiesen“, da ein Ausgleich nur erforderlich ist, soweit die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a (3) BauGB).

Die Umweltprüfung untersucht zunächst die Veränderungen, die demgegenüber vorgesehen sind, und beurteilt dann, ob diese Veränderungen geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verursachen. Nur wenn dies der Fall ist, wird die Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für das betroffene Schutzgut untersucht, um die Schwere der Beeinträchtigung feststellen zu können. Die Untersuchung beschränkt sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum WÜBA - neu“. Auswirkungen, die Bezug auf die Umgebung ha-

ben, werden in der Untersuchung berücksichtigt indem die Elemente des Baugebietes für diese Funktionen bewertet werden.

1.4.2 Untersuchungsumfang

Die folgende Matrix zeigt, welche Umweltbelange durch die vorgesehenen wesentlichen Änderungen negativ betroffen sein können.

Tabelle 1: Wirkungsmatrix

Umweltbelange	Umwandlung von GI in SO	Verlegung des Baufensters	GRZ bis 1,0	Änderung der Gebäudehöhe
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	-	-	+	-
Boden	-	-	+	-
Wasser	-	-	+	-
Klima	-	-	+	-
Luft	-	-	-	-
Landschaft	-	+	+	+
Natura 2000	-	-	-	-
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	-	+	+	+
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
Emissionen, Abfall und Abwässer	-	-	-	-
Energieverwendung	-	-	-	-
Umweltpläne	-	-	-	-
Bestmögliche Luftqualität	-	-	-	-

+ = Auswirkungen möglich - = keine Auswirkungen zu erwarten

Demnach können bei einer vollständigen Versiegelung des Gebietes die Bedeutung für Pflanzen, für den Bodenschutz, den Wasserhaushalt, das Lokalklima und das Landschafts- bzw Ortsbild beeinträchtigt werden. Das Landschafts- bzw Ortsbild kann zudem durch die Verlegung des Baufensters und die neu festgesetzte Gebäudehöhe beeinträchtigt werden. Diese Auswirkungen auf das Landschafts- bzw Ortsbild können auch Wechselwirkungen auf das Wohlbefinden der Bevölkerung verursachen, das außerdem durch veränderte Lärmeinwirkungen durch die Neuaufteilung von bebaubarer und nicht bebaubarer (Parkplatz-)Fläche betroffen werden kann.

Auswirkungen auf die Lufthygiene, Flächen des Schutzgebietssystems Natura 2000, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfall und Abwässer, Energieverwendung, Umweltpläne und die Luftqualität sind nicht zu erwarten und werden nicht weiter untersucht.

1.4.3 Inhalt und Methode

Für die Untersuchung der betroffenen Belange wird die in der folgenden Tabelle dargestellte Vorgehensweise unter Verwendung der genannten Unterlagen neben dem Textteil, Lageplan und Begründung des zukünftigen Bebauungsplans vorgesehen.

Für die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Bedeutung der Fläche für die einzelnen Landschaftsfunktionen, die Empfindlichkeit gegenüber den Einwirkungen der Planung und die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend den im Auftrag

der Landesanstalt für Umwelt entwickelten Arbeitshilfen¹ auf einer fünfstufigen Skala (0: keine bis sehr gering, 1: gering, 2: mittel, 3: hoch, 4: sehr hoch) bewertet und in Anlehnung an die ökologische Risikoanalyse verknüpft. Dabei liegen geringe Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und ziehen kein Kompensationserfordernis nach sich.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf die anderen Belange werden verbal-argumentativ hergeleitet.

Tabelle 2: Gegenstand der Umweltprüfung

Belang	Untersuchungsgegenstand	Unterlagen
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Vegetationsflächen	Vermessungsplan, Luftbild aus dem Geoportal VS
Boden	Verlust unversiegelter Fläche	Bodenübersichtskarte M 1:200.000 CC 7910 Freiburg Nord (Bodenkarte M 1:25.000 liegt nicht vor)
Wasser	Verlust unversiegelter Fläche	Geologische Karte M 1:25.000 7916 Villingen-Schwenningen West
Klima	Verlust unversiegelter Fläche	Vermessungsplan, Luftbild aus dem Geoportal VS
Landschaft	Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild durch veränderte Lage und Größe der Bebauung	Vermessungsplan, Luftbild aus dem Geoportal VS
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Bevölkerung durch Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes;	Vermessungsplan, Luftbild aus dem Geoportal VS
	veränderte Lärmeinwirkungen für Anwohner durch veränderte Lage der Bebauung und der Parkierungsflächen	Neubau E-Center in Villingen, Vockenhauser Straße Schallimmissionsprognose von Gerlinger + Merkle (2006/07)

¹ Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Prof. Dr. C. Küpfer, 2005)

Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung –Entwurf (Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe 2005)

Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – (Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, 2006)

2 Umweltauswirkungen

2.1 Eingriff nach Naturschutzrecht

2.1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bedeutung

Die bebauten und versiegelten Flächen haben keine besondere Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Der mit Bäumen bestandene ca. 500 m² große Grünstreifen an der Zufahrt zur Bundesstraße hat als kleine Grünfläche mit einer Baumreihe eine mittlere Bedeutung.

Beeinträchtigung

Der Grünstreifen wird in Lage und Größe erhalten bleiben, die Bepflanzung möglicherweise nicht, da das Gefälle der Böschung verändert wird, wodurch mittelfristig eine Beeinträchtigung verursacht wird.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird in dem Bebauungsplan die Bepflanzung der Böschung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Abstand von 10 m sowie die Neupflanzung von weiteren 18 standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Gebiet festgesetzt. Die Beeinträchtigungen werden dadurch ausgeglichen.

2.1.2 Boden

Bedeutung

In der Bodenübersichtskarte Freiburg Nord ist der Bereich des Baugebietes als Ortslage mit überbauten und stark veränderten Böden dargestellt. Entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ haben die dort zu erwartenden stark veränderten Böden nur eine geringe Bedeutung für den Bodenschutz.

Beeinträchtigung

Auf Grund der geringen Bedeutung der Böden des Gebietes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Veränderung des neuen Bebauungsplanes.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Da durch den neuen Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht werden, sind keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Grünstreifen entlang der Zufahrt zur Bundesstraße wird erhalten und als Fläche für Bepflanzung festgesetzt. Die Befestigung der Stellplätze soll in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

2.1.3 Wasser

Nach der geologischen Karte besteht der ursprüngliche Untergrund aus Diluviallehm, der sich im Quartär gebildet hat. Dieser besteht hier aus einem kalkfreien, etwas sandig-glimmerigen und eisenschüssigen, mageren, braunen Lehm mit einer Mächtigkeit von ca. 0,8 m, der in der früheren Ziegelgrube bis auf den darunter liegenden Wellendolomit des Unteren Muschelkalk abgebaut wurde.

Bedeutung

Während der Untere Muschelkalk eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat, wird diese durch den darüber liegenden Diluviallehm stark gemindert. Zudem muss in

dem bebauten Bereich davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Untergrundverhältnisse durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert sind. Daher wird auch der unversiegelten Fläche des Grünstreifens entlang der Zufahrt zur Bundesstraße nur eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt zugemessen. Die sonstige bebaute und versiegelte Fläche hat keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Beeinträchtigung

Auf Grund der geringen Bedeutung des Gebietes in seinem aktuellen Zustand für den Wasserhaushalt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Veränderung des neuen Bebauungsplanes.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Da durch den neuen Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht werden, sind keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan wird die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

2.1.4 Klima

Bedeutung

Die bebauten und versiegelten Flächen haben keine besondere Bedeutung für das Lokalklima. Der Grünstreifen entlang der Zufahrt zur Bundesstraße hat nur eine geringe Bedeutung für eine Verringerung siedlungsbedingter Wärmespeicherung.

Beeinträchtigung

Auf Grund der geringen Bedeutung des Gebietes in seinem aktuellen Zustand für das Lokalklima entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Veränderung des neuen Bebauungsplanes.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Da durch den neuen Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht werden, sind keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Grünstreifen entlang der Zufahrt zur Bundesstraße wird erhalten und als Fläche für Bepflanzung festgesetzt. Außerdem werden 18 weitere Laubbäume in dem Gebiet zur Pflanzung festgesetzt. Die Befestigung der Stellplätze soll in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

2.1.5 Landschaft

Bedeutung

Die bebauten und versiegelten Flächen haben keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Großräumig stellt die bis zu siebengeschossige Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung des Stadtbildes dar. Der Grünstreifen mit Bäumen entlang der Zufahrt zur Bundesstraße hat eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild indem er eine Kulisse zwischen der Verkehrs- und der Einzelhandelsfläche bildet.

Beeinträchtigung

Der Grünstreifen wird in Lage und Größe erhalten bleiben, die Bepflanzung möglicherweise nicht, da das Gefälle der Böschung verändert wird, wodurch mittelfristig eine Beeinträchtigung verursacht wird.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird in dem Bebauungsplan die Bepflanzung der Böschung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Abstand von 10 m sowie die Neupflanzung von weiteren 18 standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Gebiet festgesetzt. Die Beeinträchtigungen werden dadurch ausgeglichen.

Die Bebauung mit niedrigeren Gebäuden wird sich positiv auf das Stadtbild auswirken.

2.1.6 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Bedeutung

Die westlich und südwestlich befindlichen Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiete haben eine hohe Bedeutung für die Wohnbevölkerung, die südlich und im Nordwesten gelegenen Mischgebiete haben eine mittlere Bedeutung und das Industriegebiet im Osten eine geringe Bedeutung für die Wohnbevölkerung.

Die bestehende bis zu siebengeschossige Bebauung und die umgebenden befestigten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Wohlbefinden der Bevölkerung. Der Grünstreifen mit Bäumen entlang der Zufahrt zur Bundesstraße hat entsprechend seiner Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild eine mittlere Bedeutung für das Wohlbefinden.

Beeinträchtigung

Durch den Anliefer- und Kundenverkehr sowie durch den Betrieb eines Einkaufszentrums entstehen Lärmimmissionen, die dazu führen würden, dass bis zu einem Abstand von ca. 45 m über die Konstanzer Straße hinaus die Richtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet, den Mischgebieten und dem Industriegebiet wären keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Der Grünstreifen wird in Lage und Größe erhalten bleiben, die Bepflanzung möglicherweise nicht, da das Gefälle der Böschung verändert wird, wodurch mittelfristig eine Beeinträchtigung verursacht wird.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

In der Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle wird nachgewiesen, dass die TA Lärm-Werte an den Wohngebäuden jenseits der Konstanzer Straße eingehalten werden, wenn zur Konstanzer Straße hin eine 5,5 m hohe Lärmschutzwand und an der Rampe zum vorgesehenen Parkdeck auf dem Gebäude eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird. Alternativ kann die Rampe auch als geschlossene Auffahrt ausgeführt werden. Auf dem Parkdeck auf dem Gebäude soll eine mindestens 1,5 m hohe Lärmschutzwand zur Konstanzer Straße hin und eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand bis auf etwa halbe Länge nach Norden hin gebaut werden. Außerdem sollen die Sammelboxen für Einkaufswagen eingehaust werden. Die Einhaltung der TA-Lärm-Werte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Lärmschutzwände in entsprechender Höhe sind nach den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

2.2 Alternativen

Eine Alternative wäre die Beibehaltung der bisherigen Nutzung oder eine andere Aufteilung des Gebietes, wenn man nicht die Planungsabsicht in Frage stellen will. Da durch die vorgelegte Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen entstehen und auch die einzige vorhandene Grünfläche erhalten werden kann, sind durch andere, für die vorgesehene Nutzung sinnvolle Gebietsaufteilungen keine wesentlichen Verbesserungen für die Umwelt zu erwarten.

3 Fazit

3.1 Zusammenfassung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufszentrum WÜBA neu“ verursacht im Wesentlichen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen, da das Gebiet bereits bisher fast vollständig überbaut und versiegelt war und die einzige vorhandene Grünfläche am Abfahrast zur Bundesstraße B 33 in der aktuellen Planung in ihrer Lage und Größe erhalten werden kann. Die zulässige Lärmeinwirkung auf die angrenzende Bebauung wird durch die TA-Lärm geregelt. Somit ist die Einhaltung der TA-Lärm-Werte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Lärmschutzwände in entsprechender Höhe sind nach den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Die Umweltsituation wird positiv beeinflusst indem zusätzliche standortheimische Laubbäume in dem Gebiet gepflanzt werden und die ebenerdigen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

3.2 Umweltüberwachung

Der Bestand und Pflegezustand der Vegetation sollte nach der Fertigstellungspflege 5 Jahre lang jährlich, danach alle 5 Jahre im Spätsommer/Herbst überprüft werden, so dass ggf. Ersatzpflanzungen im Frühjahr durchgeführt bzw. die Pflegemaßnahmen im Folgejahr verändert werden können.