



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs. 4 BauGB

28.09.2007

Verfasserin: Margarethe Stahl, LBBW-Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

„Einkaufszentrum WÜBA - neu“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stadt Villingen - Schwenningen

„Einkaufszentrum WÜBA - neu“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2006 die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften für den rechtverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelwiesen“ im Bereich des jetzigen WÜBA – Geländes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung führt die Bezeichnung: „Einkaufszentrum WÜBA – neu“.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum WÜBA - neu“ wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 26.03.2007 bis 24.04.2007, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 30.07.2007. bis 30.08.2007 statt. Am 26.09.2007 konnte der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Änderung Einkaufszentrum WÜBA - neu“, in Villingen-Schwenningen sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 28.09.2007 in Kraft getreten.

2. Erfordernis und Zielsetzungen der Planung

Das zu überplante Areal liegt im Norden des Stadtbezirkes Villingen der Stadt Villingen – Schwenningen ca. einen 1 km entfernt von der Innenstadt. Auf dem Areal befindet sich mit dem Wüba – Kaufhaus das älteste Einkaufszentrum Villingens. Das Kaufhaus wurde in den 1950 er Jahren errichtet. Das Gebäude, welches von der Bundesstraße 33 zu sehen ist, umfasst ein E-Center, ein Discount-Möbelhaus, einen Textilhändler sowie mehrere kleinere Geschäfte mit derzeit insgesamt 16.000 m² Verkaufsfläche. Davon belegt der SB - Möbelmarkt eine Fläche von 10.000 m².

Die Edeka-Südwest beabsichtigt das so genannte Wüba-Gelände neu zu gestalten. Die Stadt ist gemeinsam mit dem Investor der Auffassung, dass das Areal einer grundlegenden und zukunftsweisenden Neustrukturierung bedarf. Bereits heute deutet sich an, dass das Areal ansonsten durch seine nicht mehr zeitgemäße Bebauung, langfristig zu einem städtebaulichen Missstand werden würde.

Es ist beabsichtigt das bestehende siebenstöckige Gebäude sowie den eingeschossige Gebäudeteil abzurechen und ein neues ein- bis zweigeschossiges Gebäude zu errichten. Das neue Gebäude sowie die Außenanlagen werden auf die Erfordernisse eines modernen Einkaufszentrums ausgerichtet sein.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Unterbringung des Einkaufszentrums mit 6.700 m² Verkaufsfläche zu schaffen, wird die Fläche, die bisher Industriegebietsfläche war, als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Zur gestalterischen Einbindung des Gebietes werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Einkaufszentrum WÜBA – neu“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 ff. BNatschG wurde ebenfalls berücksichtigt.

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.

Grundlage für die Beurteilung von erheblichen negativen Umweltauswirkungen waren 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 untersuchte zunächst die Veränderungen, die gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan „Ziegelweisen“ vorgesehen sind, und beurteilte dann, ob diese Veränderungen geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verursachen. Nur wenn dies der Fall war, wurde 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 beschränkte sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum WÜBA - neu“. Auswirkungen, die Bezug auf die Umgebung haben, wurden in der Untersuchung berücksichtigt indem die Elemente des Baugebietes für diese Funktionen bewertet wurden.

Die Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

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.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 8 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Auslegung 1 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden hauptsächlich Anregungen zum Umgang mit der Lärmschutzproblematik und zum Immissionsschutz vorgetragen. Im Rahmen der Abwägung wurde das Thema folgendermaßen behandelt:

Durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkel wurde eine Schallimmissionsprognose für die umliegende Bebauung (21.12.2006/29.01.2007) erarbeitet. Aus dieser geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für das Reine Wohngebiet (WR) westlich der Konstanzer Straße durch aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Die Einhaltung der Grenzwerte bezogen auf die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundlage für die Prognose waren die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche für die Zu-/Abfahrt (Vockenhauser Straße und Konstanzer Straße) zum Grundstück sowie die Rampe auf das obere Parkdeck (eingehaust) und das Parkdeck selbst mit Lärmschutzwand sowie die geplanten Öffnungszeiten des Einkaufszentrums.

Durch die neue Festsetzung eines Sondergebietes im Gegensatz zu einem bestehenden Industriegebiet (GI) erfährt das westlich an die Konstanzer Straße angrenzende reine Wohngebiet (WR) nun durch die Abstufung der Baugebiete die erforderliche Schutzwirkung.

Ferner wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Neubebauung des Areals ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht, welches zu Schwierigkeiten beim Verkehrsabfluss an der Vockenhauser Straße führt und deshalb vor allem bei der Ausfahrt aus dem „EDEKA - Gelände“ zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation führen könnte bzw. die Kunden über die Konstanzer Straße den EDEKA-Markt anfahren.

Durch die geplante Anbindung des „EDEKA-Geländes“ über eine Linksabbiegespur von der Vockenhauser Straße wird die Zufahrt im Gegensatz zur bestehenden Situation jedoch wesentlich erleichtert. Ferner wird es zukünftig nur noch eine Zufahrt im Süden anstatt bisher drei Zufahrten von der Konstanzer Straße aus geben. Die zwei nördlichen Zufahrten werden aufgegeben. Somit wird die Zufahrt über die Konstanzer Straße unattraktiver. Durch eine gänzliche Aufgabe der Zufahrtsmöglichkeit auf das „EDEKA-Gelände“ würde für die ca. 2.300 Zufahrtsnutzer aus dem Gebiet „Goldener Bühl“ zusätzlicher Verkehr verursacht. Deshalb wird die Möglichkeit zur Zu-/Ausfahrt an der Konstanzer Straße im Süden des Plangebietes beibehalten.

In einer weiteren Anregung zum Bebauungsplan wurde die Befürchtung geäußert, dass die Zulassung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle gegen das vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen aufgestellte Leitbild für die Einzelhandelsentwicklung in Villingen-Schwenningen zur Stärkung der Innenstädte vom 03.04.2001 verstößt. Da die Stadt Villingen-Schwenningen hinsichtlich des Bebauungsplans Ziegelwiesen/Teilbereich den Ausschluss von Betrieben vorgenommen hat, welche mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, müsste dies für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum WÜBA – neu“ aus Gleichheitsgründen ebenfalls geschehen. Denn das oben bezeichnete Leitbild soll nach den eigenen Vorgaben des Gemeinderats der Stadt Villingen-Schwenningen als Grundlage für jeden neu aufzustellenden oder zu ändernden Bebauungsplan für Industrie-, Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete gelten, womit das Gebot der gleichen Lastenverteilung gewährleistet sein sollte.

Die Leitbildentscheidungen der Stadt zur Einzelhandelsansiedlung wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum WÜBA – neu“ in der Weise berücksichtigt, dass sich die Umsetzung dabei an den bestehenden Strukturen orientiert. Im Bebauungsplan

„Ziegelwiesen/Teilbereich“ wurden im Änderungsverfahren drei verschiedene Bereiche abgegrenzt.: ein originärer Produktionsbereich weitgehend ohne Einzelhandelszulässigkeit, der Bereich eines untergeordneten Einzelhandelsbereichs mit Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente (Lage des Grundstücks der benannten Mandatschaft) und der bereits bestehende dezentrale Versorgungsstandort „WÜBA“. Eine Festsetzung dieses Standortes als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ widerspricht somit nicht dem städtischen Leitbild.

Es wurde abschließend festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen waren, die aus Sicht der Verwaltung die Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage gestellt und eine grundlegende Änderung bedingt hätten.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 12 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Beteiligung der Behörden 17 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Zusätzlich zu den bereits von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregung wurde von den Behörden zur Berücksichtigung § 9 FStrG noch folgende Anregung vorgebracht und bei der Planung berücksichtigt:

Entlang der B 33 (Abfahrast zur Vockenhauser Straße) ist lt. § 9 FStrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. Auf Grund der örtlichen Situation kann der anbaufreie Streifen auf 10 m Breite reduziert werden, dieser Abstand muss aber zwingend eingehalten werden.

Es wurde abschließend festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen waren, die aus Sicht der Verwaltung die Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage gestellt und eine grundlegende Änderung bedingt hätten.

6. Planungsalternativen

Eine Planungsalternative 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.