

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Bau GB

1. Ziel des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Änderung des Sondergebietes „Klinik“ zur Ausweisung eines Mischgebietes und eines Wohngebietes.

Ergänzend sollen Randbereiche integriert werden.

Die Planungsziele sind:

- Aktivierung und Umnutzung einer Dienstleistungsbranche als Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung
- Ausweisung eines Wohngebietes für ein neues Mehrfamilienhaus
- Ausweisung eines Mischgebietes mit Umnutzung und Aufstockung des ehemaligen Klinikgebäudes für medizinische Dienstleistungen und Wohnen
- Nachweis der notwendigen Stellplätze im Plangebiet
- Schaffung der Voraussetzungen für eine Teilfreilegung des Krebsgrabens mit Renaturierungsmaßnahmen
- Sicherung der vorhandenen privaten Grünflächen als Beitrag zu einem attraktiven Wohnumfeld.

2. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 22.03.2006 fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, am 04.04.2006 angeschrieben und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Alle Stellungnahmen wurden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Lediglich der Forderung des Bürgeramtes (Ziffer 22.2 der Anlage 1) nach 2 Parkständen pro Wohneinheit wird nicht gefolgt, da die Festsetzung mit 1,5 Stellplätzen/WE ausreichend ist.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2006 bis 02.05.2006 wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 12.02. bis zum 12.03.2007. Es sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit dazu eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Mit Fristsetzung zum 12.03.2007 sind die Behörden (TÖB) sowie die städtischen Dienststellen mit der Entwurfsplanung vom 20.12.2007 beteiligt worden.

Aufgrund einer zwischenzeitlichen Entwurfs-Änderung (Ausgleichsmaßnahme Krebsgraben) erfolgte in der Zeit vom 30.04. bis zum 14.05.2007 eine Nachbeteiligung von Behörden und Dienststellen.

Alle Anregungen aus den Beteiligungsverfahren sind in die Planung eingeflossen.

3. **Beurteilung der Umweltbelange**

Nach Festlegung des Untersuchungsraums sind im Rahmen der Umweltprüfung zwei Fachgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen und zur Beurteilung der Lage von Natur und Landschaft erstellt worden.

Die Beurteilung potentieller Lärmimmissionen wurde durch ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage des Realisierungskonzeptes zur Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Villingen-Schwenningen vom 12.02.2004 und örtlicher punktueller Erhebungen vorgenommen.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet, der auf einer NATURA 2000-Vorpüfung (Erheblichkeitsabschätzung) zurückgriff.

Die Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichs erfolgte in Anlehnung an das Bewertungsmodell der „Unteren Naturschutzbehörde“ des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde die Verkehrslärmbelastung (Mensch – Erholung – Landschaft) und der verdolte Krebsgraben (Schutzgut Wasser) ermittelt.

4. **Abwägungsvorgang**

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

- Das städtische Forstamt wies darauf hin, dass durch Unterschreitung des Waldabstandes Gefahren für Menschen und Sachen bestehen. Im Bebauungsplan wurde eine Vereinbarung festgesetzt, die den Waldeigentümer verpflichtet, die Baumhöhen im Gefahrenbereich zu begrenzen.
- Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm wird durch entsprechende Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an bzw. in Gebäuden reduziert.
- Die Offenlegung und Renaturierung des Krebsgrabens wird im Bebauungsplan als Maßnahme festgesetzt.
- Da die Umsetzung der Ersatzmaßnahme PFG 1 (Krebsgraben-Offenlegung mit Retentionsfläche) zur Zeit noch nicht durchgeführt werden kann, wird dafür eine gleichwertige Ersatzmaßnahme zur Wiederherstellung des Neckars im Bereich Bauchenberg ausgeführt.
- Durch eine vertragliche Vereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) mit der Stadt VS ist die Zuordnung der Ersatzmaßnahme PFG-1 auf die Wiederherstellung des beschriebenen Neckarabschnitts vereinbart worden.
Die Renaturierung des Krebsgrabens im Plangebiet wird einem späteren Zeitpunkt vorbehalten.

- Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktion trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen.
- Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Sicherung der Durchgrünung des Baugebietes durch private Grünflächen, die Entwicklung einer Rahmenvegetation am östlichen Rand des Baugebietes mit Pflanzstreifen, die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, die Festsetzung von Baumstandorten auf den privaten Verkehrsflächen, die Festsetzung der Begrünung von Flachdach-Flächen und durch weitere Einzelmaßnahmen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes im Plangebiet selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumgriff von der Gemeinde am 27.06.2007 als Satzung beschlossen.