

# **Stadt Villingen-Schwenningen**

## **Stadtbezirk Villingen**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“**

## **Begründung**

WEGNER  
STADTPLANUNG



Wirth-Rentsch-Schöffner  
Landschaftsarchitekten

**Vorhabenträger:**

NH Immobilien GmbH  
Mergentheimer Straße 59  
97084 Würzburg

**Bearbeitung:**

**WEGNER**  
**STADTPLANUNG**

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870  
Fax 0931/9913871  
info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. (FH) Eva Kusebauch



Wirth-Rentsch-Schöffner  
Landschaftsarchitekten

**arc.grün landschaftsarchitekten**  
Steigweg 24  
97318 Kitzingen

Tel. 09321/26800 - 50  
Fax 09321/268090 - 50  
info@arc-gruen.de  
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl. Ing. Stephanie Fuß, Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. (FH) Nadja Lienhardt

aufgestellt: 27.04.2010  
geändert: 09.06.2011, 22.02.2012, redaktionell ergänzt 20.06.2012



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
2.1 Raumordnung	6
2.2 Ziele des Regionalplans	10
2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	10
2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne	13
<b>3. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>14</b>
3.1 Lage und Besitzverhältnisse	14
3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur	15
3.3 Derzeitige Nutzung	15
3.4 Bestehende Belastungen	16
3.5 Geotechnische Untersuchung	16
<b>4. Erläuterung des Bebauungsplankonzeptes und der Festsetzungen</b>	<b>16</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	16
4.2 Art der baulichen Nutzung	20
4.3 Maß der baulichen Nutzung	22
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	23
4.5 Erschließung	24
4.6 Ruhender Verkehr	31
4.7 Örtliche Bauvorschriften	32
<b>5. Grünordnung</b>	<b>32</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>36</b>
6.1 Auswirkungen der Ansiedlung des Wohnkaufhauses	36
6.2 Lärmberechnung für die Gesamtverkehrsbelastung	39
6.3 Gesamtabwägung Lärmimmissionen	47
6.4 Beeinträchtigungen durch den Störfallbetrieb	47
<b>7. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>48</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung des Baugebietes</b>	<b>49</b>
<b>9. Auswirkungen der Planung</b>	<b>50</b>
<b>10. Anhang</b>	<b>51</b>



## **Begründung**

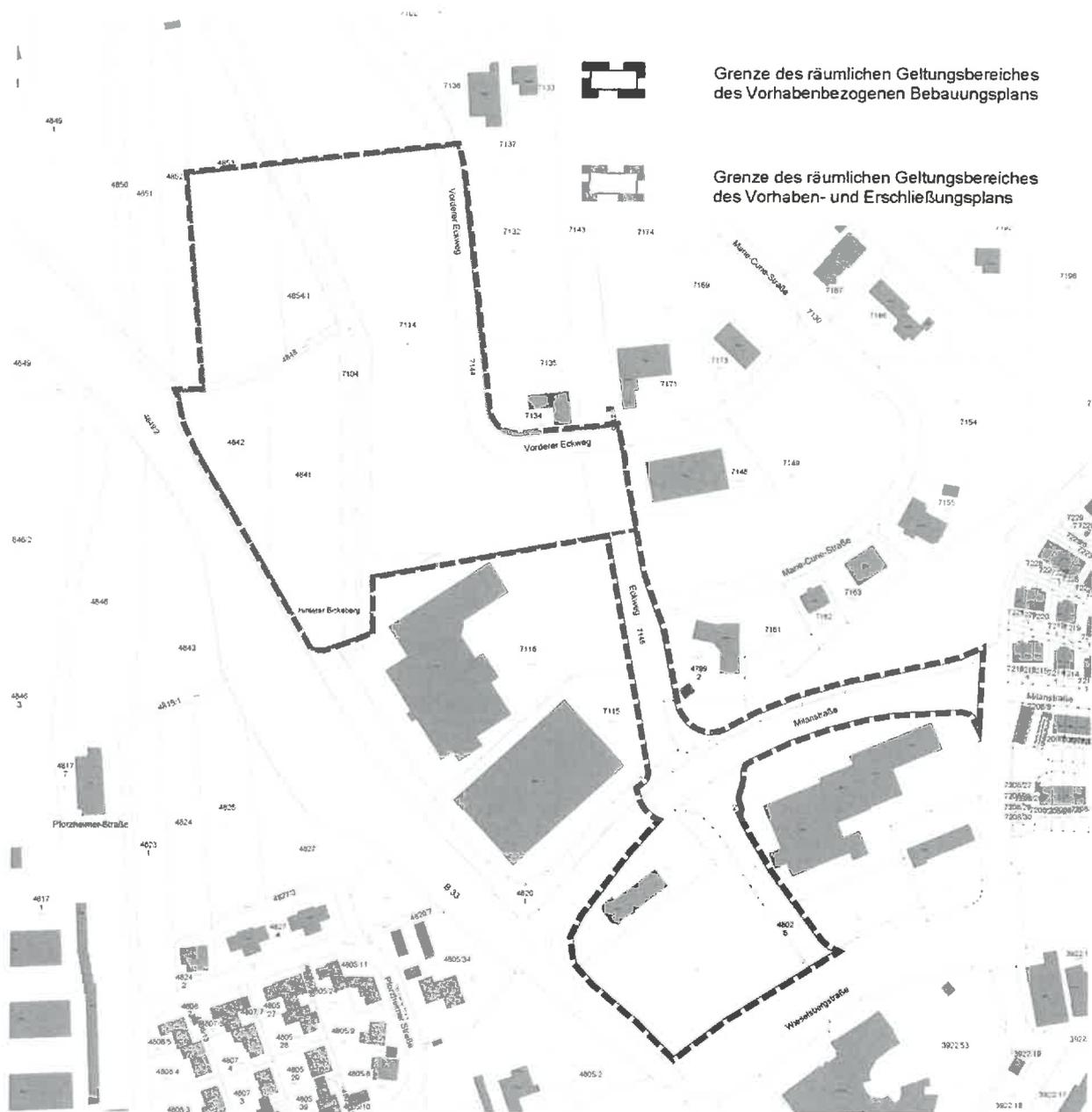
### **1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung**

Anlass des Bebauungsplanes ist die Absicht der Unternehmensgruppe XXXLutz GmbH, in der Stadt Villingen-Schwenningen am Standort Vorderer Eckweg ein Einrichtungshaus mit ca. 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Ansiedlung zu schaffen. Aufgrund der genannten Verkaufsfläche des Wohnkaufhauses ist ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Da der Standort Villingen-Schwenningen das einzige Oberzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg darstellt, gilt dieser laut Auswirkungsanalyse der GMA als bedeutender Einzelhandels- und Arbeitsplatzstandort. Durch die Ansiedlung des Möbelmarktes XXXLutz GmbH erwartet die Stadt Villingen-Schwenningen bis zu 200 neue Arbeitsplätze.

Für das Vorhaben wurden Gutachten hinsichtlich Lärmschutz und Verkehr durchgeführt, da durch die Ansiedlung des Möbelhauses mit einer Zunahme des motorisierten Verkehrs durch Kunden und Besucher zu rechnen ist. Ein Ausbau der Erschließung des Geltungsbereiches betrifft vor allem die Knotenpunkte Milanstraße / Wieselsbergstraße und Milanstraße / Alter Nordstetter Weg. Die beabsichtigte Neuordnung der Erschließung steht auch im Zusammenhang mit dem Schutz angrenzender Wohngebiete vor Verkehrslärm.

Aufgrund der erforderlichen Erschließung des im Nordwesten des Geltungsbereichs geplanten Wohnkaufhauses ergibt sich eine Neuordnung des im Süden gelegenen Gewerbegebietes entlang der Milanstraße. Der geplante Straßendurchstich von der Milanstraße zur Wieselsbergstraße (siehe 4.5 Erschließung, Straßenanbindung: Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung XXXLutz in Villingen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Oktober 2007 / Februar 2012) überschneidet sich räumlich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Gewerbegebietes und erfordert zum Teil eine Neuordnung der Grundstückszufahrten für dort angesiedelte bzw. geplante Betriebe.

Am 28.03.2007 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“ vom Gemeinderat Villingen-Schwenningen beschlossen. Mit Beschluss vom 18.02.2009 wurde der Geltungsbereich erweitert. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“ setzt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Angebotsteil zusammen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst dabei die Fläche des Vorhabens sowie eine Teilfläche des Eckweges. Der Angebotsteil beinhaltet die Fläche des festgesetzten Gewerbegebietes GE 1 und 2 sowie die restlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplans.



Darstellung Geltungsbereiche

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans:

1. Ansiedlung des Wohnkaufhauses XXXLutz
2. Verbesserung der Erschließung des Geltungsbereiches
3. Anpassung der Bebauungsplanfestsetzung im Gewerbegebiet bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel an das Märktekonzept



## 2. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Raumordnung

Im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse zu einer Möbelhausansiedlung in Villingen-Schwenningen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) vom Januar 2009 (aktualisiert im Oktober 2010) wurden die raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des großflächigen Möbelhauses und die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Regelungen der Landes- und Regionalplanung geprüft.

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg führt hierzu Folgendes auf:

- **Kongruenzgebot:** „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. ...“ (Z. 3.3.7)

„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. ...“ (Z. 3.3.7.1)

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes besteht laut Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses, „... wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.“

- **Beeinträchtungsverbot:** „... Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z. 3.3.7.1)

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. ...“ (Z. 3.3.7.2)

Von Beeinträchtigungen wird nach Ziffer 3.2.2.3 des Einzelhandelserlass gesprochen, wenn: „Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

- **Integrationsgebot:** „... Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht innenstadtrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“ (Z. 3.3.7.2)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.“ (Z. 3.3.7.3)

In der Auswirkungsanalyse der GMA sowie im Raumordnungsverfahren wurden genannte Punkte



des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg mit folgenden Ergebnissen überprüft:

#### Konzentrationsgebot

Das geplante Einzelhandelsprojekt darf nur in einem Ober-, Mittel- oder Unterzentrum errichtet werden.

#### Kongruenzgebot

Der vorliegende Standort befindet sich in einem Oberzentrum.

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (Kap. 2.1.1) trifft hierzu folgende Aussage: „Das Oberzentrum Villingen-Schwenningen soll nach Plansatz 2.5.8 des Landesentwicklungsplans 2002 als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung der Region mit hochqualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.“

#### Beeinträchtigerungsverbot

Im Einzelhandelskonzept der Standortgemeinde Villingen-Schwenningen gilt das angebotene Kernsortiment des Vorhabens, Möbel, grundsätzlich als nicht-zentrenrelevantes Sortiment.

Die Umverteilungsquoten im und außerhalb des Einzugsbereiches liegen i.d.R. deutlich unter den Maximalumsätzen, z.B. im Bereich Möbel entsprechen die Maximalumsätze 14 % (im Durchschnitt erreicht werden ca. 9 - 10 %). Somit kann mit keinen wesentlichen negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gerechnet werden. Die Bestands- und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### Integrationsgebot

Durch das Integrationsgebot wird die Integration des Planstandortes in das Siedlungsgebiet und einen ÖPNV-Anschluss gefordert. Ausgenommen sind hier jedoch Möbelmärkte, da diese für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind. Zu erwarten ist, dass der Standort von den Käufern zum größten Teil mit dem Auto erschlossen wird.

Der Geltungsbereich des Sondergebietes liegt innerhalb eines ausgewiesenen Bebauungsgebietes im siedlungsräumlichen Anschluss an bebaute Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch eine nahe gelegene Bushaltestelle gegeben.

#### Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (vom 05.05.2011, Regierungspräsidium Freiburg)

In Abstimmung zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und dem Regierungspräsidium wurde aufgrund der Größenordnung des geplanten Vorhabens ein Raumordnungsverfahren im Sinne von § 1 Nr. 19 RoV durchgeführt. Der Antrag auf die Einleitung des Raumordnungsverfahrens wurde mit dem Schreiben vom 04.03.2010 durch die Firma XXXLutz gestellt.

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung vom 05.05.2011 wurde die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung geprüft. Von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen wurde festgestellt, dass die Erfordernisse der Raumordnung mit der Planung des Möbelhauses der Unternehmensgruppe XXXLutz übereinstimmen (§ 18 Abs. 4 LplG).

Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde stellt nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens fest, dass der von der Unternehmensgruppe XXXLutz geplante Neubau ihres Einrichtungshauses in Villingen-Schwenningen unter folgenden Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche



Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Maßgaben sind in den jeweiligen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche des Einrichtungshauses darf 27.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  2. Bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten sind höchstens folgende Verkaufsflächen zulässig:
    - Leuchten, Beleuchtungskörper und Zubehör: 1.300 m<sup>2</sup>
    - Teppiche, Teppichböden und andere Bodenbeläge: 1.300 m<sup>2</sup>
    - Vorhänge, Gardinen: 800 m<sup>2</sup>
  3. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt maximal 800 m<sup>2</sup>. Dabei dürfen folgende Höchstwerte nicht überschritten werden:
    - Boutique (Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Hohl- und Stahlwaren): 450 m<sup>2</sup>
    - Heimtextilien (außer Vorhänge/Gardinen, Babyartikel): 300 m<sup>2</sup>
    - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte, Geräte der Telekommunikation: 50 m<sup>2</sup>
    - Bilder und Rahmen: 100 m<sup>2</sup>
- Hinweis: Da das Sortiment Bilder und Rahmen als nicht zentrenrelevant beantragt wurde, gemäß raumordnerischer Beurteilung jedoch den zentrenrelevanten Sortimenten mit einer unveränderten Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugeordnet wurde, ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche dieser Sortimente um 100 m<sup>2</sup> erforderlich. Daher ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan das Sortiment Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte, Geräte der Telekommunikation nicht enthalten und das Sortiment Bilder und Rahmen ist auf 50 m<sup>2</sup> reduziert.*
4. Empfang und Kassenzonen sind Bestandteil der Verkaufsfläche.
  5. Gebäude, die in Zusammenhang mit dem geplanten Einrichtungshaus errichtet werden, müssen zum Galvanikbetrieb der Firma Duralloy Süd GmbH auf dem Grundstück Eckweg 6 einen Mindestabstand von 50 m aufweisen. Dabei ist das Gutachten des Ingenieurbüros Effektivplan GbR vom 12.11.2010 im Zuge der Bauleitplanung bzw. in nachfolgenden Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Vorhaben der Firma XXXLutz stimmt unter den eingangs genannten Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung überein, insbesondere stehen keine verbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens bewegen sich in einem Rahmen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Stadt Villingen-Schwenningen selbst, der umliegenden Mittelzentren Donaueschingen, Rottweil, Schramberg und Tuttlingen sowie anderer Städte und Gemeinden führt. Die Umsatzumverteilungen liegen in allen Fällen auch bei sortimentspezifischer Betrachtungsweise teilweise deutlich unter den in Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses enthaltenen Anhaltswerten.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums wird mit dieser raumordnerischen Beurteilung ein vertretbarer Ausgleich zwischen den Interessen des Investors, der Stadt Villingen-Schwenningen und den zentralen Orten im Land erreicht. Die wettbewerblichen Auswirkungen werden im Einzel-



fall für einige bestehende Einzelhandelsbetriebe spürbar sein. Sie werden aber keine unzumutbaren städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen zur Folge haben, die zu einem Verlust zentralörtlicher Funktionen führen würden. Die Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption wird zur Stärkung des Oberzentrums Villingen-Schwenningen beitragen. Die Auswirkungen können den berührten Städten im Rahmen des Wettbewerbs der zentralen Orte untereinander zugemutet werden.

### Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Um die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Anforderungen beurteilen zu können, waren die Auswirkungen des geplanten Möbelhauses auf die Einzelhandelsstruktur in Villingen-Schwenningen selbst und in den im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Orten zu untersuchen. Jedoch muss dabei beachtet werden, dass eine Unvereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung nicht bereits dann angenommen werden darf, wenn als Folge eine Zunahme des Konkurrenzdrucks für bestehende Einzelhandelsbetriebe der gleichen Branche zu erwarten ist. Von einer Unvereinbarkeit ist erst dann auszugehen, wenn eine Ausdünnung des Einzelhandelsangebots befürchtet werden muss, die die genannten Ziele ernstlich gefährdet.

Die Einhaltung dieser Ziele – insbesondere des Beeinträchtigungsverbots zentraler Versorgungsbereiche – wurde im Zuge des Raumordnungsverfahrens geprüft und fand mit seinen Ergebnissen und Korrektiven Aufnahme in die Bebauungsplanfestsetzungen. Ein weitergehender Wettbewerbs- und Konkurrenzschutz als Planungsziel steht der kommunalen Bauleitplanung allerdings nicht zu.

Um festzustellen, ob und wie sich das Vorhaben raumordnerisch auswirken kann, waren zunächst in Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin, der Stadt Villingen-Schwenningen, dem Regionalverband und der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, dem Handelsverband Südbaden und dem Regierungspräsidium Freiburg die wesentlichen Eckdaten für ein Marktgutachten (Auswirkungsanalyse) festzulegen. Dies bezog sich vor allem auf die Abgrenzung des Einzugsgebiets, die für die Ermittlung der Umsatzherkunft zugrunde zu legende Kaufkraft und den für die Umsatzumverteilungen maßgeblichen Sollumsatz des Vorhabens.

Nach Vorliegen der Ergebnisse wurden diese ebenfalls den Umland- und Standortgemeinden vorgestellt und mündeten in folgender raumordnerischer Beurteilung des Regierungspräsidiums:

*"Im Ergebnis lassen sich den Untersuchungen keine Hinweise dafür entnehmen, dass das geplante Einrichtungshaus der Firma XXXLutz nach den Kriterien der Raumordnung zu Betriebsschließungen oder gar zu einem Vernichtungswettbewerb führen wird. Für das Regierungspräsidium bestehen daher keine Zweifel daran, dass durch das Vorhaben das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird, so dass auch in diesem Punkt kein Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung festzustellen ist."*

*"Die Auswirkungen des Vorhabens bewegen sich in einem Rahmen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Stadt Villingen-Schwenningen selbst, der umliegenden Mittelzentren Donaueschingen, Rottweil, Schramberg und Tuttlingen sowie anderer Städte und Gemeinden führt. Die Umsatzumverteilungen liegen in allen Fällen auch bei sortimentspezifischer Betrachtungsweise teilweise deutlich unter den in Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses enthaltenen Anhaltswerten."*

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums wird mit dieser raumordnerischen Beurteilung ein vertretbarer Ausgleich zwischen den Interessen des Investors, der Stadt Villingen-Schwenningen und den zentralen Orten im Land erreicht. Die wettbewerblichen Auswirkungen (...) werden aber



keine unzumutbaren städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen zur Folge haben, die zu einem Verlust zentralörtlicher Funktionen führen würden. Die Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption wird zur Stärkung des Oberzentrums Villingen-Schwenningen beitragen. Die Auswirkungen können den berührten Städten im Rahmen des Wettbewerbs der zentralen Orte untereinander zugemutet werden.

Seitens der Stadt Villingen-Schwenningen kann daher auf die Bestätigung der zu Grunde liegenden Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption durch das Regierungspräsidium hingewiesen werden. Diese entspricht nach einem Aushandlungs- und Anpassungsprozess bei weitem nicht der ursprünglich vom Vorhabenträger vorgestellten Sortimentsbreite und den Umfängen der Verkaufsflächen der Randsortimente.

Vielmehr wurden die Obergrenzen der Vorgaben des Wirtschaftsministeriums eingehalten, die Zuordnung der Zentrenrelevanz der Sortimente nachweisbar abgeleitet und im Falle der Sortimentsgruppe "Bilder und Rahmen" abschließende Korrekturen vorgenommen.

Dies führte zur umfassend positiven Beurteilung als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens.

## **2.2 Ziele des Regionalplans**

In der Raumnutzungskarte der Teilfortschreibung des Regionalplans der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 08.01.2009 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche und als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die im Westen verlaufende B 33 wird als Straße Kategorie I ausgezeichnet.

Innerhalb der Fortschreibungen 2008 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg mit dem behandelten Thema „Großflächiger Einzelhandel“ wird im Teil A – Plansätze, Begründungen und Karten – vom 19.06.2008 unter 2.7.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe die Errichtung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, Einzelhandelsgroßprojekten und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren als zulässig bezeichnet. Hersteller-Direktverkaufszentren sind grundsätzlich nur in Oberzentren erlaubt. In der Strukturkarte des Regionalplans vom 10.09.2003 ist der Geltungsbereich als einziges Oberzentrum Villingen-Schwenningen der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg dargestellt.

In der Teilfortschreibung des Regionalplans wird der Planungsstandort als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandel festgelegt. Diese Gebiete liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und sind für nichtzentrenrelevante Sortimente geeignet. Aus regionalplanerischer Sicht stellen die Standorte optimale Anknüpfungspunkte zur Weiterentwicklung vorhandener und zur Ansiedlung neuer überörtlich wirksamer Einzelhandelsgroßprojekte dar.

## **2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan 2009, Stand 2. Änderung vom 17.10.2003 der Stadt Villingen-Schwenningen stellt den Geltungsbereich im Norden und Südwesten als gewerbliche Baufläche und im Nordwesten als Grünfläche (Erholungsgrün) und Suchfeld für Maßnahmen nach § 21 BNatSchG (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) dar. Durch die 2. Änderung des FNP 2009 wurde bereits ein Sondergebiet Handel für den zwischen den beiden Planungsbereichen des Sondergebietes und des Gewerbegebietes gelegenen Elektrofachmarkt dargestellt.



Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Teil II des FNP 2009 (festgestellt am 06.12.2010, genehmigt am 06.05.2011), wird der Bereich des Möbelhauses XXXLutz als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Gewinn „Vorderer Eckweg“ dargestellt. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

### Standortentscheidung / Alternativenprüfung

Zur Annäherung an die Standort- und Projektentscheidung wurden auf unterschiedlichen Planungsebenen Alternativen- und Variantenprüfungen durchgeführt:

- Die Einbindung in das "Zentrale-Orte-System" und die grundsätzliche Standorteignung im Oberzentrum sowie die raumordnerische Zielentsprechung wurden im Raumordnungsverfahren bestätigt. Dabei wurden raumbedeutsame Auswirkungen nach erfolgter Standortauswahl und Sortimentsausstattung zur endgültigen Verkaufsflächenfestlegung untersucht sowie den umweltrelevanten oder verkehrlichen Auswirkungen auf der Ebene der Raumordnung eine eher untergeordnete Rolle zugewiesen.
- Die konkrete Standortentscheidung innerhalb des Gemeindegebietes erfolgte im Zuge der parallel und projektbezogen durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans. Auf dieser Planungsebene haben grundsätzliche Standortfestlegungen ihren Platz. Hierzu wurden verschiedene Alternativstandorte geprüft und allgemeine sowie spezifische Kriterien zur Bewertung zu Grunde gelegt.
- Die kleinräumige Standortqualifizierung und konkrete Projektausgestaltung sowie Konfliktbewältigung ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sämtliche Einzelheiten der Erschließung und Baugestaltung sowie der Nutzungsform fixiert.

Bei der Standortsuche waren generell die Anforderungen an einen teilintegrierten Standort mit Lage an einer überörtlichen Verkehrsanbindung (B 33) gestellt.

### Eignungsprüfung der Standortalternative "Zentralbereich"

Gegenüber den teilweise negativen Entwicklungen in den Innenstädten hat sich die Anziehungskraft der Einzelhandelsflächen auf der sogenannten "Grünen Wiese" und insbesondere des Zentralbereichs zwischen den Stadtbezirken ("Neuer Markt") zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels unangemessen verstärkt.

Die bestehenden Einzelhandelsflächen unterliegen daher bisher einer strengen Kontingentierung. Die Ausweisung des Sondergebiets "Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf" wurde seinerzeit nur deshalb als zulässig erachtet, da es sich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebs im mittelbaren Umfeld handelte. Mit dem Sondergebiet "Fachmarktzentrum" wurde auf Grundlage eines Raumordnungsbeschlusses ein Einzelhandelsumfang fixiert, der sich auf ein an anderer Stelle bestehendes Entwicklungspotenzial bezog.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Neuer Markt" ist ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen jenseits dieser Sondergebietsflächen festgelegt. An dieser restriktiven Festsetzung wurde bisher festgehalten.



Das Regierungspräsidium äußerte sich in den jeweiligen Verfahren, dass sich *"zusätzliche Verkaufsflächen sonst auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt auswirken und zu raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen und zu einem Verstoß gegen Ziele der Raumordnung führen würden."*

Dies hätte als Konsequenz einer Standortpräferenz für das Wohnkaufhaus ein Raumordnungsverfahren mit einer hohen Verfahrenshürde (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) zur Folge gehabt.

Dass das existenzielle Gleichgewicht zwischen dem Einzelhandel in den Innenstädten und dem Einzelhandel auf der "grünen Wiese" schon im Jahr 2000/2001 empfindlich gestört war, ergab sich schon aus dem seinerzeitigen GMA-Gutachten, aber auch aus der weiteren (Innenstadt-) Entwicklung danach.

Auch mit dem aktuellen Markt- und Standortgutachten des Büros Dr. Acocella wird diese Bewertung geteilt:

*"Der neue Markt stellt, gemessen an der Verkaufsfläche, die größte Einzelhandelskonzentration der Stadt dar. Dieses Ungleichgewicht gilt es zu Gunsten der Innenstädte auszugleichen."*

Folgerichtig war ebenfalls im Zuge der Fortschreibung des Fachbeitrags "Einzelhandelsgroßprojekte" des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg der Zentralbereich trotz der Bestandsnutzungen nicht als Vorbehaltsfläche (Ergänzungsstandort) für weitere großflächige Einzelhandelsprojekte eingebracht worden.

Aufgrund bisheriger restriktiver Entscheidungen der städtischen Gremien in Fragen der Einzelhandelsentwicklungen im Zentralbereich war dies als Vorgabe der Standortsuche wegweisend, eine weitere Stärkung des Zentralbereichs auszuschließen.

Durch das Fachmarktzentrum, das Gartencenter Späth, den Baumarkt u.s.w. sind bereits erhebliche Flächen für innenstadtrelevante Sortimentsgruppen konzentriert (Lebensmittel, Haushaltswaren, usw.). Die Kaufkraftbindung dieses Agglomerationsstandortes in Verbindung mit der Neuansiedlung des Möbelhauses und dessen Randsortimenten wäre aufgrund der Synergieeffekte zu Lasten der Innenstädte erheblich.

Daher wurde der „Zentralbereich“ nicht in die Prüfung von Standortalternativen mit einbezogen.

### Prüfung von Standortalternativen

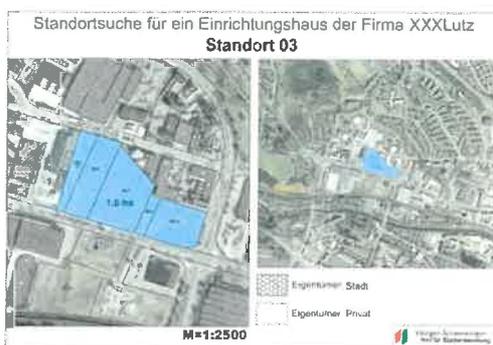
Mit den Steckbriefen zur Standortalternativenprüfung im Verfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Villingen–Schwenningen den wenigen möglichen bzw. vakanten innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Flächen zugewandt. Dass sich bereits aus grundlegenden Ausgangsdaten der potenziellen Standorte Ausschlusskriterien (im Flächenumfang, der Verfügbarkeit oder aus Erschließungsmängeln) ergaben, zeugt nicht von einer fehlerhaften Vorauswahl, sondern vom generellen Mangel geeigneter Standortalternativen.



Standort Kaiserring



Standort Vorderer Eckweg



Standort Krebsgraben



Standort Schwenninger Straße

Vielmehr unterstützt dies die Abwägungsentscheidung der Stadt, mit einigem Aufwand einen geeigneten, verkehrsgünstigen und verfügbaren Standort zu qualifizieren (durch Architektursprache, Erschließungsaufwand, Eingrünung) und den Vorhabenträger in die Kosten konsequent und transparent einzubinden.

Hierbei ist es Ziel der Stadt Villingen-Schwenningen im Sinne der Wahrnehmung der Funktion als Oberzentrum einen geeigneten Standort anbieten zu können. Wenn das XXXLutz Wohnkaufhaus aus einem Mangel geeigneter Standorte im Oberzentrum in einem benachbarten Mittelzentrum zur Versorgung der Region seinen Standort finden würde, könnte sich die Stadt Villingen-Schwenningen in einem Raumordnungsverfahren nicht zum Eigenschutz auf das zentralörtliche Gefüge (Kongruenzgebot) beziehen, da es seine Chance zur Ansiedlung nicht wahrgenommen hat. Damit würde die Stadt ihrer Aufgabe zur Übernahme oberzentraler Funktionen nicht gerecht werden.

## 2.4 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant Teilbereiche der folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Im Bereich Sondergebiet Wohnkaufhaus: Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg; Teilbereich westlich der Straße Eckweg“ mit der Stat. Nr. V-H VIII / 2004 vom 01.04.2004



- Im Bereich Sondergebiet Wohnkaufhaus und Gewerbegebiet 2 (Straßenrückbau Milanstraße):  
Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“ mit der Stat. Nr. H VIII / 94 vom  
30.06.1994
- Am westlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der B 33: Bebauungsplan „Ziegelwiesen“  
mit der Stat. Nr. V-G V / 66 vom 15.07.1963
- Im Bereich Gewerbegebiet 1: Bebauungsplan „Eckweg Süd“ mit der Stat. Nr. V-H VIII / 1981  
vom 26.05.1981

Der Bereich südlich der zurück zu bauenden Milanstraße (Fl.Nrn. 4802/2, 4802/3 und 4802/4) war  
zunächst im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhanden, wurde im  
Verlauf des Aufstellungsverfahrens jedoch aus der Planung herausgenommen, da er bereits weit-  
gehend bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an folgende Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan „Ziegelwiesen – Bertholdshöhe“ mit der Stat. Nr. G-V-5 / 2006 vom  
21.03.2007
- Bebauungsplan Nr. V-H VIII / 1994

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Lage und Besitzverhältnisse**

Der Geltungsbereich liegt ca. 1 km von der Villingener Innenstadt und ca. 4 km von der  
Schwenninger Innenstadt entfernt. In ca. 500 m Entfernung vom Sondergebiet Wohnkaufhaus  
befinden sich östlich bzw. südöstlich kleinere Wohngebiete. Das Gebiet liegt im Norden des  
Stadtbezirks Villingen, östlich der B 33.

Das Gelände steigt in Richtung Osten stark an, so dass das Sondergebiet oberhalb der angren-  
zenden B 33 liegt. Das Gelände im Bereich des Sondergebietes Wohnkaufhaus liegt im Westen  
entlang der B 33 bei ca. 727 m über NN bis 732 m über NN in Richtung Süden und steigt in Rich-  
tung Eckweg und Vorderer Eckweg auf 732 m über NN bis 739 m über NN.

Der Bereich des Gewerbegebietes 1 und 2 weist eine starke Flächenversiegelung auf. Im Norden  
des Gebietes GE 1 befinden sich Bestandsgebäude, im Süd-Westen befinden sich Baumbestän-  
de. Im Bereich des Sondergebietes sind derzeit keine baulichen Anlagen vorhanden.

Das Gewerbegebiet 2 betrifft den Bereich der derzeitigen Milanstraße. Die Fläche ist versiegelt  
und soll entsprechend der Straßenplanung zurückgebaut werden. Lediglich im Norden des Gebie-  
tes verbleibt ein Fuß- und Radweg.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 6,2 ha. Der Geltungsbereich des Vorha-  
benbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke des Vorhaben- und Erschließungsplans  
sowie weitere Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, um das Baurecht  
für den geplanten Straßenumbau sowie zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 zu schaf-  
fen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst folgende Grundstücke:

- Fl. Nrn. 4853, 4854/1, 4848 Teilstück, 7114, 7104 Teilstück, 4842, 4841; Flurstücke 4841 und  
4853 befinden sich in Besitz privater Eigentümer; alle weiteren Flurstücke sind der Stadt  
Villingen-Schwenningen zuzuweisen. Fl. Nrn. 7144 Teilstück, 7146 Teilstück (beide bestehen-  
de Straßen Vorderer Eckweg und Eckweg).



Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

- für das Sondergebiet Wohnkaufhaus: Fl. Nrn. 4853 Teilstück, 4854/1, 4848, 7114 Teilstück, 7104 Teilstück, 4842, 4841; Flurstück 4853 befindet sich in Besitz privater Eigentümer; alle weiteren Flurstücke sind der Stadt Villingen-Schwenningen zuzuweisen.
- für öffentliche Straßenflächen: Fl. Nrn. 7144 Teilstück, 7146 (beide bestehende Straßen Vorderer Eckweg und Eckweg), 4820/1 Teilstück (Planung Kreisverkehr), 4802/5 (Planung Wieselsbergstraße), 4832/2 Teilstück.
- für das Gewerbegebiet 1: Fl. Nrn. 4802, 4802/8; Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.
- für das Gewerbegebiet 2: Fl. Nr. 4832/2 Teilstück (Flurstück der zurückzubauenden Milanstraße); das Flurstück ist der Stadt Villingen-Schwenningen zuzuweisen.

### 3.2 Umgebung und bestehende Infrastruktur

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an, im Süden und Südosten kleinere Wohngebiete. Der Geltungsbereich grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Vorderer Eckweg an. Südlich des geplanten Möbelhausstandortes befinden sich ein großflächiger Elektrofachmarkt, sowie weitere Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung.

Westlich des Gebietes liegt in direkter Nähe (durch die 20 m Bauverbotszone getrennt) die Bundesstraße B 33 (Offenburg – Konstanz). Im Süden grenzt die Wieselsbergstraße an den Geltungsbereich an, die das Gebiet in Richtung Innenstadt erschließt. Der Vorderer Eckweg, der entlang des Sondergebietes Wohnkaufhaus führt, schließt im Norden an den Außenring Villingen an. Der Nordstetter Weg trennt den Geltungsbereich des Gewerbegebietes im Osten vom angrenzenden Wohngebiet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Vorderer Eckweg“ befindet sich in direkter Nähe zum Sondergebiet Wohnkaufhaus. Das Gewerbegebiet 1 und 2 wird durch die Haltestellen in der Wieselsbergstraße, die sich vor der Einmündung der neuen Verbindungsstraße vom Eckweg zur Wieselsbergstraße befinden, an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

### 3.3 Derzeitige Nutzung

Die Flächen des Sondergebietes Wohnkaufhaus werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mittig auf dem Geltungsbereich des Sondergebietes Wohnkaufhaus verläuft ein Graben, der der Entwässerung der angrenzenden Gewerbeflächen dient, aber nicht ständig wasserführend ist.

Auf den Flurstücken des Gewerbegebietes 1 sind bereits bauliche Anlagen vorhanden: ein Schnellrestaurant mit dazugehöriger Parkplatzfläche. Südlich grenzen Baumbestände an den Bereich des Schnellrestaurants an. Die Fläche des Gewerbegebiets 2 wird derzeit als Straße (Milanstraße) genutzt.

Prägende Baumbestände befinden sich lediglich entlang der B 33. Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotop, keine Geotope, keine besonderen Schutzfunktionen (FNP), kein Wasserschutzgebiet und keine Boden- bzw. Baudenkmäler vorhanden.



### **3.4 Bestehende Belastungen**

Im Geltungsbereich erstrecken sich entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen unterirdische Versorgungsleitungen. Im Bereich des geplanten Rückbaus der Milanstraße werden die vorhandenen Leitungen durch ein nutzungsbeschränktes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Villingen - Schwenningen, der Stadtwerke SVS, des Entwässerungsbetriebs SEVS, der Bodenseewasserversorgung und der Deutschen Telekom gesichert.

Entlang des westlichen Randes des Geltungsbereichs erstreckt sich die unterirdische Fernwasserleitung (Bodenseewasserversorgung BWV SVS). Im westlichen Bereich des Sondergebietes Wohnkaufhaus kreuzt die Fernwasserleitung den Geltungsbereich.

Die B 33 verläuft westlich des Geltungsbereichs und muss mit 20 m Abstand von Bebauung (sowohl Haupt-, als auch Nebenanlagen, wie Parkplätze) freigehalten werden. Ebenfalls der südwestliche Bereich des Gewerbegebietes 1 ist durch die bestehende Zufahrtsstraße zur B 33 von der Bauverbotszone betroffen.

### **3.5 Geotechnische Untersuchung**

Der Geltungsbereich liegt im südwestdeutschen Schichtstufenland und weist im Untergrund eine untere und mittlere Muschelkalkformation auf. Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung der Ingenieurpartnerschaft Krause, Schulze & Udri (GEOsens) vom Juli/August 2007 wurde festgestellt, dass das angetroffene Schichtwasser bzw. Hangwasser nach Westen abfließt. Auch innerhalb des unteren Muschelkalks ist zumindest saisonal mit Schichtwasser zu rechnen. Der Fels steht etwa 1,25 bis 2,50 m unter dem Gelände an.

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

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

#### Städtebauliche Ausgangslage

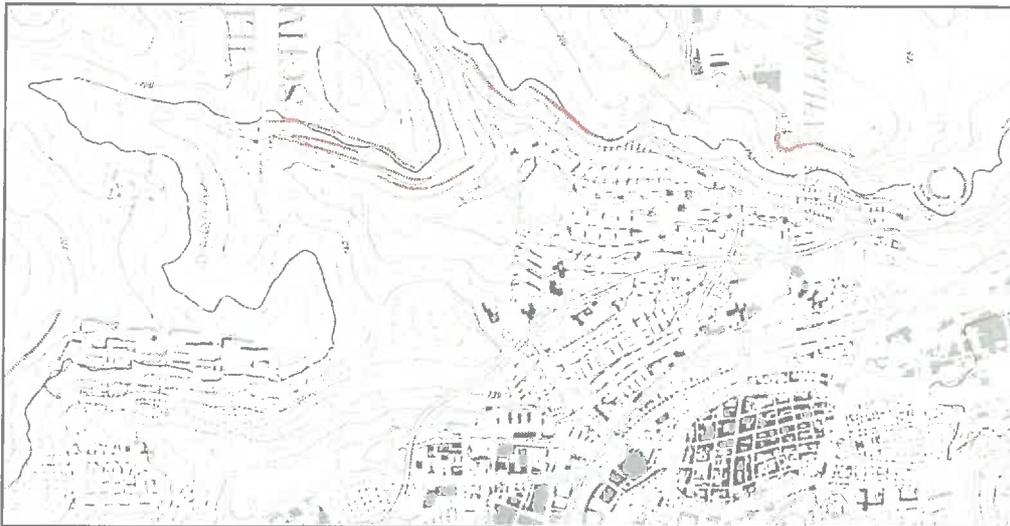
Ein wichtiger Aspekt der städtebaulichen Auswirkungen des Projekts ist die bauliche Dimension in der Längsausrichtung und Höhenentwicklung vor dem Hintergrund der baulichen Vorprägungen sowie der Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung.

Als Ausgangslage und Bewertungsmaßstab ist jedoch nicht nur der unmittelbare Standortbereich des geplanten Projekts, sondern der weitere räumliche Zusammenhang der östlichen Stadtrandlage Villingens heranzuziehen. Die städtebauliche Solitär- und Sonderstellung ist dabei im Rahmen der städtischen Entscheidungsfindung nicht in Frage zu stellen, was sich dem Wesen nach bereits durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet niederschlägt.

Der Standort am Vorderen Eckweg kommt räumlich jedoch in der Kette einer gestreckten Hangbebauung zwischen den geschlossenen Bauformationen der Wohnquartiere "Hasslach/Wöschhalde" und dem "Rundling" am "Kopsbühl" zum liegen. Diese sind mit der baulichen Entwicklung und Erweiterung aus dem Talkessel Villingens heraus aus Mangel an Flächenalternativen entstanden. Diese weithin sichtbare Hangrand- und Kuppenüberbauungen vergangener Jahrzehnte prägen von Punkten in Innenstadtlage (z.B. Aussichtsturm Hubenloch) aus gesehen das Stadtbild.



Somit ist mit dem geplanten Wohnkaufhaus keine erstmalige und unangemessene Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes verbunden.



Topographie des Umfeldes des geplanten Möbelhauses



Darstellung der vorhandenen Hangrand- und Kuppenbebauung

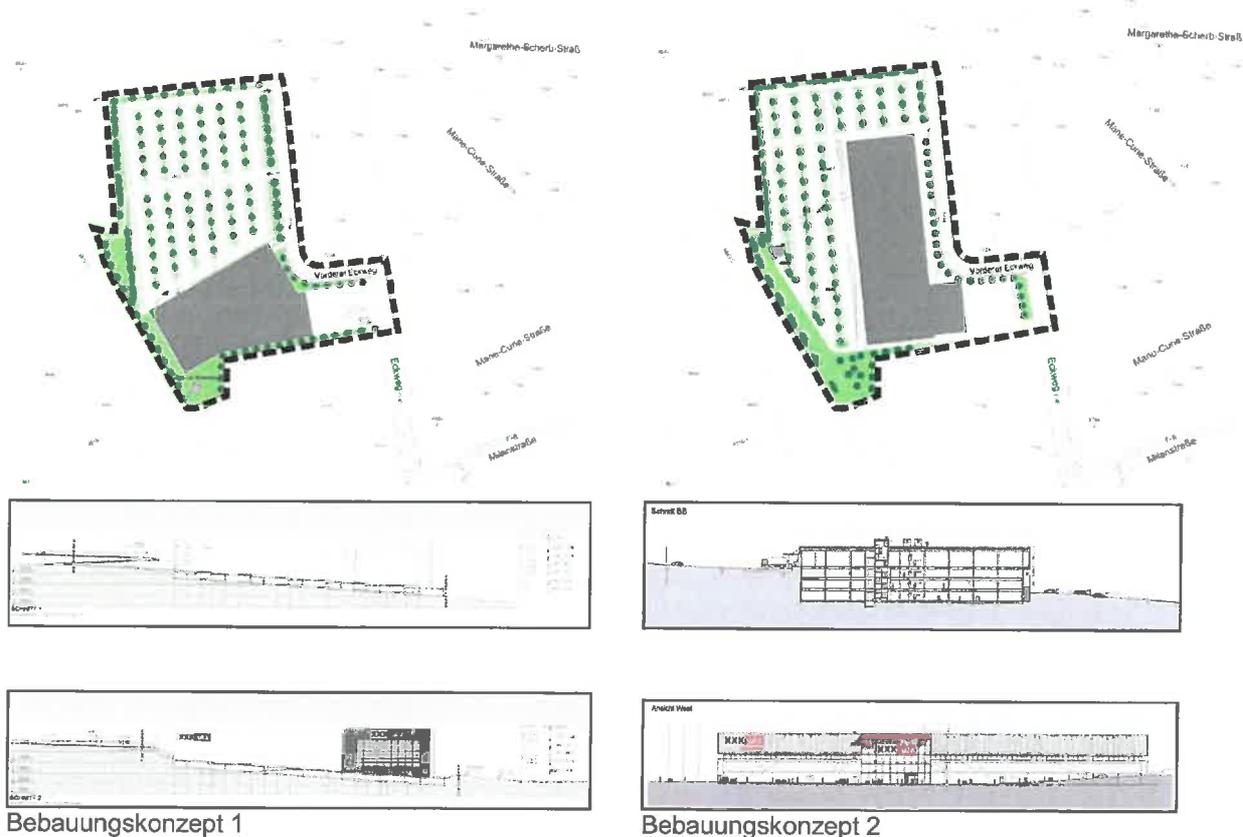
### Bebauungskonzept

Ziel der Planung ist die Neuansiedlung des Möbelhauses XXXLutz am Standort Vorderer Eckweg in Villingen-Schwenningen. Das Sondergebiet Wohnkaufhaus liegt im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Landschaftsraum des Ziegelbachtals. Um diese landschaftliche Situation zu berücksichtigen soll der Baukörper des Wohnkaufhauses durch seine Anordnung im Osten des Sondergebietes entlang des Vorderen Eckwegs entsprechend an die bestehende ge-



werbliche Bebauung anknüpfen. Die entstehende Fläche zwischen Gebäude und der B 33 wird als Stellplatzfläche genutzt und bildet den Übergang zur Landschaft.

Die Zufahrt in die südlich gelegenen Gewerbegebiete 1 und 2 wird durch einen geplanten Durchstich von der Wieselsbergstraße zukünftig übersichtlicher und konfliktärmer gestaltet. Durch diese Maßnahme wird das Erschließungssystem verbessert und dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Kunden und Besucher des Sondergebietes Wohnkaufhaus Rechnung getragen.



Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs wurden verschiedene Gebäudestellungen für das Wohnkaufhaus gegenübergestellt und bewertet. Im Bebauungskonzept 1 ist das Möbelhaus im Süden des Geltungsbereiches, senkrecht zum Geländeverlauf angeordnet. Im Bebauungskonzept 2 wird das Möbelhaus parallel zum Hangverlauf, im Osten des Geltungsbereichs platziert.

Als Bewertungsfaktoren der beiden Konzepte gelten die vorhandene Topografie, die einen starken Anstieg des Geländes in Richtung Osten aufweist, die benachbarten gewerblichen Bestandsgebäude sowie die allgemeine Wirkung des Neubaus in der angrenzenden Landschaft.

Das bestehende Gelände liegt im Westen entlang der B 33 bei ca. 727 m über NN bis 732 m über NN in Richtung Süden. Nach Osten, in Richtung des Eckweges und des Vorderen Eckweges steigt das Gelände von 732 m über NN auf bis zu 739 m über NN. Bei dem aufgezeigten Bebauungskonzept 2 integriert sich das Gebäude in das bestehende Gelände. Das Möbelhaus wird in den Hang gesetzt, so dass vom Eckweg aus lediglich zwei Geschosse des fünfgeschossigen



Gebäudes wahrgenommen werden. In dem Bebauungskonzept 1 ragt das Gebäude kompakt mit seiner gesamten Höhe aus dem Gelände heraus.

Das Möbelhaus im Bebauungskonzept 2 tritt in seiner Erscheinung durch den größeren Abstand zur B 33 zurück. Die davor gelagerte Parkplatzfläche dient als Pufferzone zwischen Landschaft und Gewerbegebiet. Somit wird gleichzeitig ein Übergang zu den im Norden und Westen angrenzende landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen.

Mit dem Ziel der Minderung potenzieller Beeinträchtigungen wurden die beiden konzeptionellen Vorschläge geprüft und Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen.

Gegenüber dem mit Aufstellungsbeschluss eingebrachten Vorhaben- und Erschließungsplan (Bebauungskonzept 1) mit einer dominanten, blockartigen Bauform zur Unterbringung der Nutzflächen wurde im weiteren Verfahren die Architektur an die Gelände- und Erschließungsbedingungen am "Vorderen Eckweg" angepasst und weiter von der Bundesstraße abgerückt (Bebauungskonzept 2). Mit umfangreichen Geländeeinschnitten der unteren Geschosse und einer deutlichen Längsausrichtung der Baukubatur wurde die Höhenentwicklung und Ansichtsfläche wesentlich verringert.

Die Andienung erfolgt nunmehr höhengleich von der Erschließungsstraße aus in das oberste Geschoss (Lager). Die neue Höhenbegrenzung (ca. 18 m) ist auf die Erdgeschossfußbodenebene bezogen und tritt somit bei weitem nicht in vollem Umfang in Augenschein.

Die Veränderung des Blickwinkels durch die Abstandserhöhung im Straßenbild der B 33 und die terrassierte Anlage der Stellplatzflächen nehmen der Ansichtsfläche zudem die Dominanz. Weitergehende Begrünungsmaßnahmen wie die Dachbegrünung und die massive Stellplatzüberkronung mit Einzelbäumen sollen die landschaftliche Einbindung weiter verbessern.

### Städtebauliche Bewertung

Mit der geplanten Realisierung eines zeitgemäßen Wohnkaufhauses (mit einem wettbewerbsfähigen Möbelkern- und Randsortiment) hängen unmittelbar eine großvolumige Baukubatur und ein ausgedehntes Stellplatzangebot zusammen.

In der öffentlichen Diskussion werden Vorbehalte und Einwendungen gegenüber der städtebaulichen Fernwirkung auf die Silhouette des Stadtbezirks Villingen und das umgebende Landschaftsbild sowie die Straßenbildwirkung der B 33 erhoben. Dies hängt mit den landschaftlichen Gegebenheiten, insbesondere mit der Hangrandlage eines Talkessels als näherer Stadt(teil)raum Villingens und der damit verbundenen weiten Einsehbarkeit des Projektstandorts zusammen.

Die Bewertung der Auswirkungen und Beeinträchtigungen ist allerdings an der städtebaulichen Vorbelastung dieser östlichen Stadt(bezirks)randlage durch die bestehende Umgebungsbebauung zu messen und im Sinne des Abwägungsgebots (zur Gewichtung der Abwägungsbelange) mit den faktischen bisherigen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück und dem unmittelbaren Umfeld abzugleichen. Hierbei ist nicht nur die kleinräumlich im Umfeld entstandene Bebauung (offene Bauweise, eher kleinteilige gewerbliche Nutzung mit Betriebswohnungen) sondern der tatsächliche Zulässigkeitsrahmen nach bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen als Referenzbebauung heranzuziehen.



## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden ein Sondergebiet Wohnkaufhaus (sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sowie die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt.

### 4.2.1 Sondergebiet Wohnkaufhaus

Das Vertriebskonzept des geplanten Wohnkaufhauses basiert auf folgendem Konzept:

- großflächiges Möbelhaus
- große Sortimentbreite und -tiefe
- ca. 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- breites Angebot im Möbelbereich
- umfangreiches Angebot an Fachsortimenten und Mitnahmemöbeln

Für das Sondergebiet Wohnkaufhaus werden folgende zulässige Verkaufsflächen zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente festgesetzt:

<b>1. Möbelkernsortiment</b>	<b>84 %</b>	<b>22.800 m<sup>2</sup></b>
<b>2. Nicht-zentrenrelevante Randsortimente</b> davon Leuchten, Beleuchtungskörper und Zubehör, Teppiche, Teppichböden und andere Bodenbeläge, Vorhänge, Gardinen	<b>13 %</b>	<b>3.400 m<sup>2</sup></b>
<b>3. Zentrenrelevante Randsortimente</b> davon Boutique (Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Kunstgewerbe, Ge- schenkartikel, Haushaltswaren, Hohl- und Stahlwaren) Heimtextilien (außer Vorhänge/Gardinen, Babyartikel) Bilder und Rahmen	<b>3 %</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>
<b>1. – 3. Verkaufsflächen insgesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>27.000 m<sup>2</sup></b>

Die vorgesehene Beschränkung der Randsortimente wird dem relevanten Rechtsrahmen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung gerecht.

Ohne Anrechnung auf die Verkaufsflächen werden die für ein großflächiges Möbelhaus branchentypischen Nebennutzungen wie Restaurants (Schank- und Speisegaststätten) sowie Büro- und Lagerflächen zugelassen.

### 4.2.2 Gewerbegebiet 1

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans bezüglich des Gewerbegebietes 1 ist

- die städtebaulich nicht gerechtfertigten Unterschiede der alten gegenüber den neueren Gewerbegebieten zu beseitigen, also die Überleitung alter Pläne an die neueste BauNVO zu vollziehen.
- die Schaffung bzw. Erhaltung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeit der Einzel-



handelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen (der beiden Innenstädte).

- die Sicherung der Nahversorgung an bereits entwickelten und geeigneten Standorten zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO sieht immanent auf Grundlage der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sein sollen.

Als Art der Nutzung ist gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebietes 1 ist nur gewerbliche Nutzung zulässig. Innerhalb des Planbereiches des Gewerbegebietes 1 befinden sich bebaute Grundstücke mit vorrangig gewerblicher Nutzung.

Zur Erfassung der wesentlichen Abwägungskriterien und der privaten Belange der Grundstückseigentümer und zur anzustrebenden Übereinstimmung der Leitbildziele mit den tatsächlichen Gegebenheiten wurden die Gewerbe- und Industriegebiete auf ihren Bestand hin untersucht. Besonderer Berücksichtigung bedürfen die Eigentümerinteressen insoweit, als der Bebauungsplan mit den festgelegten Sortimentsbeschränkungen verschiedene Formen der Einzelhandelsnutzung künftig ausschließt.

Aufgrund der umgebenden Wohngebiete hat der Standort auch eine Nahversorgungsfunktion im Bereich Lebensmittel, so dass im Gewerbegebiet GE 1 Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk und maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im Übrigen ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs außerhalb der zentralen Versorgungsgebiete gemäß Zentrenkonzept die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Anwendung der „**Villingen-Schwenninger Liste**“ gem. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Villingen-Schwenningen, Dr. Acocella, Anhang D der textlichen Festsetzungen) wie folgt beschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ohne Nahversorgungsfunktion sind generell nicht zulässig,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanter Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt,
- der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist in untergeordneter Größenordnung von maximal 100 m<sup>2</sup> in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 wurde bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans auf Fl.Nr. 4802 ein Discount-Lebensmittelmarkt (ALDI) genehmigt und errichtet. Dieser Lebensmittelmarkt ist nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht mehr allgemein zulässig. Um beispielsweise einen Wiederaufbau nach einem Brand zu ermöglichen, wird für die Erneuerung ein erweiterter anlagenbezogener Bestandschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

#### Konkretisierung der Planungsziele

Das gemäß Zentrenkonzept abgestufte, räumliche Verteilungssystem der sich ergänzenden Angebote erlaubt im Umkehrschluss die restriktive Handhabung in den originären Gewerbegebieten. Damit wird der Steuerungsanspruch der Gemeinde beibehalten, ohne bestehende Einzelhandelsnutzungen zu "zementieren". Diese haben hinsichtlich der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete eine anhaltende Funktion im städtebaulichen Gefüge und sollen daher nicht nur in



ihrem Bestand sondern auch in der zeitgemäßen betrieblichen Entwicklung nicht behindert werden.

Hinsichtlich der von der Sortimentsbeschränkung ausgenommenen Verkaufsstellen für eigenproduzierte Waren wurden Flächenbegrenzungen eingebracht, die städtebaulich negative Auswirkungen wiederum ausschließen. Für die im Produktionszusammenhang direkt veräußerten Produkte tritt keine weitere Sortimentsgliederung in Kraft. Vielmehr sollen bewusst bestimmte Produktionsformen bzw. die Nahversorgung mit den getroffenen Regelungen gefördert werden. Aus diesem Grunde kann sich die Zulässigkeit zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen aber nur auf untergeordnete Flächen erstrecken.

Gerade die eigenständige Strahlkraft "repräsentativer Angebotsgestaltung" soll hinter dem Produktionsbezug der direkt veräußerten Angebote als "Mitnahmemöglichkeit" zurückstehen. Die gewählten Flächenbegrenzungen gehen auf Annahmen und Vergleichsmaßstäbe zurück, die im Rahmen des kommunalen Planungsermessens absehbar gewährleisten, dass bei diesen Größenverhältnissen keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung erfüllt der Standort Gewerbegebiet 1 im Zusammenhang mit Lebensmittelsortimenten eine Nahversorgungsfunktion.

#### 4.2.3 Gewerbegebiet 2

Das Gewerbegebiet 2 umfasst die zurückzubauende Fläche der Milanstraße. Es handelt sich dabei um ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen gem. § 8 BauNVO.

Aufgrund des nutzungsbeschränkten Leitungsrechtes innerhalb der Milanstraße sind im GE 2 keine überbaubaren Flächen vorhanden.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.3.1 Sondergebiet Wohnkaufhaus

Das Sondergebiet Wohnkaufhaus umfasst eine Nettobaupläche von ca. 3,9 ha.

Aufgrund des vorliegenden geeigneten Geländes und dem geplanten Möbelhaus mit seinem großvolumigen Baukörper wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Bereits in dem überplanten Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg; Teilbereich westlich der Straße Eckweg“ wurde die Baumassenzahl von 10,0 für gewerbliche Betriebe, u.a. für den Elektrofachmarkt, festgesetzt.

Zusätzlich wird eine maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der BauNVO und ist in diesem Maße notwendig, um die Anzahl der geforderten Stellplätze innerhalb des Sondergebietes Wohnkaufhaus zu ermöglichen.

Bei einer Nettogrundstücksfläche von 3,87 ha für das Sondergebiet Wohnkaufhaus und einer BMZ von 10,0 sind insgesamt 387.000 m<sup>3</sup> Baumasse zulässig. Um die Einhaltung der vorliegenden Planungen für das Möbelhaus nachzuweisen, ist folgende Berechnung aufzuzeigen: Bei einer Geschosshöhe von 4,00 m wäre eine Geschossfläche von ca. 96.750 m<sup>2</sup> zulässig. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Geschossfläche von ca. 39.300 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Hanglage des Möbelhauses erfolgt eine Gebäudehöhenbegrenzung auf max. 752,00 m ü NN. Dies entspricht einer Baukörperhöhe von ca. 11,00 m im Osten am Vorderen Eckweg und einer Gebäudehöhe von ca. 19,00 m auf der Gebäude-



westseite zu B 33, die entspricht max. 4 Geschossen. Darüber sind eine Lichtkuppel mit einer um 2 m höheren Maximalhöhe sowie Dachaufbauten zulässig, Dachaufbauten sind zurückzusetzen, so dass sie zu keiner höheren Fassade führen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberer Steppach/Vorderer Eckweg" war eine hangbegleitende Bebauung als Gewerbegebiet mit 2, 3 und 4-geschossiger Bauweise zwischen 12 und 18 m Bauhöhe bereits zulässig. Der Bereich blieb allerdings unbebaut. Für die überwiegende Fläche des Baugrundstücks wurden durch die Überplanung von Teilen dieses Bebauungsplans (Bebauungsplanänderung "Westlich Eckweg") die Baumöglichkeiten wesentlich erweitert. Die offene Bauweise im Gewerbegebiet wurde durch eine abweichende Bauweise auf Baukörperlängen über 50 m geöffnet; in der Höhenentwicklung wurden ausschließlich durch eine Baumassenzahl von 7,0 Grenzen gesetzt. Geschossfestsetzungen und Höhenbegrenzungen wurden aufgegeben.

Demnach wären auf rechtskräftiger Grundlage für große Teile der überbaubaren Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohnkaufhaus" ohne bisher bereits Gewerbebetriebe (z.B. auch Hochregallager) mit großen Bauvolumina zulässig.

Eine Vorbildwirkung in unmittelbarer Nachbarschaft, wenn auch nicht in der geplanten Dimension, aber in der Nutzungsform des großflächigen Einzelhandels, wurde mit dieser Planänderung in Form einer Sondergebietsfläche für den Elektro-Großmarkt "Hoerco" geschaffen.

Aus dieser Planungsgeschichte des näheren Umfelds wird deutlich, dass die Bebaubarkeit durch eine Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung, die Auflösung der offenen Bauweise und der Bauhöhenbegrenzung, ebenso wie das Einführen umfangreicher Kundenverkehre in das Gebiet nicht erstmalig durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebracht wird.

#### 4.3.2 Gewerbegebiet 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl GFZ von 2,0 werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Eckweg Süd“ übernommen. Die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit der Baukörper wird jedoch nicht aus dem Bebauungsplan übernommen, da es als schwierig erscheint, in einem Gewerbegebiet die Anzahl der Geschosse festzusetzen. Statt der Geschosshöhe (bisher sind maximal 3 Geschosse zulässig), wird für das Gewerbegebiet 1 eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Bei den recht unterschiedlichen Geschosshöhen bzw. hallenartigen Gebäuden wird damit eine flexiblere und bezüglich der Einfügung in die Umgebung sinnvollere Regelung getroffen.

#### 4.3.3 Gewerbegebiet 2

Der Bereich des Gewerbegebietes 2 umfasst eine Grundstückfläche von ca. 0,3 ha und umfasst die zurück zubauende Straßenfläche der Milanstraße.

Die Grundflächenzahl GRZ und zulässige Gebäudehöhe im GE 2 orientieren sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Eckweg Süd“, der für die südlich angrenzenden Flächen mit den Bestandsgebäuden weiterhin gültig ist.

### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bei der Einhaltung der Grenzabstände Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässt.



Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO-BW 0,25 der Wandhöhe, das bedeutet bei einer geplanten Wandhöhe von 20,00 m 5,00 m Abstandsfläche. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und ihren Abständen zu bestehenden Grundstücksgrenzen und benachbarten Gebäuden kann die vorgesehene Bebauung bei Anwendung der Abstandsflächenregelung der LBO-BW errichtet werden.

Parallel zur westlich verlaufenden B 33 ist eine Bauverbotszone von 20,00 m freigehalten. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes 1 befindet sich ein Bestandsgebäude innerhalb der Bauverbotszone der B 33, dies wird bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt.

## **4.5 Erschließung**

### 4.5.1 Straßenanbindung

#### Grundlagen der Erschließung im Verkehrsnetz

In Villingen soll im Bereich der B 33 und dem Vorderen Eckweg das Einrichtungshaus der Firma XXXLutz mit umfangreichen Stellplatzflächen entstehen. Die Zu- und Abfahrt für Kunden ist dabei über den Vorderen Eckweg und den Eckweg vorgesehen, die Anlieferung erfolgt separat über den Eckweg.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH 2007 / 2011 wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen des Einrichtungshauses ermittelt und auf das vorhandene / geänderte Verkehrsnetz verteilt. Dabei wurde die zukünftige Verkehrsentwicklung (Prognosewert) im Untersuchungsgebiet nach erfolgter Projektentwicklung berücksichtigt.

Die Untersuchungen berücksichtigen die allgemeinen verkehrlichen Aufnahmefähigkeit sowie eine mögliche örtliche Mehrbelastung (bzw. Entlastung) durch Verkehrslärm im Bereich des Wohngebiets an der Milanstraße, dem Gewerbegebiet am Vorderen Eckweg und den angrenzenden Gemeindestraßen und überörtlichen Verbindungsstraßen (in Umlandgemeinden).

Dabei wurde kleinräumig die Verlegung der Milanstraße entsprechend der Schutzwürdigkeit und Vorbelastung der angrenzenden gewidmeten und bereits bebauten Wohnbauflächen einbezogen. Die Umbaumaßnahmen in der Milanstraße zielen damit neben der Schaffung der Erschließungsfunktion auch auf eine Reduzierung der Verkehrs- und Lärmbelastung für das östlich der Milanstraße gelegene Wohngebiet.

Großräumige und überörtliche Auswirkungen lassen sich dagegen nach den gutachterlichen Ermittlungen anhand von Plausibilitätsbetrachtungen einschränken. Betriebsbezogene Zu- und Abfahrtsverkehre sind entsprechend der allgemeinen Bestimmungen nur im Umkreis von 500 m vom Standort diesem zurechnen und mit der Vorbelastung abzugleichen. Bei einer geringen Mehrbelastung sind diese Umfänge dem hinzunehmenden stetigen Verkehrszuwachs (ca. 3 % des Verkehrsaufkommens) von Verbindungsstraßen auch auf Ortsdurchfahrten von Nachbargemeinden zuzuordnen.

Die lokale Standortwahl und Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz sowie die Gestaltung der örtlichen Erschließungsverhältnisse orientieren sich an zwei Maßgaben mit dem grundlegenden Ziel der Gewährleistung der verkehrlichen Aufnahmefähigkeit:

- Die unmittelbare Lage an einer überörtlichen Verkehrsverbindung bzw. Bundesfernstraße (B 33)
- und die Verteilung des Zugangsverkehrs je nach Herkunft auf getrennte Anfahrtrichtungen.



Dabei wird die Anbaufreiheit der B 33 gewahrt und im direkten Einzugsbereich mit einer "eingehängten Schleifenlösung" ein Erschließungssystem geschaffen, das im Laufe des Planverfahrens weiter qualifiziert wurde und zur Verteilung der Verkehrsströme dienen soll.

Der Vorderer Eckweg knüpft im Norden an den Außenring Villingen, der Eckweg im Süden an die Milanstraße und weiterfolgend an die B 33 bzw. zunächst an die Wieselsbergstraße. Zur Verbesserung der verkehrlichen Aufnahmefähigkeit werden an den neuralgischen (Knoten-)Punkten Kreisverkehrslösungen untergebracht und insgesamt die örtliche Zufahrt über die Erschließungstrasse weiter qualifiziert (Abbiegespuren, Verkehrsregelung, Verkehrslenkung). Durch diese Maßnahmen kann die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch bei weiter steigenden Verkehrsbelastungen in der Prognose gewährleistet werden.

### Straßenerschließung

Die Erschließung des Sondergebietes durch das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Eckweg und den Vorderen Eckweg, die Anlieferung ist über den Vorderen Eckweg geplant. Der Vorderer Eckweg ist derzeit mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ohne straßenbegleitende Gehwege ausgebaut. Für die Erschließung des Möbelhauses werden Linksabbiegespuren sowie ein straßenbegleitender Gehweg entlang der Westseite der Straße erforderlich. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 12,00 m (nach bestehender Ausbauplanung 2 \* Gehweg je 1,50 m sowie Fahrbahn mit Abbiegespur 9,00 m) ist für den notwendigen Straßenausbau (z.B. Straßenaufweitungen) ausreichend breit.

Der Vorderer Eckweg knüpft weiter nördlich an den Außenring Villingen an. Im Süden ist der Eckweg über den geplanten Kreisverkehr, die Milanstraße und die Bundesstraße B 33 angebunden.

Die bestehende Straßenerschließung wurde anhand einer Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung XXXLutz in Villingen mit Stand vom Oktober 2008 (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH) untersucht, ebenso wie die Auswirkungen auf die Immissionsbelastung der Umgebung (Lärmuntersuchung zur Ansiedlung XXXLutz, Stand 02.12.2008 / Dezember 2012).

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden zwei Grundsatzmöglichkeiten untersucht, die den zukünftigen Umgang mit dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen durch das Möbelhaus darstellen:



**a. Erschließungskonzept 1: Lärmtechnische Optimierung der bestehenden Straßenanbindung**

Die bestehenden Erschließungsstraßen (Milanstraße / Wieselsbergstraße / Alter Nordstetter Weg) bleiben in ihrem jetzigen Zustand erhalten. Die Knotenpunkte Milanstraße / Eckweg und Wieselsbergstraße / Alter Nordstetter Weg werden zur Aufnahme des erhöhten Verkehrsaufkommens ausgebaut. Zusätzlich wäre hier ein Lärmschutz zu dem im Osten benachbarten Wohngebiet entlang dem Nordstetter Weg notwendig.



**b. Erschließungskonzept 2: Umbau Milanstraße mit Durchstich Wieselsbergstraße**

Aufgrund der Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr des direkt an die östliche Milanstraße angrenzenden Wohngebietes bereits im Bestandverkehr und bei weiter zunehmenden Verkehrsbelastungen (z.B. durch XXXLutz) sowie der umwegigen Führung zur B 33 vor allem aus den westlichen Zufahrtsrichtungen bestehen Vorstellungen die Milanstraße umzubauen und dabei den östlichen Abschnitt zu entlasten. Dabei wird außerdem die direkte Erreichbarkeit des Wohnkaufhauses von der B 33 angestrebt.

Zum Schutz des im Osten angrenzenden Wohngebietes wird in allen drei Varianten die Milanstraße zurückgebaut, um den Hauptverkehr über eine neue Achse zwischen Wieselsbergstraße und Eckweg zu leiten. Folgende Varianten wurden untersucht:

- Variante 1: Verlegung der Milanstraße auf neue Verbindung zwischen Eckweg und Wieselsbergstraße (und zusätzliche Signalisierung des neuen Knotenpunktes Milanstraße / Wieselsbergstraße)



- Variante 2: Anlage eines Kreisverkehrs in heutiger Lage des Knotenpunktes Milanstraße / Eckweg (und zusätzliche Signalisierung des neuen Knotenpunktes Milanstraße / Wieselsbergstraße)





- Variante 3: Anlage eines Kreisverkehrs in mittiger Lage des Gewerbegebietes 1 (und zusätzliche Signalisierung des neuen Knotenpunktes Milanstraße / Wieselsbergstraße)



Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt als verkehrliche Maßnahme Variante 1 oder Variante 2. Sie ermöglichen durch größere Knotenpunktstände den besseren Verkehrsfluss, ohne dass sich die Verkehrspunkte untereinander beeinflussen. Variante 3 ist durch kürzere Abstände und die schwierige Anbindung an die Betriebe im Gewerbegebiet 1 nachteilig. Variante 2 greift zwar in umliegende Grundstücke ein, hat aber gegenüber Variante 1 den Vorteil, dass die verlegte Milanstraße nur dreispurig ausgebaut werden muss. Aufgrund der Kreisverkehrslösung besitzt Variante 2 größere Kapazitätsreserven.

Laut Empfehlung der Verkehrsuntersuchung kann durch eine zeitnahe Verlegung der Milanstraße (mit Eröffnung des Wohnkaufhauses) auf weitere Umbaumaßnahmen zur verbesserten Verkehrssituation im Bestand verzichtet werden.

Auch die Lärmuntersuchung hat den Prognosefall Kreisverkehr mit Rückbau der Milanstraße geprüft und festgestellt, dass durch diese verkehrlichen Maßnahmen eine Minderung der Immissionsbelastung für das nahe gelegene Wohngebiet erzielt wird (siehe 5. Immissionsschutz).

Die Variante 2 ist Grundlage des Bebauungsplans. Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit von Kreisverkehr und des Durchstichs zur Wieselsbergstraße wird dort die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten auf das erforderliche Maß begrenzt:

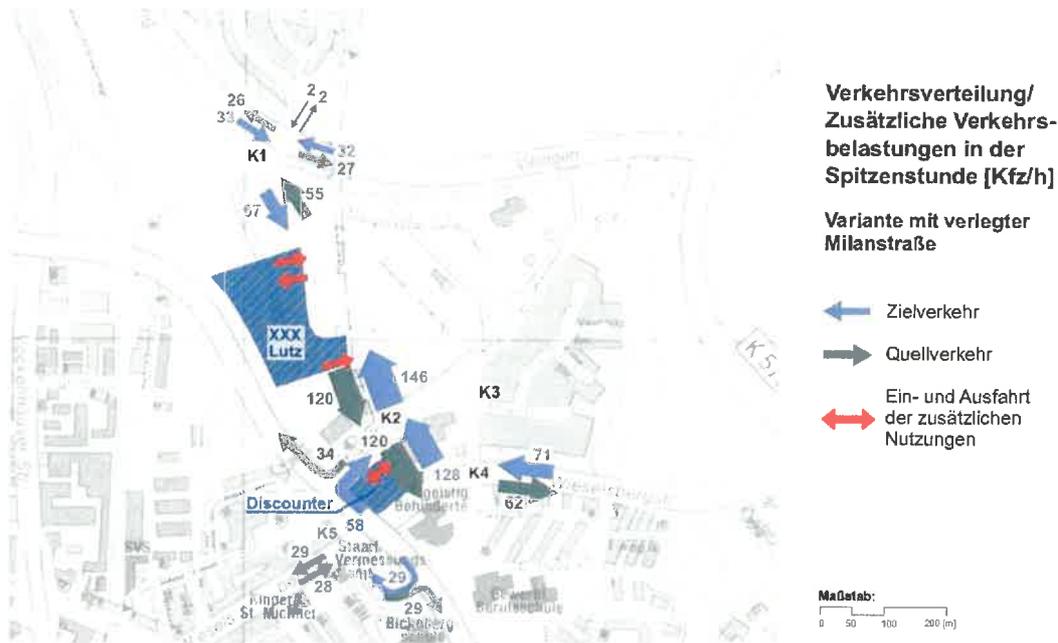
- auf der Westseite ist lediglich eine gebündelte Zufahrt für das Schnellrestaurant und das südliche angrenzende Grundstück zulässig,
- auf der Ostseite erfolgt die Erschließung ausschließlich über den östlichen Ast des Kreisverkehrs.



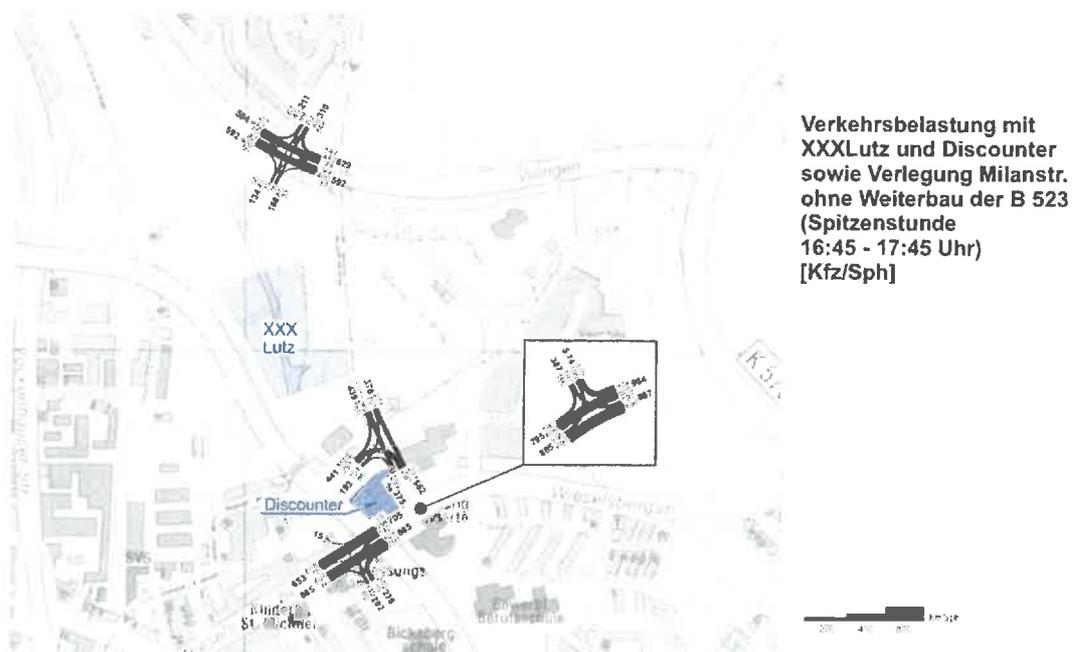
Gegenüberstellung der Erschließungskonzepte

<i>Kriterien:</i>	<i>Erschließungskonzept 1: Lärmtechnische Optimierung</i>	<i>Erschließungskonzept 2: Durchstich Wieselsbergstraße</i>
Erreichbarkeit B 33	Zufahrt aus Richtung Norden sowie Abfahrt in Richtung Süden umwegig	Direktere Verkehrsführung zur B 33
Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte	<p>Milanstraße / Eckweg: Ausbau Knotenpunkt erforderlich, Rückstaugefahr auf B 33</p> <p>Milanstraße / Wieselsbergstraße: Ausbau Knotenpunkt erforderlich</p>	<p>Durch den Durchstich wird der Knotenpunkt Milanstraße / Eckweg entlastet</p> <p>Durch die Anlage eines Kreisverkehrs wird Rückstau entgegengewirkt</p> <p>Der Knoten Milanstraße / Wieselsbergstraße wird entlastet</p>
Lärmschutz	<p>Ein durchgehender Lärmschutz im Bereich der Einmündung der östlichen Milanstraße ist erforderlich; mit der Konsequenz, dass die Straßenanbindung des anschließenden Wohngebietes an dieser Stelle gekappt werden müsste.</p> <p>Da es sich um eine Stichstraße handelt, müsste eine Anbindung an einer anderen Stelle geschaffen werden, was in der Umsetzung schwierig sein wird.</p>	<p>Durch den Rückbau der Milanstraße wird der Verkehr großteils verlagert und das angrenzende Wohngebiet wird deutlich entlastet.</p> <p>Ausschließlich der Anliegerverkehr bleibt im Wohngebiet erhalten. Jedoch liegt der heutige Anteil des Anliegerverkehrs bei &lt;10 %, so dass eine 90%ige Reduzierung der Verkehrsmenge zu erwarten ist.</p> <p>Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</p>
Flächenverfügbarkeit	<p>Erforderliche Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sind gegeben.</p> <p>Flächen für eine Nordostanbindung der östlichen Milanstraße müssten erworben werden</p>	Fläche für Durchstich zur Wieselsbergstraße muss erworben werden

**Prognose der Verkehrsbelastung**



Verkehrsverteilung der zusätzlichen Belastung in der Spitzenstunde



Gesamtverkehrsbelastung in der Spitzenstunde ohne Weiterbau der B 523

Das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH kommt zu dem Ergebnis, dass bei Verlegung der Milanstraße und Ansiedlung der geplanten Nutzungen im Falle des Weiterbaus der B 523 die



vorhandenen angrenzenden Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind. Sofern bei weiteren Ansiedlungen im nördlichen Zentralbereich die B 523 nicht bis zu B 33 verlängert wird, ergeben sich vor allem am Nordring Verkehrszunahmen. Daher wird empfohlen, den Kreuzungsbereich Außenring / Vorderer Eckweg zu einem Kreisverkehr auszubauen. Bei den übrigen Knotenpunkten bleibt auch ohne weiteren Ausbau die Leistungsfähigkeit erhalten.

#### 4.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine ÖPNV-Anbindung des Geltungsbereichs ist derzeit über die Buslinien 4 und 39 des Verkehrsverbundes Schwarzwald-Baar VSB gegeben. Die Linie 4 versorgt den Stadtlinienverkehr Villingen in die Südstadt, die Regionallinie 39 verkehrt zwischen Tannheim – Herzogenweile über Villingen nach Weilersbach. Bedient werden die Bushaltestellen im Vorderen Eckweg und die Wieselsbergstraße. Die Haltestelle Wieselsbergstraße befindet sich vor der Einmündung der neuen Verbindungsstraße vom Eckweg zur Wieselsbergstraße.

Auf diese Weise ist der Standort an den öffentlichen Personennahverkehr des Stadtgebietes Villingen-Schwenningen angebunden. Von Montag bis Freitag werden die genannten Haltestellen zwischen 6 und 24 Uhr stündlich ca. 2-mal, am Wochenende zwischen 7 (sonntags 9) und 24 Uhr einmalig bedient. Auch die Möglichkeit der Anreise aus dem weiteren Umland ist über den Hauptbahnhof generell gegeben.

Die fußläufige Erschließung von der jeweiligen Bushaltestelle zum Sondergebiet ist durch straßenbegleitende Gehwege gesichert.

#### 4.5.3 Rad- und Fußwege

Fußgänger und Radfahrer aus der Innenstadt kommend können die Wieselsbergstraße über eine geplante Ampelanlage queren und werden weiter entlang der Fußgängerwege an den geplanten bzw. vorhandenen Erschließungsstraßen in das Gebiet geführt.

Der geplante Kreisverkehr nördlich des Gewerbegebietes 1 ist mit Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer versehen. Entlang der zurückzubauenden Milanstraße (GE 2) bleibt ein Rad- und Fußweg zur Erschließung des Alten Nordstetter Weges erhalten. Es ist vorgesehen, an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der B 33 in Form eines privaten Erschließungsweges anzuknüpfen und somit einen Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer in das Sondergebiet Wohnkaufhaus zu schaffen.

#### **4.6 Ruhender Verkehr**

Im Zusammenhang mit dem geplanten Möbelhaus der Firma XXXLutz GmbH werden ca. 600 Kunden- und Mitarbeiterparkplätze eingeplant. Die Erschließung der Parkfläche erfolgt über den Vorderen Eckweg bzw. Eckweg.

Laut § 37 Abs. 1 der LBO-BW „Stellplätze und Garagen“ sind die notwendigen Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) mit aktueller Fassung vom 4. August 2003 schreibt in Tabelle B unter 3.2 Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche eine Stellplatzanzahl von 1 Stellplatz je 10 – 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vor. Aufgrund der gegebenen Anbindung an die öffentlichen Ver-



kehrsmittel im nahen Umfeld kann man von den insgesamt geforderten Stellplätzen 80 % als notwendig erachten.

Das geplante Möbelhaus mit der Verkaufsfläche von 27.000 m<sup>2</sup> weist abzüglich 15 % der Gesamtfläche für interne Verkehrsflächen eine Verkaufsnutzfläche von 22.950 m<sup>2</sup> auf. Ausgehend von 1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche entspricht dies einer Stellplatzanzahl von ca. 750. Die erforderlichen 80 % der Stellplatzanzahl bedeuten somit eine Mindestanzahl von ca. 600 Stellplätzen.

Hierbei hat sich der Plangeber mit der vorgehaltenen Zahl der Stellplätze an dem zu erwartenden Kraftfahrzeugaufkommen zu orientieren. Die Baurechtsbehörde hat im Falle der vorhabenbezogenen Planung parallel unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls eine Prognose über den zu erwartenden Stellplatzbedarf gestellt. Die Baurechtsbehörde hat in ihrer Prognoseentscheidung die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) zu Grunde zu legen. Aufgabe der Bauleitplanung ist, eine dem Bedarf entsprechende Fläche zur Verfügung zu stellen.

Für die Bedarfsdeckung ist eine "ausreichende" Zahl von Stellplätzen erforderlich und zum anderen ein vorhandener öffentlicher Personennahverkehr zu berücksichtigen. *"Mit der Formulierung "ausreichen" hat der Gesetzgeber durch die LBO 1996 ein wertendes Element eingeführt. Es ist insbesondere keine optimale Zahl an Stellplätzen erforderlich, die auch jeden Spitzenbedarf abdeckt. Der Gesetzeslaut erlaubt vielmehr eine Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze mit Augenmaß."*

Um einen Vergleich zu erhalten, hat die Verwaltung Kontakt mit den Kollegen der Unteren Bau-rechtsbehörden in Balingen (Möbelhaus Rogg) und Rottweil (Möbelhaus Schick) aufgenommen. In beiden Fällen wurden jeweils 1 Stellplatz je 80 qm Verkaufsnutzfläche vorgehalten; vorgegeben ist im Planungsfall XXXLutz 1 Stellplatz je 50 qm VK. Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei den bestehenden Möbelhäusern die vorhandenen Stellplätze bei normalem Betrieb vollkommen ausreichend sind. Im Einzelfall kann bei Sonderveranstaltungen eine Überlastung vorkommen.

Die geplante Fläche von ca. 18.500 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen ist ausreichend, um die notwendigen Stellplätze ebenerdig unterzubringen.

#### **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

Das unternehmenstypische Markenzeichen des Möbelhauses, ein überdimensionierter Stuhl, ist mit einer maximalen Gesamthöhe von 752 m üNN ausnahmsweise zulässig, dies entspricht der maximalen zulässigen Gebäudehöhe bzw. einer Höhe von etwa 20,00 m gegenüber dem zukünftigen Gelände. Der genaue Standort des Möbelstücks ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

### **5. Grünordnung**

Natur und Landschaft sowie umweltschützende Belange werden schutzgutbezogen im Umweltbericht ermittelt, bewertet und zusammengefasst (vgl. Umweltbericht). Die Bestandssituation wird in einer Bestandskarte dargestellt (s. Anhang).

Die grünordnerischen Festsetzungen sind als Bestandteil der Planung in den Bebauungsplan integriert und beziehen sich auf private Grundstücksflächen, die der räumlichen Gliederung und Einbindung des Baugebietes sowie zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen



des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beitragen. Sie 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 und soweit dies mit dem Planungsziel, die Errichtung eines Wohnkaufhauses vorzubereiten vereinbar ist, planerisch weitestmöglich umgesetzt:

- Erhaltung der für die Naherholung relevanten Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der B 33,
- Minimierung von Erdmassenbewegungen und –austausch,
- versickerungsförderliche Oberflächengestaltung,
- Begrenzung der Stellplatzzahl zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf die der Nutzung entsprechend erforderliche Anzahl,
- Emissionsbegrenzung zur Vermeidung von Inversionen; Durchgrünung,
- landschaftliche Einbindung der B 33,
- grundsätzliche Schonung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt,
- Anbindung neuer Bauflächen an vorhandene Ortslagen,
- Erhaltung und Verbesserung des Erholungswertes der Landschaft,
- Vermeidung der Inanspruchnahme hochwertiger Ackerböden für Ausgleichsflächen,
- geeignete Maßnahmenflächen aus dem kommunalen Ausgleichsflächenkonzept (FNP): u.a. Steppachtal,
- mögliche Ausgleichsmaßnahmen: Gewässerentwicklung im Stadtgebiet Villingen, verbindliche Zuordnung zum Bebauungsplan durch Festsetzungen.

Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der Bauflächen und Baukörper in Anbindung an die bestehende Gewerbebebauung und im Übergang zu den angrenzenden landschaftlichen Freiräumen,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes einschließlich der Aufwertung und Beschattung geplanter Verkehrsflächen und Stellplätze,
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Aufgrund der Bestandssituation und der exponierten Lage des Baugebietes auf bisher extensiv landwirtschaftlich genutzten Freiflächen am nordwestlichen Siedlungsrand liegt der Schwerpunkt der Grünordnung auf der Einbindung der geplanten Bebauung nach Westen und Norden, auf der Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes infolge der großflächigen Überbauung und Flächenversiegelung.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration des Grünordnungsplanes Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes; sie sind an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs orientiert.

#### **a) Pflanzbindungen, Pflanzgebote**

Zur Gestaltung der **privaten Grün- und Freiflächen** innerhalb der Baugebiete sowie zur Durchgrünung der Stellplatzbereiche werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laub-

baumhochstämmen und Strauchgehölzen hinsichtlich Anzahl, Artverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; sie gewährleisten trotz der hohen baulichen Dichte eine Mindestdurchgrünung sowie die Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft. 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.

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.

Die innerhalb des Sondergebiets Wohnkaufhaus 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.

**Pflanzbindungen sowie Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum** wie die Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen und Hecken dienen der Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft und der Durchgrünung des Gewerbegebietes. Sie 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.

## **b) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die mit dem zu erwartenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs werden bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf gemäß dem Modell Schwarzwald-Baar-Kreis ermittelt. Die oben genannten grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise zur Gestaltung des Grundstücks und der Bauflächen tragen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei und werden bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Innerhalb des Geltungsbereichs von insgesamt ca. 6,2 ha bestehen gemäß rechtskräftiger Bebauungspläne bereits zulässige Bau- und Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 4,57 ha; im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommen zusätzliche Sonderbauflächen und Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 1,7 ha sowie randliche private und öffentliche Grünflächen hinzu. Hierdurch entsteht innerhalb des Geltungsbereichs ein rechnerisches Defizit von insgesamt 60,7 Biotoppunkten (- 69,9 Biotoppunkte aus dem biotischen Teil, + 9,2 Punkte aus dem abiotischen Teil).

Betroffen sind insbesondere folgende Funktionen (vgl. Umweltbericht)

- Arten und Biotope: vollständiger Verlust des Biotoppotenzials auf landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Entwässerungsgraben; Teilverlust von Lebensräumen gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten (Vögel, Schmetterlinge, Heuschrecken, Reptilien)
- Boden: Verlust des natürlichen Oberbodens und der natürlichen Bodenstruktur
- Wasser: Verringerung von Deckschichten, Verminderung des Rückhaltevermögens, Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung
- Klima / Luft: Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
- Landschaftsbild / Mensch: erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes am bisherigen Ortsrand durch Geländeänderungen und Baukörper

Um das ermittelte Defizit von rechnerisch 60,7 Biotoppunkten zu erfüllen, werden dem Bebauungsplan planexterne Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als **Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a (3) BauGB** verbindlich zugeordnet (vgl. Kap. 2 Umweltbericht). Diese liegt im Steppachtal, ca. 370 m östlich des Vorhabenbereiches und umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha. Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann eine Aufwertung der Ausgleichsflächen um 63,7 Biotoppunkte (Bestand 43,8; Planung 107,5 Wertpunkte) erreicht werden, so dass nach externer Kompensation ein rechnerischer Überschuss von 3 Biotoppunkten erreicht wird.

Nördlich der Ausgleichsfläche befindet sich das Bodendenkmal.

Vorgesehen ist, auf der bisher intensiv genutzten Grünlandfläche, innerhalb derer ein bedingt naturferner Wiesengraben verläuft, strukturreiche, extensiv genutzte, wechselfeuchte Wiesenflächen zu schaffen, den Graben zu renaturieren und mit Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Hierdurch können insbesondere folgende Funktionen aufgewertet und damit die Beeinträchtigungen der o.g. Funktionen kompensiert werden:

- Arten / Biotope: Biotopvernetzung, Strukturanreicherung, Schaffung wertvoller, vielfältiger Extensivlebensräume; Vermeidung von Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten durch Bereitstellung von Ersatzlebensräumen im räumlichen Zusammenhang
- Boden / Wasser: Minderung bestehender Stoffeinträge aus intensiver Landwirtschaft in Boden, Grund- und Oberflächengewässer
- Wasser: Erhöhung des Selbstreinigungsvermögens des Gewässers, Aufwertung der gewässerökologischen Funktion, Erhöhung des Retentionsvermögens
- Klima / Luft: Schaffung von Frischluftproduktionsflächen (Gehölze)
- Landschaftsbild / Mensch: Strukturanreicherung u.a. durch Gehölzpflanzungen, Aufwertung der Erholungseignung der Landschaft im Siedlungsumfeld.