

Stadt Villingen - Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

WEGNER

STADTPLANUNG

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Mit der Zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10 Abs. 4 BauGB die wesentlichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Art und Weise ihrer Berücksichtigung zusammengestellt. Darüber hinaus wird dargestellt aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen gewählt wurde.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zeitgemäßen Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von 27.000 m² am Standort Vorderer Eckweg im Stadtbezirk Villingen geschaffen. Die Stadt Villingen-Schwenningen erwartet mit der Ansiedlung des Möbelhauses bis zu 200 neue Arbeitsplätze.

Mit dem insbesondere aufgrund des Kundenverkehrs zunehmenden Verkehrsaufkommen wird der Ausbau der Erschließung vor allem an den Knotenpunkten Milanstraße / Wieselsbergstraße und Milanstraße / Alter Norderstetter Weg und die Neuordnung des im Süden gelegenen Gewerbegebiets erforderlich. Daher werden das bestehende Gewerbegebiet und die Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Dieser umfasst eine Fläche von insgesamt 6,2 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2009 (Stand der 2. Änderung v. 17.10.2003) der Stadt Villingen-Schwenningen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche und Suchbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (festgestellt am 06.12.2010, genehmigt am 06.05.2011) wurde der Bereich des Möbelhauses auf einer Teilfläche von 4,2 ha in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert. So wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Verfahrensablauf

Am 28.03.2007 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberer Eckweg / Steppach“ mit integriertem Grünordnungsplan vom Gemeinderat Villingen-Schwenningen beschlossen. Zur Abgrenzung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB am 16. Februar 2009 ein Scopingtermin unter Beteiligung der betroffenen Fachbehörden durchgeführt. Mit Beschluss vom 18.02.2009 wurde der Geltungsbereich aufgrund der erforderlichen Neuordnung im Bereich benachbarter Bebauungspläne um die südlichen Teilflächen erweitert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2010 ortsüblich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.05.2010 bis 15.06.2010 durchgeführt. Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 04.05.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.08.2011 wurde der in der Gemeinderatssitzung am 20.07.2011 beschlossene Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften, integrierter Grünordnung und Umweltbericht vom 29.08.2011 bis einschließlich 10.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.08.2011 beteiligt und über die Offenlage informiert.

Nach der Offenlage wurde Änderungen der Gebäude- und Freiflächenplanung infolge einer Reduzierung der Lagerflächen durchgeführt und eine Verschiebung und Höhenreduzierung der Werbeanlage in Form eines übergroßen roten Stuhls vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Geltungsbereich geringfügig erweitert. Bei den externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bei gleicher Größe der Ausgleichsfläche mit mehr Baumpflanzungen festgelegt. Der Bebauungsplanentwurf vom 22.02.2012 wurde entsprechend überarbeitet. Am 21.03.2012 hat der Gemeinderat Villingen-Schwenningen dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die erneute öffentliche Auslage nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 30.03.2012. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02.04.2012 über die erneute Offenlage vom 11.04.2012 bis 25.04.2012 informiert.

Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat am 19.07.2012 geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, integrierter Grünordnung und Umweltbericht wurde gemäß § 10 BauGB am 18.07.2012 als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan systematisch bewertet. Umwelt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden von der Stadt Villingen-Schwenningen in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping nach § 2 Abs. 4) festgelegt. Diese basieren auf vorhandenen Planungsgrundlagen wie Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Villingen-Schwenningen, Natura 2000-Gebietsinformationen, der Biotopkartierung Baden-Württemberg, dem Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg sowie Informationen aus ergänzend erarbeiteten Fachgutachten (geotechnische Untersuchungen, Untersuchung zum zukünftigen Verkehrsaufkommen, Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen durch Gewerbe und Verkehr, Störfallgutachten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung); weitergehende Untersuchungen waren im Rahmen der Bauleitplanung nicht veranlasst.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte nach der im Scopingtermin am 16.02.2009 festgelegten Vorgehensweise; Prognose und Differenzierung bau-, anlage- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden dem Planungsstand entsprechend beurteilt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG wird dem Kompensations- und Bilanzierungsmodell des Schwarzwald-Baar-Kreises und den Vorgaben der Stadt Villingen-Schwenningen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend abgearbeitet.

Die **Ergebnisse der Umweltprüfungen** zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung wurden in den von der Stadt Villingen-Schwenningen vorgegebenen Formblättern dargestellt. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mit der geplanten und im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Erweiterung und Umwidmung bestehender Gewerbeflächen am Vorderen Eckweg in ein Sondergebiet „Wohnkaufhaus“ sind durch die Inanspruchnahme bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Freiflächen am nordwestlichen Stadtrand aufgrund der dort, bezogen auf die meisten Schutzgüter, als überwiegend gering empfindlich zu bewertenden Bestandssituation geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Landschafts- und Stadtbild

Da mit der geplanten Realisierung eines Wohnkaufhauses eine großvolumige Kubatur und ein ausgedehntes Stellplatzangebot verbunden ist, sind Geländeänderungen und Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes unvermeidbar. Fernwirkungen sowie die Ansicht aus dem Straßenraum der am Plangebiet vorbeiführenden Bundesstraße sind insbesondere auf die landschaftlichen Gegebenheiten und die exponierte, weit einsehbare Hanglage des Projektstandorts zurückzuführen.

Bezogen auf die städtebauliche Vorprägung in der bereits durch die gewerbliche Umgebungsbebauung vorbelasteten Stadtrandlage und der im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits zulässigen hangparallelen Bebauung mit Gebäudehöhen bis zu 18 m sind die Beeinträchtigungen jedoch zu relativieren. Ins-

besondere aufgrund der im Laufe des Planungsprozesses vorgenommenen Optimierung von Gebäudestellung und Höhenabwicklung/Höhenbeschränkung sowie Maßnahmen zur landschaftlichen Eingrünung werden die nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild auf ein raumverträgliches Maß reduziert.

Schutzgut Mensch, Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Mit der durch die Bauleitplanung vorbereiteten baulichen Entwicklung und Erschließung des Kaufhauses mit umfangreichem Stellplatzangebot ist mit einer Erhöhung des Kraftfahrzeugaufkommens durch den Kunden- und Lieferverkehr im Umfeld des Plangebiets zu rechnen.

Durch die auf der Grundlage von Verkehrsuntersuchungen und unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung in den Bebauungsplan aufgenommene kleinräumige Verlegung der Milanstraße kann eine örtliche Mehrbelastung der benachbarten Wohngebiete ausgeschlossen werden. So trägt die Neuordnung der Erschließung insbesondere dem Schutz der sensiblen Wohnnutzungen, vor zusätzlichen verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen Rechnung.

Ferner wurde nachgewiesen, dass durch die Errichtung und den Betrieb des Einrichtungshauses selbst keine unzulässige Lärmzunahme in der unmittelbaren Nachbarschaft veranlasst ist.

Lärm- und Schadstoffimmissionen infolge des Planungsvorhabens, die zu unverträglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie des umgebenden Landschaftsraums führen und das Wohlbefinden des Menschen in den nächstgelegenen Wohngebieten dauerhaft stören könnten, sind demnach nicht zu erwarten.

Mit der Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen gemäß der Störfallverordnung durch Lage und Zuordnung der Eingänge und Kundenstellplätze sowie können Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit im Rahmen der geplanten Nutzungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Naturhaushalt, Boden, Biotope und Arten

Mit der geplanten Nutzung sind großflächige Bodenversiegelungen und der vollständige Verlust des Lebensraumpotenzials verbunden, die sich - über die bereits zulässige gewerbliche Nutzung hinaus - insbesondere auf die ökologische Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts (bauliche Eingriffe in das Bodengefüge, Geländeanschnitte, Reduzierung des Retentions- und Versickerungsvermögens) nachteilig auswirken. Die im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung getroffenen Festsetzungen (Höheneinstellung im Gelände, Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge, Mindestdurchgrünung) tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lebensraumstruktur der bisher offenen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen als potenzieller Lebensraum für Vogelarten des Offenlandes (Brut-/Jagd-, Nahrungshabitat) sowie für Schmetterlinge, Heuschreckenarten und Reptilien zu bewerten. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. So kann der Verlust von Teillebensräumen geschützter Tierarten nicht vollständig vermieden werden; artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG werden aufgrund der vorhandenen ausgedehnten Rückzugsräume und Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang, durch Neuschaffung vergleichbarer Strukturen und lebensraumoptimierende Maßnahmen innerhalb der Ausgleichflächen jedoch nicht ausgelöst. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten und auf die Erhaltungsziele des nahe gelegenen Vogelschutzgebietes sind daher nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.

Nach Optimierung des planerischen Konzeptes sowie unter Beachtung der getroffenen baulichen Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen, die der Vermeidungs- und Minderung dienen, verbleiben dennoch nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden / Wasser und Vegetation / Fauna. Diese werden durch Zuordnung einer Ausgleichsfläche im naturräumlichen Zusammenhang (Steppachtal) vollständig kompensiert, so dass nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen keine dauerhaften nachteiligen Umweltauswirkungen bestehen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zur Erzielung einer bestmöglichen Einfügung des Vorhabens in das Stadt- und Landschaftsbild wurden im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs verschiedene Gebäudestellungen für das Wohnkaufhaus gegenübergestellt und bewertet. Als Bewertungsfaktoren 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.

Auch im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden zwei Grundsatzmöglichkeiten untersucht, die den zukünftigen Umgang mit dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen durch das Möbelhaus darstellen, eine lärmtechnische Optimierung der bestehenden Straßenanbindung sowie eine Neuordnung des Straßennetzes im Bereich der Milanstraße.

Damit wurde die Planung aus Umweltsicht optimiert und negative Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Stadt-/Landschaftsbild, Mensch, Boden- und Wasserhaushalt unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche vermieden bzw. reduziert.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Sachverhalte wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach den § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht und abgewogen:

Einfügung in das Stadt- und Landschaftsbild

Bedenken gegen eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes aufgrund des Standortes in Hangrandlage wurden mit Verweis auf die bereits vorhandene bauliche Großformen und Hangrandüberbauungen am Ostrand des Villingen Talkessels zurückgewiesen.

Einfügung in das nähere Umfeld und Maß der baulichen Nutzung

Bedenken wegen der Verträglichkeit mit der vorhandene eher kleinteiligen gewerbliche Nutzung mit Betriebswohnungen wurden mit Verweis auf das bereits bisher gemäß Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie des in der Nachbarschaft ebenso bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandels zurückgewiesen. Die Bindungswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplans für die zukünftige Bebauung ermöglicht außerdem sehr konkrete Vorgaben für das Vorhaben. Der Vorschlag einer Dachbegrünung wurde aufgegriffen. Bedenken bezüglich der zulässigen Gesamthöhe des roten Stuhls über Gelände wurde durch eine Reduzierung der zulässigen Oberkante aufgegriffen.

Verkehr

Bedenken wegen örtlicher Mehrbelastungen im angrenzenden oder überörtlichen Straßennetz konnten durch Verkehrsuntersuchungen entkräftet werden. Die Untersuchungen wurden hinsichtlich der Rahmenbedingungen aktualisiert.

Die Untersuchungen reflektieren auf die vorgebrachten Einwendungen zur allgemeinen verkehrlichen Aufnahmebarkeit sowie auf 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.

Der Vorderer Eckweg wird entsprechend der Anforderungen an die Erschließung des Möbelhauses ausgebaut, die betrifft vor allem die Aufweitung der Einmündung in den Eckweg, die Einrichtung von Abbiegespuren zum Parkplatz sowie den Bau von Gehwegen.

Bedenken wegen einer vermeintlich unzureichenden Stellplatzvorhaltung wurde entgegnet, dass der Gesetzgeber keine Abdeckung eines jeden Spitzenbedarfs fordert.

Lärmschutz

Für die Ansiedlung des Einrichtungshauses XXXLutz waren für die Bauleitplanung und Baugenehmigung die schalltechnischen Auswirkungen durch den Betrieb des Einrichtungshauses auf das Umfeld und insbesondere auf das Wohngebiet Milanstraße zu prüfen (Nachweis TA Lärm). Weiterhin waren die Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehrslärm für verschiedene Verkehrsbelastungsfälle und Straßenausbauzustände im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Einrichtungshauses darzustellen (Gesamtlärmbetrachtung).

Die Gesamtlärmbetrachtung des Straßenverkehrs umfasst nicht nur den Bereich der baulichen Änderung, sodass der Kreis der betroffenen Wohngrundstücke ausreichend groß betrachtet worden ist. Ebenfalls wurden Plausibilitätsbewertungen der überörtlichen Auswirkungen, z.B. in Nachbargemeinden, vorgenommen.

Es wird der Nachweis geführt, dass die Errichtung eines Einrichtungshauses zu keiner unzulässigen Lärmenzunahme im Sinne der TA Lärm in der unmittelbaren Nachbarschaft führt und dass die zusätzliche Verkehrslärmbelastung entweder nicht wesentlich ist oder die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

Bedenken hinsichtlich zusätzlicher Lärmbelastung wurden somit entkräftet.

Schutz von Betriebswohnungen

Bedenken wegen einer Beeinträchtigung von Betriebswohnungen im angrenzenden Gewerbegebiet wurden mit Verweis auf der gegenüber Wohngebieten geringeren Schutzwürdigkeit zurückgewiesen.

Standortentscheidung

Bedenken gegen den Standort und Anregungen für einen Alternativstandort „Zentralbereich“ wurden mit Verweis auf die bereits durchgeführte Flächennutzungsplanänderung mit Standortprüfung, die Vorgaben des Raumordnungsverfahrens und des Regionalplans sowie das Markt- und Standortkonzept zurückgewiesen.

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

Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Sortimente

Bedenken wegen einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der angebotenen Sortimente wurden mit Verweis auf das positiv abgeschlossene Raumordnungsverfahren, aber auch mit Verweis darauf, dass ein weitergehender Wettbewerbs- und Konkurrenzschutz nicht Planungsziel der kommunalen Bauleitplanung ist, zurückgewiesen.

Umweltauswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Von der seitens des Landwirtschaftsamtes Donaueschingen angeregten Verlegung der Ausgleichsfläche wurde unter Bezugnahme auf die Multifunktionalität der geplanten Maßnahmen am Steppach, die gleichzeitig der Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans dienen und damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche leisten, Abstand genommen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.07.2012 wurde der Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“ mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde festgestellt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.08.2012 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberer Steppach / Vorderer Eckweg“ mit integrierter Grünordnung rechtskräftig.

Villingen-Schwenningen, den

.....

Fußhoeller

1. Bürgermeister