



Begründung

Zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet „Altstadtstraße / Fürstenbergring“ im Stadtbezirk Villingen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Villingen, zwischen dem Güterbahnhof im Westen, einem Schulareal nordwestlich gelegen, einem kleinerem Wohnquartier im Norden und einer Friedhofsanlage im Osten und Süden. Das Gebiet ist umgeben von Umgehungs- und Gemeindestraßen, der Altstadtstraße im Westen, der Fürstenbergring- Straße im Süden, der Bundesstraße B33 im Osten und der Marbacher Straße im Norden.

Im Einzelnen umgeben folgende Grundstücke das Plangebiet:

- nördlich: Flst.-Nr.: 720/9 (Marbacher Straße)
- östlich: Flst.-Nr.: 2386/11 (Fürstenbergring, Gemeindestraße)
- südlich: Flst.-Nr.: 2386/13 (Altstadtstraße, Gemeindestraße)
- westlich: Flst.-Nr.: 720/6 (Altstadtstraße, Gemeindestraße)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr.: 2386/15 (GFW, Gebäude- und Freifläche Wohnen), 2393/4 (GFHW, Gebäude- und Freifläche Handel und Wirtschaft), 2393/12, 2393/8, 2393/9, 2393/10, 2393/6, 2398, 2398/1, 2393/2, 2393/3 (GFW, Gebäude- und Freifläche Wohnen)

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2006 die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarktes Altstadtstraße nach dem Bestimmungen des Baugesetzbuchs –BauGB- beschlossen..

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2002 sind die zu überplanenden Flächen vollständig als Siedlungsfläche dargestellt.

Für das Stadtgebiet ist ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan vorhanden, der seit dem 28.02.1998 wirksam ist. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans gemischte Bauflächen aus.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB nicht gesetzeskonform zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan soll daher nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 1 Raumordnung im Rahmen weiterer anhängiger punktueller Änderungen zu Gunsten der Ausweisung einer Sondergebietsfläche fortgeschrieben werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde mit Datum vom 25.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zielsetzung, Feststellen des Planerfordernisses

Ziel und Zweck des vorhabensbezogenen Bebauungsplans ist, den Standort mit den vorhandenen Verbrauchermarkt zu sichern und darüber hinaus eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen.

Mit Schreiben vom 22.12.1995 hat die Firma LIDL den Antrag zur Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung eines Lebensmittelmarkts als Neubauvorhaben auf dem Gelände der Altstadtstraße 1 der bestehenden Filiale und angrenzenden Grundstücken gestellt.

Gegenstand ist ein Verbrauchermarkt mit 1.215 qm Verkaufsfläche einschließlich Vorkassenzone und Pfandrückgabe mit zusätzlichem Backshop.

Mit dem Vorhaben in der vorliegenden Form wird angestrebt eine umfangreiche Standortsuche und Standortverbesserung erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Im Bestreben, die betrieblichen Optimierungsanforderungen mit den Voraussetzungen und Regularien des bestehenden Einzelhandelsleitbilds in Einklang zu bringen, wurde die alternativ untersuchte Standortverlagerung zugunsten der Standortsicherung aufgegeben. Analog zu anderen Einzelhandelsvorhaben in der jüngeren Vergangenheit (LIDL/Schützenstraße, Minimal, Plus/Schelmengass) soll erreicht werden, die restriktive Standortfixierung als Regulativ weiterer Ansiedlungsbegehren aufrecht zu erhalten.

Im Gegenzug wurde ein angemessener Erweiterungsspielraum (ebenfalls analog der Größenordnung der genannten Beispiele) eingeräumt. Gemäß den Darlegungen zur Einschätzung des Projekts wirkt sich das zugestandene Erweiterungsvolumen in geräumigeren Bewegungsflächen im Verkaufsraum zu Gunsten eines angenehmeren Kundenaufenthalts, Erweiterung des Sortiments im Lebensmittelbereich, im umfangreicheren Stellplatzangebot vor dem Gebäude und nicht zuletzt in der Qualität der Architektur aus.

Die Frage der erhöhten Auswirkungen stellt sich im dargelegten Nachweis des unveränderten Sortimentinhalts nicht als zentrales Problem. Dennoch ist für die angestrebte Größenordnung die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ und ebenfalls die Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Verkaufsfläche wird auf 1.215 qm begrenzt (zuzüglich Backshop mit ca. 50m²).

Zum Nachweis der geringen städtebaulichen Auswirkungen (insbesondere auf die Stadtzentren und die Nahversorgung der Bevölkerung) ist die Eingrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 5 % der Verkaufsfläche unverzichtbar. Diese Marke hat LIDL als realistische Obergrenze unter Berücksichtigung von jahreszeitlichen Schwankungen) vorgegeben und findet sich ebenfalls in den Regelwerken (Einzelhandelserlass) zur allgemeinen Beurteilung der Innenstadtverträglichkeit.

Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit geschaffen werden. Dabei wurde die Erschließung und die Stellplatzvorbereitung mit dem Ziel einer möglichst geringen Frequentierung des Blockbereichs Altstadtstraße gelöst, unter Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation. Die Orientierung des Vorhabens zum Fürstenbergring dient der klareren Nutzungstrennung im Vergleich zum Ist- Zustand. Durch Grundstückserwerb und Grundstückstausch bietet sich die Möglichkeit, den gesamten Blockbereich (Mischgebiet) in die Planung einzubeziehen und baulich die bestehenden Lücken zu schließen.

Somit entstehen abgeschirmte Verkaufsflächen und rückwärtig kleinteilige Wohn- und Gewerbeflächen. Mit der front zum Fürstenbergring tritt LIDL in ein neues Marktprofil ein, das sowohl als Bindeglied zum Vollsortimenter-Status als auch zu einer neuen Identität im Erscheinungsbild zu bewerten ist.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan „Altstadtstraße – Fürstenbergring“ bildet hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage. Für eine Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind die Voraussetzungen nach Auffassung der Raumordnungsbehörde entgegen der Beurteilung der Stadt Villingen-Schwenningen nicht erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in einem Gebiet welches nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht und Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten stehen nicht entgegen. Dennoch wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt und als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

4. Bestand:

Vorhanden ist eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen. Im östlichen Bereich befindet sich der Vorhandene Verbrauchermarkt LIDL mit den dazugehörigen Stellplätzen. Nördlich sind weitere mischgebietstypische Nutzungen vorhanden, wie z.B. eine Lagerfläche für Gebrauchtfahrzeuge, eine Imbissstation, Bürogebäude mit Produktions- bzw. Lagerhalle. Entlang der Marbacher Strasse sind des Weiteren zwei eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Im rückwärtigen Bereich davon befindet sich ein größerer Schuppen. Westlich ist ein Gaststättengebäude mit Nebengebäude

vorhanden. Südlich ist entlang der Altstadtstraße eine zwei- dreigeschossige Bauzeilen in geschlossener Bauweise vorzufinden. Die Erdgeschosszonen sind dort teilweise gewerblich genutzt, in den Obergeschossen sind vorwiegend Wohnungen untergebracht. Das Plangebiet wird vollständig von Straße umschlossen. Jenseits der Marbacher Straße ist ein Schulareal und eine kleinere Ansammlung von Wohngebäuden vorzufinden. Östlich ist eine Friedhofsanlage vorhanden und südwestlich schließt das Umfeld des Güterbahnhofsareals an. Die Oberflächen des Plangebiets sind abgesehen von den Hausgärten mehr oder weniger vollständig versiegelt, bzw. befestigt. Stadtbildprägende oder ökologisch bedeutsame Grünstrukturen sind nicht anzufinden.

5. Geplante Bebauung:

Geplant ist die Festsetzung sowohl eines Mischgebiets als auch eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung. Das Mischgebiet soll wie bisher dem Wohnen dienen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für den Standort des Verbrauchermarkts ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen. Die Zweckbestimmung wird durch ein konkretes Vorhaben definiert, welches die Grundlage für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan bildet.

Dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan ist das Regelwerk der Baunutzungsverordnung in den wesentlichen Bestandteilen zu Grunde gelegt. Spezielle im § 19 BauNVO enthaltene Regelungen sollen jedoch keine Anwendung finden, da der vorhabensplan als Bestandteil des Bebauungsplans genaue Detaillierungen z.B. über die versiegelten Flächen enthält.

Folgende lenkende Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegung des Gebietstyps „Sondergebiet und Mischgebiet“. Damit wird dem in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakter Rechnung getragen.
- Festsetzen einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (GR, GRZ), die sich einerseits an gesetzlichen Möglichkeiten orientieren und andererseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulasse.
- Festsetzen der Wand- und Firshöhe. Die geplanten Gebäude sollen in zweidreigeschossiger Bauweise möglich sein. Damit wird gewährleistet, dass das Stadt- und Landschaftsbild in seinem bisherigen Charakter hinsichtlich der Gebäudevolumen weitestgehend erhalten wird und durch die zulässigen Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung erfährt.
- Festsetzen der Bauweise und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und für das Stadtbild typische Bebauung zu erreichen.

6. Erschließung:

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Ortsstraßen „Altstadtstraße“, „Fürstenbergring“ und Marbacher Straße erschlossen. Die Erschließung der Parkierungsflächen des Sondergebiets erfolgt an zwei Punkten sowohl über die Marbacher Straße als auch über die Altstadtstraße. Der Anlieferverkehr ist mit vier Lastkraftwagen innerhalb von 24 Stunden zu rechnen. Zum Schutz der in der Anlieferzone gelegenen Wohngebäude sollen entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Geplant ist die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Anlieferzone.

Die Mischgebietsflächen werden wie bisher bedarfsorientiert direkt über die vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen.

7. Abwasser-/ Regenwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Ableitung der Ab- bzw. Regenwässer in öffentliche Kanäle bzw. in die Vorflut kann sichergestellt werden. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Die Oberflächenwässer sollen dezentral und über die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen zur Versickerung gebracht werden.

8. Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann mengen- und druckmäßig bereitgestellt werden.

9. Grünordnung

Die Grünordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans. Geplant sind Pflanzgebote für standortgerechte Baumpflanzungen. Geeignete Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste aufgeführt (Anhang).

10. Abwägung der Belange

Im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden sind verschiedentlich Stellungnahmen eingegangen, die nach Abwägung untereinander und gegeneinander grundsätzlich Berücksichtigung in der Planung finden konnten.

11. Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren wird nicht durchgeführt.

12. Flächenbilanz:

- Sondergebietsfläche überbaubare Fläche	ca.	3.162,53 m ²	28,0 %
- Mischgebiet überbaubare Fläche	ca.	3.411,94 m ²	30,3 %
- Überbaubare Fläche gesamt	ca.	6.574,47 m ²	58,3 %
<u>- nicht überbaubare Fläche</u>	<u>ca.</u>	<u>4.343,83 m²</u>	<u>38,5 %</u>
-Gesamtfläche überbaubar, nicht überbaubar	ca.	10.918,30 m ²	96,8 %
<u>-private Grünflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>365,66 m²</u>	<u>3,2 %</u>
- Fläche Plangebiet gesamt	ca.	11.283,96 m²	100,0 %

E. Zusammenfassende Erklärung

Die Stadt Villingen-Schwenningen stellt für den Bereich des bestehenden Lidl-Marktes und der umliegenden Quartiersbebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung des Bebauungsplan „Altstadtstraße-Fürstenbergring „ auf Die Planung soll den Standort des Lidl-Marktes sichern und darüber hinaus die Grundlage für eine angemessene Erweiterung des Verbrauchermarktes schaffen.

Dazu wird das komplette Gebäude des jetzigen Marktes abgebrochen. Der neu geplante Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.215 m² und 119 Stellplätzen soll den Ansprüchen an einen zeitgemäßen Verbrauchermarkt gerecht werden. Dafür wird die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ notwendig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und zur Anlieferzone des Marktes erfolgt nahe des „Fürstenbergrings“ über die „Altstadtstraße“ und die „Marbacher Straße“.

Der entlang der Altstadtstraße vorhandene Gebäudekomplex bleibt bestehen und wird durch die Ausweisung eines Mischgebiets im Bestand im Grundsatz gesichert. Der übrige Bereich des Plangebietes wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Um den Schutz der Anwohner vor höheren Lärmbelastigungen zu gewährleisten, werden die Zufahrten verlegt. Im Bereich der Anlieferzone wird eine Begrünte ca. 1,80m hohe Sicht- und Schallschutzwand errichtet. Nach einer Geräuschimmissionsprognose des TÜV SÜD sind keine erheblichen Lärmbelastigungen für die Anwohner zu erwarten.

Das Planungsgebiet besteht im Bestand vorwiegend aus überbauten, durch Straßen oder Hofflächen versiegelten oder durch menschliche Nutzung stark veränderten Flächen. Ein natürlicher oder annähernd natürlicher Bodenaufbau ist nur in wenigen Bereichen zu finden. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers ist die Vorflut mit Überlaufmöglichkeit in die Ortskanalisation wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet verbessert. Die Vegetationsstrukturen erhalten u.a. dadurch eine Op-

timierung, in dem entlang des Fürstenberggrings auf eine Länge von ca. 90m hochstämmige Laubbäume neu gepflanzt werden.

In städtebaulicher Hinsicht sind der Erhalt und die Sicherung des Standorts von Vorteil. Die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung wird gestärkt und verbessert. Der Standort liegt nahe an den Einzugsgebieten „Bickenberg“, „Mittlerer Steppach“ und „Kopsbühl“. Der Erhalt des Standorts verhindert zudem die Versiegelung an andere Stelle, wenn der Verbrauchermarkt verlegt werden müsste.

Die Bewohner des Plangebiets sind mit dem Neubau des Markts einverstanden, wie anlässlich einer Bürgerveranstaltung festgestellt werden konnte. Die Belange der Träger öffentlicher Belange fanden grundsätzlich Berücksichtigung. Insbesondere die Belange der archäologischen Denkmalpflege sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung finden. Vor Baubeginn will das zuständige Amt für Denkmalpflege voraussichtlich eine Grabung veranlassen, weil im Plangebiet mittelalterliche Siedlungsreste vermutet werden.

F. Pflanzenliste

1.0 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß

2.0 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sor-

	ten
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Pyrus domestica</i>	Birnen in Sorten

4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa avensis</i>	Kriechrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehbeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

5.0 Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u.a.)

6.0 Hecken / geschnittene Hecken

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

7.0 Arten für Unterpflanzungen

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehöle, z. B.

Geranium arten	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Pulmonaria angustifolia	Lungenkraut
Symphytum grandiflorum	Wallwurz
Vinca minor	Immergrün

Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan „Altstadtstraße-Fürstenbergring“ mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, der Pflanzenliste, sowie mit dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wurde als Entwurf für den Satzungsbeschluss aufgestellt am 19.04.2007.

Umweltbericht

nach § 2a BauGB

Teil der Begründung

zum

Vorhabensbezogenen Bebauungsplan

„Altstadtstraße – Fürstenbergring“

(19. April 2007)

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Altstadtstraße – Fürstenbergring

1. Vorbemerkung	3
2. Beschreibung der Planung	4
2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale).....	4
2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	5
2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	6
3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen und ihre Berücksichtigung	7
4. Vorgehensweise in der Umweltprüfung	8
4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	8
4.2 Methodisches Vorgehen.....	8
4.3 Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen.....	9
5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	10
5.1 Schutzgut Mensch.....	10
5.2 Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt.....	11
5.3 Schutzgut Boden.....	12
5.4 Schutzgut Wasser.....	13
5.5 Schutzgut Klima/Luft.....	15
5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	16
5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
5.8 Wechselwirkungen.....	16
5.9 Zusammenstellung der Bewertungen.....	16
5.10. Umgang mit sonstigen Umweltbelangen.....	16
6. Eingriffsregelung	17
6.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	17
6.2 Minimierungsmaßnahmen.....	17
6.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	18
7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung /Nichtdurchführung der Planung	18
8. Geplante Maßnahmen zum Monitoring	19
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Baugebietes „Altstadtstraße-Fürstenbergring“ mit Relief.....	4
Abbildung 2: Übersichtsplan mit Relief.....	14
Abbildung 3: Digitales Geländemodell von Villingen, Blickrichtung Nord.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Methodik der Umweltprüfung, Zusammenstellung der Datengrundlagen..	9
Tabelle 2: Übersicht über Bewertungen von Bestand und Auswirkungen der Planung.....	16
Tabelle 3: geplante Maßnahmen zum Monitoring.....	19

1. Vorbemerkung

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Altstadtstraße – Fürstenbergring

Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2006 den Beschluss gefasst für den Bereich des bestehenden Lidl-Lebensmittelmartkes und die angrenzenden Flächen einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches(BauGB) aufzustellen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.: 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es handelt sich um ein Verfahren im Bereich eines bisher unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB mit einer Siedlungsstruktur, in dem sich die Zulässigkeit eines Vorhabens bisher aus der umgebenden Nutzung bestimmt. Die Umgebung des Planungsgebiets entspricht einer Gemengelage verschiedenster Nutzungen. (Friedhof, Wohnbebauung, Schulen, Güterbahnhof) Ein verbindlicher Maßstab für Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung kann somit nicht eindeutig bestimmt werden. Daraus begründet sich das Planungserfordernis.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt wird, besitzt der Neubau des Lidl-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Villingen-Schwenningen oder der umliegenden Gemeinden. Ein Verbrauchermarkt mit vollständiger Infrastruktur ist bereits vorhanden. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, wie im folgenden Umweltbericht ausführlich dargestellt wird.

Für eine umfassende Betrachtung der möglichen erheblich negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung erforderliche, die auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf diese Belange mit einbezieht. Die formelle Abwicklung einer Eingriffs- Ausgleichsregelung wird nicht notwendig, da die Eingriffe schon vorhanden sind und es sich somit nicht um einen erstmaligen Eingriff handelt. Die Flächenversiegelung bedingt durch die Planung übersteigt die Flächenversiegelung, welche im Bestand vorhanden ist nicht. Die großflächigen, voll versiegelten Stellplatzanlagen sind bereits vorhanden.

2. Beschreibung der Planung

2.1. Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtbezirks Villingen (siehe Abbildung 1), einem Teil des Oberzentrums Villingen-Schwenningen, südöstlich der Altstadt zwischen dem Güterbahnhof im Westen, dem Friedhof im Südosten und einem Schulareal mit einem vorgelagerten kleineren Wohnquartier im Norden und einer Sportfläche im Nordosten. Es wird eingerahmt von der Umgehungsstraße B 33 im Osten und den Gemeindestraßen „Altstadtstraße“ im Südwesten und der „Marbacher Straße“ im Norden.

Abbildung 1

(aus TOP 25 Baden-Württemberg, Landesvermessungsamt BW, 2002 CD-ROM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadtstraße-Fürstenbergring“ ist bestimmt von gewerblichen Nutzungen und der Nutzung als Wohnraum. Der östliche Bereich des Planungsgebietes wird vom bestehenden Lidl-Markt bestimmt. Nördlich davon sind verschiedenste Mischgebietsnutzungen vorhanden, u. a. eine Lagerfläche für Gebrauchtfahrzeuge, eine Imbissstation, ein Bürogebäude mit Produktions- und Lagerhalle und Wohnbebauung mit Schuppen. Westlich davon steht eine Gaststätte mit Nebengebäude. Entlang der Altstadtstraße im südlichen Bereich des Planungsraumes befindet sich eine Häuserzeile in geschlossener Bauweise, die im Erdgeschoss überwiegend gewerbliche Nutzungen und in der Obergeschossen zu meist Wohnräume unterbringt. Die Flächen des Planungsgebietes sind zu großen Teilen von Gebäuden bestanden oder vollständig versiegelt. Es bestehen lediglich wenige Bereiche, die als Hausgarten genutzt werden und damit Grünstrukturen beherbergen.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel des Standort des vorhandenen Verbrauchermarktes zu sichern und darüber hinaus eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen. der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Auf dem Gelände soll ein Verbrauchermarkt mit 1.215 m² Verkaufsfläche und Vorkassenzone mit zusätzlichem Backshop errichtet werden. Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit geschaffen werden.

Durch verschiedene Maßnahmen wie etwa die Eingrenzung der Innenstadt relevanten Sortimente auf 5% im geplanten Verbrauchermarkt wird gewährleistet, dass dieser sich nicht negativ auf den in der Innenstadt ansässigen Einzelhandel auswirkt.

Um die rückwärtigen Bereiche der „Altstadtstraße“ durch den Anliefer- und Kundenverkehr nicht zu stark zu belasten, wie die bestehende Zufahrt von Westen über diese Gemeindestraße zugunsten von zwei Zufahrten im östlichen Bereich über die „Marbacher Straße“ und die „Altstadtstraße“ aufgelöst. Auch die insgesamt 119 Stellplätze werden auf dem „Fürstenbergring“ zugewandten Seite platziert. Das Gebäude des Lidl-Marktes nimmt den mittleren Bereich des Planungsgebietes ein und wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt festgesetzt. Die Bebauung im südlichen Teil des Planungsgebietes bleibt in ihrer bisherigen Form bestehen und wird durch eine begrünte Lärmschutzwand vom Anlieferbereich und der Schneckenverdichteranlage des Verbrauchermarktes abgeschirmt. Dieser Bereich wird als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 ausgewiesen. Die nördliche Bebauung wird ebenfalls in einem Mischgebiet zusammengefasst, das sich vom ersten MI vor allem durch die Festsetzung einer offenen Bauweise unterscheidet.

Im Mischgebiet sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen keine Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

Je angefangene 850 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet und je 600 m² Grundstücksfläche in den Mischgebieten ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Anhang zum Textteil und zur Begründung beigefügten Liste zu entnehmen. Werbeanlagen dürfen nach den mit dem Bebauungsplan erlassenen Örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme von zwei Standorten für Werbepylonen nur am Ort der Leistung aufgestellt werden. Sie dürfen nicht über die oberste Dachkante hinausragen und maximal 20% der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Als Einfriedigungen sind kein geschlossenen Zäune oder Mauern zulässig. Nachbarrechtliche und verkehrsrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Für Hecken sind Pflanzenarten aus der genannten Liste zu verwenden.

Die im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer z.B. Dachwässer werden über den öffentlichen Regenwasserkanal direkt der Vorflut zugeleitet. Die Flächen von betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie der Erschließungsstraßen sollen über die öffentliche Mischwasserkanalisation entwässert werden, da die dort anfallenden Oberflächenwässer, verschmutzt sein können. Die Flächen für die PKW-Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen versehen, (Öko-Pflaster) wobei der Überlauf ebenfalls an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen wird. Das Anlegen von Versickerungsflächen mit belebten Bodenschichten ist wegen der dafür notwendigen, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Flächen nicht realisierbar.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes wie z.B. der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden, die Minimierung der Bodenverdichtungen und Belastungen, der Schutz des kulturfähigen Unterbodens sowie des Mutterbodens und die Wiederverwendung von Bodenaushub im Planungsgebiet durch Geländemodellierungen sollen ausreichende Berücksichtigung finden. Wasserdurchlässige Beläge sollen auf nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen eingebaut werden. Dachbegrünungen werden empfohlen.

2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes wurde ein Planungsbedarf ausgelöst, der sich zunächst mit alternativen Standorten auseinandersetzte. Mit der vorliegenden Planung soll nun der Standort des Verbrauchermarktes erhalten und durch eine Umstrukturierung das Umfeld des Marktes verbessert werden. Dies ist sowohl unter städtebaulichen als auch unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu befürworten, so dass kein anderer Standort für die Planung in Frage kommt.

Innerhalb der Planung wurden wohl andere Konzepte diskutiert, die Verlagerung der Zufahrtssituation in Richtung des „Fürstenbergrings“ und des Lidl-Marktes in die Mitte des Planungsgebietes stellte sich jedoch als die das Umfeld am wenigsten belastende Alternative heraus. Die Schaffung eines Gürtels aus Mischgebieten um das zent-

rale Sondergebiet nutzt das vorhandene Potenzial optimal aus. Andere Bebauungskonzepte, die die Ziele des Bebauungsplans berücksichtigen, und verträglich für die Umgebung sind, konnten nicht gefunden werden.

3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen und ihre Berücksichtigung

Die wichtigsten für die aktuelle Planung und die dazugehörige Umweltprüfung geltenden Gesetze und übergeordneten Planungen, an denen sich der Bebauungsplan „Altstadtstraße-Fürstenbergring“ in Villingen-Schwenningen zu orientieren hat, werden in diesem Kapitel vorgestellt.

Für die vorliegende Planung gelten die Regelungen des **BauGB**, des Raumordnungsgesetzes (**ROG**), des Landesplanungsgesetzes (**LPIG**), der Benutzungsverordnung (**BauNVO**) und der Planzeichenverordnung (**PlanzVO**) zur verbindlichen Bauleitplanung, wie im Textteil des Bebauungsplanes dargelegt.

Für diese Planung sind die gesetzlichen Regelungen des **BauGB** zu Umweltprüfung sowie die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**) zur Eingriffsregelung relevant. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im entsprechenden Kapitel des Umweltberichts.

Besondere Wirkung entfaltet der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die erstgenannte Regelung beschreibt in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Umweltbelange, die im Kapitel 5 dieses Umweltberichts behandelt werden. Die Anlage des BauGB gibt die Mindestinhalte des Umweltberichts vor, die im vorliegenden Bericht ausgearbeitet werden.

Vor allem bei der Alternativenprüfung wird auch die Forderung des **BauGB** und des Bundesbodenschutzgesetzes (**BBodSchG**) und des Bodenschutz- und Altlastengesetzes von Baden-Württemberg (**LBodSchAG**) erwähnt, die der § 1a Abs. 2 BauGB folgendermaßen formuliert:

„ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Im Bezug auf den Schutz des Grundwassers sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (**WHG**) und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (**WG**) zu beachten.

Für den Schutz der Anwohner vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm, Luftverunreinigungen o.ä. sind die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (**BImSchG**) und der dazugehörigen Verordnungen maßgebend.

Der **Regionalverband** Schwarzwald-Baar-Heuberg 2002 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadtstraße-Fürstenbergring“ vollständig als Siedlungsfläche

dar. Den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird mit dem Bebauungsplan nicht widersprochen.

Der **Flächennutzungsplan** stellt das gesamte Planungsgebiet als gemischt Baufläche dar der vorhabensbezogene Bebauungsplan widerspricht dieser Darstellung des Flächennutzungsplans durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier erforderlich

3. Vorgehensweise in der Umweltprüfung

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Eine Untersuchung der Umweltbelange auf Bedeutung und Empfindlichkeit muss räumlich und inhaltlich abgegrenzt werden. Räumlich wird der Untersuchungsraum wie folgt abgegrenzt:

- Die Untersuchung der Umweltbelange Boden, Tiere/Pflanzen, Kultur- und Sachgüter, Wasser beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadtstraße-Fürstenbergring“. Der Untersuchungsraum ist hier ausreichend.
- Für die Betrachtung der Schutzgüter Mensch, biologische Vielfalt, Klima/Luft und Landschaftsbild und Erholung wird der Untersuchungsraum um das eigentliche Planungsgebiet hinaus erweitert.

Inhaltlich werden nur Aspekte geprüft, die mit angemessenem Aufwand ermittelt werden können.

4.2 Methodisches Vorgehen

Für das Vorhaben wird nach § 2 a BauGB zur Dokumentation der Umweltprüfung und zur Zusammenstellung der untersuchten Umweltbelange ein Umweltbericht erarbeitet. In diesem wird zunächst der Bestand dargestellt und bewertet und ebenso wird mit den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung verfahren.

Die Bestandsbewertung orientiert sich an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz (LUBW, früher LfU) zur Bewertung vor Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Bewertung von Biotypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung und dem Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31).

Die Umweltbelange wurden auf Basis der in Tabelle 1 zusammengestellten Datengrundlagen und Methoden in fünf Stufen beurteilt. Bei Bedarf werden auch Zwischenstufen gebildet. Dabei wurden die Stufen der einzelnen Bewertungsmodelle zur besseren Übersicht in eine einheitliche verbal-argumentative Bewertung umgewandelt: ¹

LUBW	Heft 31	verbal argumentativ
A	5	sehr hoch
B	4	hoch
C	3	mittel
D	1 und 2	gering
E	0	sehr gering

Die Bewertung der Beeinträchtigungen durch Planung wird eingeteilt in erhebliche und nicht erhebliche Auswirkungen. Die Schwelle der Erheblichkeit wird dort angesetzt, wo eine Abwertung des Gebiets, bzw. eines Teilgebietes bezogen auf das jeweilige Schutzgut um mehr als zwei Wertstufen erfolgt. Bei der Abwertung um zwei Wertstufen wird eine genauere Prüfung notwendig, ob ein erheblicher Eingriff vorliegt.

¹ Anmerkung:

Für das Schutzgut Boden wurde die Angleichung der Bewertungsstufen nach der folgenden Arbeitshilfe vorgenommen: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Umweltministerium Baden-Württemberg, Stand: 14.12.2005

**Tabelle 1:
Methodik der Umweltprüfung, Zusammenstellung der Datengrundlagen**

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch	
Ortsbegehung Geräuschimmissionsprognose (Technischer Bericht Nr.: TB_8255991 des TÜV SÜD, 23.06.2006	Einschätzung und Bewertung der Lärmsituation, wie sie sich momentan und nach dem Neubau des Lidl-Marktes für die Anwohner darstellt
Tiere/Pflanzen u. biologische Vielfalt	
Ortsbegehung Daten der LUBW aus dem Umweltinformationssystem B.-W. (UIS);: Schutzgebietskarten Luftbild aus Google Earth	Ermittlung der vorhandenen Qualitäten und Bewertung anhand der Empfehlungen der LUBW nach Wertstufen; Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
Boden	
Daten aus dem LGRB-Mapserver (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg)	Bewertung des Bodens unter Berücksichtigung der Vorbelastungen; Bewertung der Auswirkungen der Planung
Wasser	
Ortsbegehung Daten der LUBW aus dem UIS : Hydrogeologische Übersichtskarte, Schutzgebietskarte, Zustand des Grundwassers	Abschätzung und Bewertung des Grundwasserdargebots und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen; Bewertung des Eingriffs bezüglich des Grundwassers
Klima/Luft	
Ortsbegehung TOP 25 B.-W. (perspektivische Ansicht)	Bewertung der klimatischen und lufthygienischen Situation und der Beeinflus-

ten, Schummerungskasten), LVA BW, 2002 CD-ROM	sung durch die Planung
Landschaftsbild und Erholung	
Ortsbegehung TOP 25 B.-W. (perspektivische Ansichten, Schummerungskarten), LVA BW, 2002 CD-ROM	Einschätzung des Erholungspotentials des Untersuchungsgebiets; Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes und Ermittlung der Auswirkungen der Planung
Kultur- und sonstige Sachgüter	
Ortsbegehung Luftbild aus Google Earth	Ermittlung von möglichen Kulturgütern im Planungsgebiet
Wechselwirkungen	
Eigene Erhebung	Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Ermittlung von sich gegenseitig verstärkende Wirkungen

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Zur Bearbeitung des Themas Lärm wurden die Ergebnisse einer Geräuschimmissionsprognose des TÜV SÜD verwendet, die jedoch nur den Gewerbelärm, nicht aber den bestehenden Straßenlärm berücksichtigt. Demzufolge konnten im Rahmen der Umweltprüfung nur grobe Abschätzungen der gesamten Lärmsituation vorgenommen werden.

5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

5.1 Schutzgut Mensch

Die Betrachtung des Schutzguts Mensch in der Umweltprüfung bezieht sich vor allem auf die Aspekte Landwirtschaft, Erholung und Gesundheit. Da sich das Plangebiet im innenstädtischen Raum befindet, wird die Landwirtschaft nicht untersucht. Der Aspekt Erholung wird im Kapitel „Schutzgut Landwirtschaft und Erholung“ behandelt.

Die Gesundheit ist im Planungsgebiet vor allem durch Immissionen wie Lärm oder Luftschadstoffe gefährdet. Über den südlich gelegenen Friedhof, der sich an einem Hang befindet, fließt auf der Kuppe und den Hangflächen gebildete Frischluft in das Tal ein², wodurch Schadstoffe aus dem Stadtgebiet abtransportiert werden.

Die Bewohner des Planungsgebietes sind bereits verschiedene Verursacher von Lärm beeinflusst. Als Hauptverursacher ist hier der PKW- und LKW-Verkehr auf dem dichten Straßennetz, vor allem auf der B 33, zu nennen. Daher kann in Bezug auf das Schutzgut Mensch von einer geringen Bedeutung des Planungsgebietes gesprochen werden.

Durch die Planung wird sich der Verkehr auf der Marbacher Straße und der Altstadtstraße nicht erhöhen, sondern eher verringern, da die Zufahrten zum neuen Lidl-Markt verkehrsgünstig im östlichen Bereich des Planungsgebietes angeordnet sind. Der kunden- und Anlieferverkehr des Verbrauchermarktes wird nicht mehr über die beiden Straße an den Wohnungen, die in den Mischgebieten und im nördlich gelegenen Wohnquartier bestehen, vorbeigeführt. Dadurch ergibt sich an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude vor allem im westlichen Bereich des Planungsgebietes eine geringere Lärmbelastung.

Eine zusätzliche Belastung der Anwohner in den Mischgebieten und dem Wohnquartier nördlich der ! Marbacher Straße“ ergibt sich grundsätzlich nicht. Hauptsächlich Lärmverursacher tagsüber sind wie bisher der Kundenverkehr auf dem Parkplatz, der LKW-Verkehr und das Kühlaggregat, das auch nachts betrieben wird, zu nennen. Neu hinzu kommt ein Papierpress-Container, welcher jedoch nur zu den üblichen Betriebszeiten betrieben wird. Im Bereich der Anlieferung verursachen vor allem das Rangieren der LKW und die Entladung höhere Geräuschpegel. Um den Lärm abzuschirmen, der von der Anlieferzone des Verbrauchermarktes ausgeht, wird auf der Südseite dieser Zone eine 1,80 m hohe, begrünte Lärmschutzwand errichtet.

Nach der Geräuschimmissionsprognose des TÜV SÜD vom 23.06.2006 verbleiben für die Anwohner Geräuschpegel von 36,6 bis 59,0 dB (A) tags durch den Kunden- und Anlieferverkehr sowie die Kühlanlage und der Papierpress-Container des Marktes. Der zulässige in der TA Lärm genannte Höchstwert für Mischgebiete von max. 60dB (A) tags wird damit laut TÜV SÜD unterschritten. Für den Nachtzeitraum ergeben sich durch den Betrieb des Verflüssiger-Rückkühlers zusätzlich zum bisher vorhandenen Geräuschpegel Beurteilungspegel von 2,0 bis 7,0 dB (A). Lediglich in Bereich des Gebäudes Marbacher Straße 11 verursacht die Kühlanlage zusätzlich bis zu 23,0 dB (A) an Geräuschen. Der TÜV SÜD beurteilt den Geräuschpegel in der Nacht damit als nicht erheblich, da die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB (A) nachts damit eingehalten werden.. Er führt weiter an, dass die errechneten Geräuschpegel höher liegen als die tatsächlich eintretenden, da bei allen Berechnungen Hindernisse für die Schallausbreitung wie Mauern oder Garagen auf den Nachbargrundstücken nicht mit einbezogen wurden und die Ausbreitung des Schalls über einen schallharten Boden vorausgesetzt wurde. Durch das Zuschlagen von PKW-Türen oder des Kofferraumes ergeben sich kurzzeitig Spitzenpegel, die jedoch den zulässigen Höchstwert von 30 dB (A) über den normalen Richtwerten für Mischgebiete nicht überschreiten.

Damit bestehen durch den Lärm des Lidl-Verbrauchermarktes nach der Geräuschimmissionsprognose des TÜV SÜD keine Gesundheitsgefahren für den Menschen. Um eine solche Aussage zu treffen, kann jedoch nicht auf den Gesundheitszustand jedes einzelnen Menschen Rücksicht genommen werden. Vielmehr werden die Richtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, 08,98) als Anhaltspunkt verwendet, welcher dauerhafte Geräuschpegel deutlich überschritten werden muss, damit für den durchschnittlichen Menschen Gefahren für seine Gesundheit bestehen.

Allerdings wird in dem Gutachten des TÜV SÜD keine Überlagerung des Gewerbelärms mit dem durch den bestehenden Verkehr auf den umgebenden Straßen verursachten Lärm vorgenommen, so dass sich hier durchaus erhöhte Geräuschpegel ergeben können, die die zulässige Höchstwerte der TA Lärm oder anderer Normen oder Verordnungen (z.B. der DIN 18005) überschreiten. Somit besteht für das Pla-

nungsgebiet und das angrenzende Wohnquartier dennoch die Möglichkeit, dass die tatsächlichen Geräuschpegel die zulässigen Richtwerte geringfügig überschreiten.

Eine deutliche Überschreitung der Grenzwerte und damit eine Gefährdung der Gesundheit der Anwohner durch den vergrößerten Neubau des Verbrauchermarktes kann jedoch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da sich bei der Überlagerung von mehreren, ähnlich lauten Schallquellen nicht der vervielfachte, sondern – von der lautesten Schallquelle ausgehend – ein leicht erhöhter Beurteilungspegel ergibt. Zudem liegen die berechneten Geräuschpegel – wie bereits erwähnt – im Durchschnitt höher als die tatsächlich sich ergebenden. Die Planung besitzt somit **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch.

5.2 Schutzgut Arten/Biotop und biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet selbst sind keine geschützten Biotop oder unter Schutz gestellte Flächen vorhanden. Villingen-Schwenningen liegt im Naturpark „Südschwarzwald“, die Siedlungsflächen, vor allem die innenstädtischen Flächen sind jedoch nicht an die Entwicklungsziele des Naturparks gebunden, die sich vorrangig mit der nachhaltigen und naturnahen Entwicklung der Erholungslandschaft befassen.

In ca. 1,3 km Entfernung in östlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Baar“. Das dem Planungsgebiet am nächsten gelegene Landschaftsschutzgebiet „Villingen Süd“ liegt ca. 0,6 km entfernt vom Untersuchungsgebiet. Ebenso weit entfernt befindet sich das dem Planungsgebiet nächstgelegene nach § 32 NatSchG geschützte Biotop, der Magerrasen zwischen Kopsbühl und B 33“. Auf diese geschützten Landschaftsbestandteile hat die Planung keine Auswirkungen.

Das Planungsgebiet selbst beherbergt keine für den Naturhaushalt hochwertigen Strukturen. Abgesehen von einzelnen Sträuchern oder kleinkronigen Bäumen finden sich unter den Freiflächen nur Hausgärten als Vegetationsstrukturen. Der weitaus größte Anteil der Freiflächen besteht aus vollständig versiegelter Hoffläche und Zufahrten. Über besondere Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten ist nicht bekannt. Damit kommt dem Planungsgebiet nur eine sehr geringe Bedeutung im Bezug auf den Erhalt der biologischen Vielfalt und das Schutzgut Arten und Biotop zu.

In der Planung wird festgelegt, dass unbelastetes Oberflächenwasser über belebte, von Pflanzen bestandene Bodenschichten zu versickern ist. Diese Flächen können als kleinräumiger Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dienen. Der Schaffung von Nistmöglichkeiten für Vögel kann auch die Pflanzung von Bäumen auf der Parkplatzfläche dienen. Bei entsprechenden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Regenwasserversickerung (z.B. naturnah, keine Rasenfläche) könnte diese Funktion auch von den Flächen für die Regenwasserversickerung erfüllt werden. Die Pflanzung von mehreren Bäumen auf der Parkplatzfläche ist wünschenswert – auch in Bezug auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts- bzw. Ortsbild. Dann besitzt die Planung nicht nur **keine erheblich negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Arten und Biotop, sondern wirkt sich auch positiv darauf aus.

5.3 Schutzgut Boden

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Altstadtstraße – Fürstenbergring

das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt zahlreiche unterschiedliche Funktionen, die anhand des Leitfadens des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit einzeln bewertet werden:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen (entspricht: natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Ausgleichkörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Bodenlandschaft Muschelkalk-Gäu und wird vermutlich bestimmt von Rendzinen aus Kalksteinschutt und –zersatz. Auch Aueböden und Talauen und pleistozänen Flussterrassen können vorkommen. Da die Daten der Bodenübersichtskarte nur in einem sehr groben Maßstab vorliegen und die Siedlungsbereiche in dieser Kartierung ausgespart sind, kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadtstraße – Fürstenbergring“ vorkommende Bodentyp nicht mit Sicherheit bestimmt werden. Vermutlich herrschen jedoch die Braunen Aueböden oder Auengleye der Talauen vor.

Da die Böden im Planungsgebiet jedoch starken Beeinträchtigungen durch Überbauungen und Versiegelungen ausgesetzt sind, kann an dieser auf eine Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen verzichtet werden, da ohnehin nicht davon auszugehen ist, dass noch natürlich gewachsener Boden unter den Versiegelungen zu finden ist. Vielmehr ist mit Aufschüttungen zu rechnen. Altlasten sind nach bisherigen Wissensstand laut Bebauungsplan auf dem Gelände nicht verzeichnet. Ebenso verhält es sich mit archäologischen Funden oder Bodenschätzen im Untergrund, über die ebenfalls nichts bekannt ist.

Auch die Böden im Bereich der Hausgärten sind vermutlich durch Düngemittel- und Pestizideinsatz, sowie durch Umgrabung und Aufbringung von Komposten und anderen Bodenmaterialien starken Veränderungen unterworfen.

Aus diesen Betrachtungen heraus – vor allem des hohen Anteils an versiegelter Fläche – kann der Boden als stark verändert und damit von sehr geringer Bedeutung für den Bodenschutz eingestuft werden. Die Planung greift in das Schutzgut Boden nicht im erheblichen Maße ein. Vielmehr kann durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im Gestaltungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist, eine Verbesserung im Vergleich zum Status Quo erzielt werden. Bei einer entsprechenden Festsetzung, dass Freiflächen, die nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Weg genutzt werden durch Entsiegelungen sichern. Auch die Festsetzung von Versickerungsflächen für unbelastetes Regenwasser ist als positiv zu werten. Die Umsetzung der Planung wirkt sich nicht erheblich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

Der Bebauungsplan berücksichtigt zudem die Belange des Bodenschutzes auch durch die Festsetzung der GRZ mit 0,6 in den Mischgebieten. Dies entspricht der in der BauNVO genannten Höchstgrenze für Mischgebiete. Dadurch wird eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grund und Bodens gewährleistet.

5.4 Schutzgut Wasser

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Altstadtstraße – Fürstenbergring

Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser ist in die zwei Teilschutzgüter Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden, auch wenn diese in Verbindung stehen.

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.. Südlich des „Fürstenbergrings“ liegt der ansonsten auf großen Fließstrecken verdolte Bach „Step-pach“ im Bereich des Friedhofs offen. Auf dieses Gewässer wirkt sich die Planung nicht aus. Gleiches gilt für die westlich des Bahngeländes gelegene „Brigach“, die von der Planung ebenfalls nicht berührt wird.

Grundwasser:

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes. Ungefähr 0,7 km südlich liegt das festgesetzte Wasserschutzgebiet „ZV Keckquellen“, auf das die Planung jedoch keinen Einfluss besitzt.

nach der hydrogeologischen Übersicht³ liegt das Planungsgebiet im Bereich der Jungquartären Flusskiese und Sande und des unteren Muschelkalks. Beide stellen Grundwasserleiter dar, weshalb das Planungsgebiet als mittel- bis hochwertig in seiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser eingestuft werden kann. Der Grundwasserkörper ist laut den Ergebnissen der LUBW im Rahmen der Bearbeitung der Wasserrahmenrichtlinie in gutem Zustand, das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung jedoch nur gering ausgebildet. Aufgrund der großen Anteile der Versiegelungen wird hier eine Abstufung des Planungsgebietes auf die Stufe **mittel bis gering** vorgenommen..

Durch die Festsetzung der Regenwasserversickerung und von wasserdurchlässigen Belägen auf Freiflächen wird die Grundwasserneubildungsrate im Vergleich zum Bestand verbessert. Damit wirkt sich die Planung **nicht erheblich** negativ, sondern sogar positiv auf das Schutzgut Grundwasser aus.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in einem konkreten Planungsgebiet wird zum einen vor allem von der Topographie der umgebenden Landschaft und zum anderen vom Anteil an versiegelter Fläche im Gebiet selbst und seiner näheren Umgebung bestimmt.

Villingen liegt in einer Tallage des Süddeutschen Schichtstufenlandes, im Brigachtal, das später in das Donautal übergeht. Der Teilraum der Muschelkalkplatten wird bestimmt von diesen Tälern und den stellenweise kuppigen Plateaus des Oberen Muschelkalks, deren Kuppen zu großen Teilen von Wald bestanden sind.

Auf den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Hochflächen Kann Kalt- und Frischluft entstehen, die entlang der Hänge in die Siedlungsräume abfließt. Diese

kalt- und Frischluftzufuhr ist vor allem in den Sommermonaten sehr wichtig, in denen sich die versiegelten Siedlungsflächen stärker erhitzen als umliegende land- und forstwirtschaftlich genutzte Bereiche. Das Planungsgebiet befindet sich in der Tallage. Damit und aufgrund seiner großen Anteile an versiegelter Fläche stellt es keinen siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftentstehungsort oder eine siedlungsrelevante Kalt- oder Frischluftleitungsbahn dar und ist somit von **geringer Bedeutung** für das Schutzgut Klima.

Die Luftqualität im Planungsgebiet wird bestimmt von der Nutzung als Mischgebiet, den umgebenden Straßen, dem Areal des Güterbahnhofs und den positiven Auswirkungen des Friedhofs. Die Fläche des Bebauungsplans ist lufthygienisch wenig belastet, weshalb die Einstufung des Planungsgebiets im Hinblick auf das Schutzgut Luft als **gering** vorgenommen wird.

Die Planung wirkt sich durch die Reduzierung der vollständig versiegelten Fläche positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Es sind **keine erheblich negativen Auswirkungen** auf die Luftqualität oder das Kleinklima der Fläche mit der Planung verbunden. Die Begrünung von Hausdächern, die im Bebauungsplan empfohlen wird, wirkt sich positiv auf das Klima im Plangebiet aus.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Im Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild muss hier eher von der Bewertung des Ortsbildes und der Untersuchung der Auswirkungen auf dasselbe gesprochen werden. Auf das Landschaftsbild des Talraumes der Brigach oder der Hügellandschaft des Muschelkalks wirkt sich das Vorhaben nicht aus.

Für Zwecke der Erholung wird das Plangebiet nicht genutzt, da es von Straßen und gewerblichen Nutzungen stark beeinflusst ist. Der südlich gelegene Friedhof hingegen kann für Spaziergänge genutzt werden. Für die sportliche Betätigung steht nordwestlich des Planungsgebietes ein Sportplatz zur Verfügung.

Das Ortsbild in der näheren Umgebung des Plangebietes ist geprägt von einer Vielzahl an bereits beschriebenen Nutzungen, die ein sehr heterogenes Bild schaffen. Das Planungsgebiet selbst besitzt nur eine **geringe Bedeutung** für das Ortsbild, da es wenig durchgrünt von vielen vollständig versiegelten Flächen beherrscht ist. Dennoch werden im Bebauungsplan mit der Festlegung der Dachneigungen, der maximalen Firsthöhe und der offenen Bauweise in einem der Mischgebiete Maßnahmen festgesetzt, um die Planung gut in die Umgebung einzubinden. Auch die geplant Grünflächen und Baumstandorte, die insbesondere in der vorhandenen Grünfläche entlang des Fürstenbergrings entstehen sollen, sowie die ansprechende Architektur des neuen Lidl-Marktes tragen zu einem ausgewogenen Ortsbild bei. Daher beeinträchtigt die Planung das Ortsbild **nicht negativ**, sondern wirkt sich eher positiv aus.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht vorhanden**.

5.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auch die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu ermitteln. Folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Planungsgebiet festzustellen:

- Die wenige Vegetation im Planungsraum wirkt als Wasserspeicher und Wasserfilter und wirkt sich somit auf das Schutzgut Wasser, Teilschutzgut Grundwasser ein.
- In geringem Maße wirkt sich die Vegetation auch auf die Kalt- und Frischluftentstehung und somit auf das Schutzgut Klima ein.
- Der Boden wirkt sich in wenigen Bereichen, in denen er nicht versiegelt ist, als Grundwasserfilter und schützt das Grundwasser vor Verunreinigungen durch Schadstoffe.
- Die Luftqualität sowie das Klima besitzen entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität von Menschen, Pflanzen und Tieren.
- Die Emissionen, die der Mensch durch Kfz-Verkehr und gewerbliche Nutzungen verursacht, verunreinigen die Luft.

Bei der Zusammenstellung der Wechselwirkungen ergaben sich keine verstärkenden Wirkungen unter den einzelnen Schutzgütern oder deutlich erheblich negative Auswirkungen der Planung auf mehrere Schutzgüter.

5.9 Zusammenstellung der Bewertungen

In der folgenden Tabelle werden die Bewertungen aus den vorhergehenden Kapiteln noch einmal zusammengefasst. Sind die Auswirkungen der Planung auf ein Schutzgut zwar erheblich, können aber durch die im Text beschriebenen Maßnahmen zu Verminderung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden oder wirken sich sogar positiv aus, steht die entsprechende Bewertung in Klammern

Tabelle 2: Übersicht über Bewertungen von Bestand und Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Bewertung des Bestands	Auswirkungen der Planung
Mensch	Gering	Nicht erheblich
Arten/Biotope u. biologische Vielfalt	Sehr gering	Nicht erheblich, (positiv)
Boden	Sehr gering	Nicht erheblich, (positiv)
Wasser (Grundwasser)	gering bis mittel	Nicht erheblich, (positiv)
Klima/Luft	Gering	Nicht erheblich, (positiv)
Ortsbild	Gering	Nicht erheblich, (positiv)
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	Keine

5.10 Umgang mit sonstigen Umweltbelangen

Der bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, wie etwa der Sonnenenergie oder der Erdwärme. Eine Nutzung dieser Energieformen ist durchaus als eine gängige Praxis zu betrachten und sollte in eigener Verantwortung der Grundstücksbesitzer eingerichtet werden, wo immer es möglich ist.

6 Eingriffsregelung

Nach § 1 a Satz 5 BauGB ist *„ein Ausgleich (...) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Für die Planung in Villingen bedeutet diese Gesetzeslage folgendes:

Da für die Umgebung des Planungsgebietes – wie Eingang bereits erwähnt – durch verschiedenste Nutzungen (Friedhof, Wohnbebauung, Schulen, Güterbahnhof) bestimmt ist, kann keine eindeutige Beurteilung für Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung erfolgen. Vorzufinden ist eine Gemengelage, wie diese häufig in so genannten unbeplanten Innenbereichen typisch ist.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB und § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG entfällt demnach beim Bebauungsplan „Altstadtstraße – Fürstenbergring“ in Villingen die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung und damit auch die Pflicht zur Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Im Rahmen einer ausgewogenen Planung sind dennoch Maßnahmen zu ergreifen, um eine wünschenswerte Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen und um eine ansprechende Gestaltung des Planungsgebiets zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum planinternen Ausgleich von negativen Auswirkungen der Planung fest:

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Durch die Verlegung der Zufahrten zum Verbrauchermarkt in den östlichen Bereich des Planungsgebietes wird vermieden, dass sich zusätzliche Lärmbelastungen für die Anwohner vor allem im westlichen Bereich des Planungsgebietes durch den erhöhten Kunden- und Anlieferverkehr ergeben,

6.2 Minimierungsmaßnahmen

- Die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferzone des Verbrauchermarktes schützt die Anwohner des Mischgebietes vor einer zu hohen Belästigung durch die Geräuschkulisse des Anlieferverkehrs und der Schneckenverdichteranlage des Lidl-Marktes.
- Durch die Festsetzung der GRZ in den Mischgebieten auf 0,6 wird der Eingriff in das Schutzgut Boden dadurch verhindert, dass der vorhandene Raum optimal ausgenutzt und nachverdichtet wird. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme – auch durch einen anderen Standort des Verbrauchermarktes – wird verhindert.
- Die Festsetzung einer offenen Bauweise im nördlichen Mischgebiet nimmt die Struktur des umgebenden Raumes auf und sorgt somit für eine Reduzierung des Eingriffs in das Ortsbild.

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Altstadtstraße – Fürstenbergring

- Im Mischgebiet sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen keine Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Dies minimiert die Versiegelungsfläche und sorgt für ein ansprechendes Ortsbild.
- Werbeanlagen dürfen mit Ausnahme von zwei Standorten für Werbpylonen nur am Ort der Leistung aufgestellt werden. Sie dürfen nicht über die oberste Dachkante hinausragen und maximal 20 % der Fassadenfläche einnehmen. Diese örtliche Bauvorschrift vermindert den Eingriff in das Ortsbild.
- Als Einfriedungen sind keine geschlossenen Zäune oder Mauern zulässig. Nachbarrechtliche und verkehrsrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Für Hecken sind Pflanzenarten aus der genannten Liste zu verwenden. Auch diese Maßnahme dient dem Schutz des Ortsbildes.
- Die im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind grundsätzlich auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der PKW-Stellplätze, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsmaßnahmen soweit als möglich direkt der Vorflut zuzuführen. Der Überlauf ist in den örtlichen Kanal einzuleiten. Verschmutzte Niederschlagswässer sind direkt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dadurch wird der Eingriff vor allem in das Schutzgut Grundwasser vermindert, indem die Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet im Vergleich zur Versiegelung ohne Versickerung erhöht wird.
- Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes wie der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden, die Minimierung der Bodenverdichtungen und Belastungen und der Schutz des kulturfähigen Unterbodens sowie des Mutterbodens und die Wiederverwendung von Bodenaushub im Planungsgebiet durch Geländemodellierungen sollen ausreichende Berücksichtigung finden. Diese Maßnahmen dienen der Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.
- Wasserdurchlässige Beläge sollen auf nicht gärtnerisch genutzte Freiflächen eingebaut werden. Dachbegrünungen werden empfohlen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima im Planungsgebiet und die Grundwasserneubildungsrate wird ebenfalls erhöht.

6.3 Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbilds

- Je angefangene 850 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet und je 600 m² Grundstücksfläche in den Mischgebieten ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der im Anhang zum Textteil und zur Begründung beigefügten Liste zu entnehmen.

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Verwirklichung der Planung ergeben sich lediglich für das Schutzgut Mensch zusätzlich erhöhte Lärmbelastungen, die jedoch keine Gefahr für dessen Gesundheit darstellen. Abgesehen davon, dass der Verbrauchermarkt eine wichtige

Funktion in der Versorgung der Bevölkerung erfüllt, wirkt sich die Planung auch in vielerlei Hinsicht günstig auf das Planungsgebiet aus. Diese Auswirkungen wurden bereits in den vorhergehenden Kapiteln ausführlich beschrieben, so dass auf eine weitergehende Erläuterung an dieser Stelle verzichtet wird.

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden, so wird sich der Zustand des Planungsgebietes voraussichtlich nicht verbessern, was den Anteil an versiegelter Fläche mit allen negativen Folgen und die verkehrliche Situation in der „Marbacher Straße“ und der „Altstadtstraße“ angeht. Vielmehr wird der Standort für den ansässigen Verbrauchermarkt uninteressant werden, da der Markt zu klein und die Verkehrs- und Parkplatzsituation dafür ungünstig ist. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde zudem ein anderer Standort für den Markt gewählt und damit eine neue Fläche versiegelt werden und langfristig eine innerstädtische Brache im Planungsgebiet entstehen.

Die Planung bedeutet in diesem Falle also die Möglichkeit zur Erhaltung und Aufwertung des Standortes in vielerlei Hinsicht.

8 Geplante Maßnahmen zum Monitoring

Laut § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“ Dabei nutzen sie die im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen zum Monitoring.

Auch wenn nach Einbeziehung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Einbindungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen der Planung mehr festzustellen sind, so müssen dennoch Maßnahmen festgelegt werden, um auch die Festsetzungen für die Einbindungsmaßnahmen zu überwachen. Eine unzureichende Umsetzung dieser Maßnahmen könnte wiederum erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt zur Folge haben.

Tabelle 3: geplante Maßnahmen zum Monitoring

Was?	Wann?	Wer?	Wo?
Zustand der Gehölzpflanzungen, insbesondere Pflegezustand	Bei Abnahme und danach alle 5 Jahre min. 20 Jahre lang	Stadt Villingen-Schwenningen, Grünflächenamt	Ortsbegehung und Dokumentation in Text und Bild
Zustand und Funktionstüchtigkeit der Versickerungseinrichtungen	Bei Abnahme und danach alle 2 Jahre, min. 20 Jahre lang	Stadt Villingen-Schwenningen, Grünflächenamt	Ortsbegehung und Dokumentation in Text und Bild

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Villingen-Schwenningen stellt für den Bereich des bestehenden Lidl-Marktes und der gewerblichen und Wohnnutzung den Bebauungsplan „Altstadtstraße-Fürstenbergring“ auf. Das Planungsgebiet wird von den genannten Straßen und

der „Marbacher Straße“ eingerahmt. Die Planung soll den Standort des Lidl-Marktes sichern und darüber hinaus die Grundlage für eine angemessene Erweiterung des Verbrauchermarktes schaffen.

Dazu wird das Gebäude des alten Marktes abgerissen und ein neuer Lidl-Markt mit 1.215 m² Verkaufsfläche und 119 Parkplätzen etwa in der Mitte des Gebietes in einer modernen Architektur gebaut. Dafür für die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Verbrauchermarkt notwendig. Die Zufahrt zu den Parkplätzen und zur Anlieferzone des Marktes erfolgt nahe des „Fürstenbergrings“ über die „Altstadtstraße“ und die „Marbacher Straße“.

Der An der „Altstadtstraße“ bestehende Gebäudekomplex bleibt bestehen und wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes, das die Wohnnutzung und das Wohnen nicht erheblich störendes Gewerbe zulässt, gesichert. Der übrige Bereich des Baugebietes wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Um den Schutz der Anwohner vor hohen Lärmbelastungen zu gewährleisten, werden die Zufahrten verlegt. Zusätzlich wird eine begrünte, 1,80 m hohe Sicht- und Schallschutzwand im Bereich der Anlieferzone errichtet. Nach der Geräuschimmissionsprognose des TÜV SÜD sind keine erheblichen Lärmbelastungen für die Anwohner zu befürchten.

Das Planungsgebiet besteht im Bestand vor allem aus überbauten, durch Straßen oder Hofflächen versiegelten oder durch die menschliche Nutzung stark veränderten Flächen. Ein natürlicher oder annähernd natürlicher Bodenaufbau ist hier nicht zu finden. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist die Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet stark herabgesetzt. Aufgrund der hohen Anteile an versiegelten Flächen heizt sich das Gebiet im Sommer stark auf. Als Vegetationsstrukturen bestehen nur sehr wenige Sträucher oder kleine Bäume.

Durch die Planung kann der Zustand der Fläche in vielerlei Hinsicht verbessert werden. So wird festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser möglichst einer Versickerung über belebte und von Pflanzen bestandene Bodenschichten zugeführt werden muß. Der Überlauf erfolgt in die örtliche Kanalisation. Auf den Grundstücken sind je angefangene 850 m² im Sondergebiet und je angefangene 600 m² Grundstücksfläche in den Mischgebieten ist jeweils ein standorttypischer Strauch zu pflanzen. Sollten die Pflanzen nicht anwachsen oder eingehen, so sind sie zu ersetzen. Weitere Maßnahmen sorgen dafür, dass sich die Planung nicht nur erheblich negativ, sondern sogar in einem gewissen Ausmaß positiv auf die Umwelt auswirkt.

Sollte die Planung hingegen nicht verwirklicht werden, so wird sich der Zustand des Planungsgebietes voraussichtlich nicht verbessern, was den Anteil an versiegelter Fläche mit allen negativen Folgen und die verkehrliche Situation in der „Marbacher Straße“ und der „Altstadtstraße“ angeht. Vielmehr wird der Standort für den ansässigen Verbrauchermarkt uninteressant werden, da der Markt zu klein und die Verkehrs- und Parksituation dafür eher ungünstig ist. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde zudem ein anderer Standort für den Markt gewählt und damit eine neue Fläche versiegelt werden und im Planungsgebiet langfristig eine innerstädtische Brache entstehen.

Die Planung bedeutet in diesem Falle also die Möglichkeit zur Erhaltung und Aufwertung des Standortes in vielerlei Hinsicht.

Diese Zusammenfassung spiegelt nur die wichtigsten Ergebnisse der Umweltprüfung wieder, die im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Die Methodik der Prüfung und nähere Erläuterungen zu den Ergebnissen. finden sich auf den vorhergehenden Seiten.