



UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan "Neuer Markt"

im Zentralbereich **Villingen-Schwenningen**

vom 06.02.2002

1. Beschreibung des Planvorhabens

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt, im nördlichen Zentralbereich für verschiedene Investoren ein Baugebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbebetriebe zu erschließen.

Im Zuge der Vermarktung des Industriegebiets „Herdenen“ zeichnete sich bald eine starke Nachfrage nach Gewerbe- und Einzelhandelsgrundstücken an diesem Standort ab, die hier auf Dauer nicht befriedigt werden sollte. Da der nördliche Zentralbereich aufgrund seiner Lagegunst zwischen den beiden großen Stadtbezirken und an der B 523 als geeigneter Standort für Gewerbe- und Handelsflächen erkannt wurde, entwickelte die Stadt ein Rahmenkonzept für diesen Bereich und lässt dieses derzeit auch verkehrsmäßig untersuchen.

Als erstes Einzelhandelsvorhaben in diesem Bereich wurde das Fachmarktzentrum (Schwarzwald-Baar-Center) im Jahre 1999 über einen vorhabensbezogenen B-Plan errichtet. Zwei Einzelhandelsgutachten bestätigten trotz dieses Vorhabens ein Defizit an Einzelhandelsbetrieben im Oberzentrum und empfahlen diesen dezentralen Einzelhandelsstandort mit weiteren Betrieben zu komplettieren.

Der B-Plan-Entwurf sieht zwischen dem bestehenden Sondergebiet Fachmarktzentrum und der Querspange ein Sondergebiet Einzelhandel und ein Sondergebiet Gartenmarkt sowie drei Gewerbegebiete vor.

Südwestlich der Südzufahrt zum Plangebiet wird an der tiefsten Stelle des Plangebietes eine Regenwasserrückhaltung für die Baugebiete „Herdenen“, „Neuer Markt“ sowie der zukünftig geplanten Gewerbegebiete nördlich des Fachmarktzentrums errichtet. Die Anlage ist hinsichtlich der Lage und Größe mehrfach optimiert worden und wird als umpflanzte Wiesenmulde gestaltet. Die Regenwässer werden in einem öffentlichen Grünstreifen zwischen dem Baugebiet und der sogenannten Querspange gesammelt und nach Süden zur zentralen Rückhaltung geführt.

Die Erschließung der Grundstücke wird von einer neu zu errichtenden Straße erfolgen, die vom kleinen Kreis vor dem Fachmarktzentrum direkt nach Südwesten verläuft und mit einer Linkskurve an den neu zu errichtenden Kreisverkehr auf der Querspange anbindet. Damit wäre die Querspange mit den im Verkehrsgutachten geforderten zwei Kreisverkehren ausgestattet, die zur Bewältigung der Verkehrsmengen im Industriegebiet „Herdenen“ und im Baugebiet „Neuer Markt“ erforderlich sind.

2. Beschreibung der Umweltschutzgüter und ihrer Bestandteile im Wirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Naturräumliche Gliederung und bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt am Rand der nordwestlichen Baar. Das Gelände hat eine Höhe zwischen 762 und 751 m über NN und fällt grundsätzlich von Norden nach Südwesten ab. Die Haupteinheit der naturräumlichen Gliederung heißt hier „Baar-Hochmulde“.

Das gesamte geplante Bebauungsgebiet „Neuer Markt“ wird mit Ausnahme des vorhandenen Einkaufszentrums und der Verkehrsflächen einschl. der Feldwege heute landwirtschaftlich genutzt. Es erfolgt eine Bewirtschaftung ausschließlich als Ackerland mit Ackerwertzahlen zwischen 20 und 50 (im Mittel bei ca. 45). Bei diesen Wertzahlen kann bei einem überwiegend kalksteinhaltigen Untergrund von einer mittleren Zustandsstufe und Wertigkeit gesprochen werden, die in Teilbereichen für diese Region auch als relativ gut bezeichnet werden kann, deshalb handelt es sich auch um eine landwirtschaftliche Vorrangfläche.

2.2 Geologie und Boden

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Muschelkalks in der so genannten Nodosus-Schicht (Tonplatten, mo 2). Das charakteristische Gestein dieser im Mittel 26 m mächtigen Abfolge sind blaugraue, z. T. wellig begrenzte Kalkplatten mit mergeligem Zwischenmittel. Die höheren Nodosus-Schichten lassen sich durch die so genannten Knauer-Horizonte (I-III) untergliedern. Der etwa 2,5 m mächtige Knauer-Horizont I ist eine sehr tonreiche, knollig-schalig zerfallende Zone mit Schillkalkbänkchen und verhältnismäßig vielen Ammoniten. Er wird überlagert von 5-m-tonigen Kalken mit Schillkalkbänkchen.

Im Acker verraten sich die Kalklagen immer noch durch zahlreiche Bruchstücke in dem sonst sich allmählich in ein warmes Rotbraun verfärbenden Boden und ermöglichen so die Abgrenzung gegen den Trigonodus-Dolomit.

Es herrschen je nach Untergrund entweder flachgründige Äcker mit steinigem Kalkverwitterungslehm (Braunerden) oder, wenn Lößlehmdecken vorkommen, auch Parabraunerden vor.

2.2 Wasserhaushalt

Nördlich und östlich des Gebietes verläuft die Europäische Wasserscheide (Neckar/Donau). Wie schon ausgeführt, liegt das Planungsgebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes „Keckquellen“ der Zone III (Rechtsverordnung vom 15.11.1994). Bedingt durch die derzeitige Nutzung, muss die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als hoch eingestuft werden, wohingegen das Rückhaltevermögen von Niederschlägen eher mäßig einzustufen ist. Offene Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.3 Klima- und Lufthaushalt

Auf Grund der exponierten und noch weitgehend offenen Lage mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung kann man beim Bebauungsplangebiet von einem Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet sprechen. Nach Aussage des Landschaftsplanes fließt die Kaltluft über so genannte Talleitbahnen in Richtung Villingen. Das Gebiet fällt durch seine etwas überdurchschnittliche Nebelhäufigkeit auf. Die mittlere Niederschlagssumme liegt hier bei 900 mm im Jahr, die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6 – 6,5 °C. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

2.4 Arten und Biotope

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist daher insgesamt eher gering zu bewerten. Außerhalb des Gebietes sind in der Nähe von der Planung nicht betroffene lichtliebende Saumgesellschaften und Saumgehölze mit Halbtrockenrasenrestflächen zu finden. Entlang des alten Dauchinger Landstraße (heute Feldweg) sind noch einige alte Laubbäume vorhanden, die ehemals Bestandteil einer durchgängigen Baumreihe entlang der historischen Wegeverbindungen von Villingen nach Dauchingen waren. Darüber hinaus gibt es eine überwiegend noch junge Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Querspange und des Nordbogens und einzelne Sträucher entlang des schon genannten Feldweges aus heimischen Laubgehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist in diesem Gebiet der **artenreiche Tannen-Buchen-Mischwald** bzw. der **artenreiche Tannenmischwald**. Als wichtigste Gehölze sind hier zu nennen die Weißtanne, die Fichte, die Buche, der Bergahorn, die Vogelbeere, Haselnuss, die rote, schwarze und die Alpenheckenkirsche, der Seidelbast, der Wollige Schneeball, der Weißdorn und der Hartriegel, die Schlehe, der Faulbaum und der Traubenholunder.

2.5 Erholung/Landschaftsbild

Durch seine exponierte Lage ist das Gebiet weit einsehbar. Am Rand des Planungsgebietes verläuft ein überörtlicher Wanderweg und ein Radweg. Nördlich des Gebietes befindet sich der Aussichtspunkt „Hagen“ mit Panoramablick. Seit einem Jahr wird das Landschaftsbild durch das neu erstellte Einkaufszentrum (EKZ) und zwei Windkraftanlagen geprägt.

2.6 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen im Untersuchungsgebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandenen Verkehrsflächen und das EKZ mit großen Parkplatzflächen.

3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

- 80% einer landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Bauflächen.
- Die restlichen 20% werden mit Landschaftsrasen, Bäumen und Sträuchern begrünt.
- 60 – 80% der Bauflächen werden vollständig bebaut und größtenteils versiegelt.
- Die Baukörper werden größtenteils auf abgegrabenen oder bis zu 3 m hohe aufgeschütteten Flächen errichtet.
- Von den Bauflächen gehen vor allem Verkehrsemissionen aus.
- Die Regenwässer werden gesammelt, teilweise genutzt und im Überlauf abgedichtet der Regenrückhaltung zugeführt.
- Mindestens 20% der Grundstücksflächen müssen mit Landschaftsrasen, Bäumen und Sträuchern begrünt werden.

4. Darstellung verbleibender erheblicher nachteiliger Umwelteinwirkungen

- 4.1 Darstellung mittels einer **Umwelterheblichkeitsprüfung** (s. Anhang). Im Ergebnis bedeutet die Realisierung der Bebauungsplanung die Überplanung eines traditionell landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraums für großflächige Handels- und Gewerbebetriebe mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen fast aller Umweltfaktoren, hohen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und starkem Verlust der Bodenfunktionen. Positive Auswirkungen außer einer geringen Verbesserung im Bereich Flora und Fauna können dem nicht entgegengestellt werden.
- 4.2 Darstellung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** (s. Anhang). Im Ergebnis sind bei geringen positiven Veränderungen starke Beeinträchtigungen des Bodens durch Auf- und Abtrag, Verdichtung, Versiegelung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und Verlust sämtlicher Bodenfunktionen im versiegelten Bereich zu erwarten. Darüber hinaus bedeutet die Realisierung der Bebauungsplanung den Verlust von „freier“ Landschaft als Erholungsraum und eine Beeinträchtigung dieses Raumes durch Lärm- und Geruchsemissionen, die Veränderung und Störung des Landschaftsbildes durch eine z.T. erhebliche Reliefänderung und weithin sichtbare großvolumige Baukörper. Mit dieser Maßnahme werden ortsferne Siedlungsansätze (Zersiedelung) weiter verstärkt.

5. Darstellung der Alternativen-Prüfung

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Zentralbereich entschied sich die Stadt Villingen-Schwenningen grundsätzlich für die Bebauung und Nutzung des zentralen Bereichs zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen. Für den gesamten Zentralbereich wurde ein landschaftsplanerisches Gliederungskonzept (Böhler + Böhler) von Bauflächen und Grünzügen entwickelt, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt wird.

Bei der Aufstellung des B-Plans „Neuer Markt“ wurde versucht, die Wünsche der Investoren, der betroffenen Einzelhändler und Nachbargemeinden, der Grundstückseigentümer mit den eigenen Planungsabsichten und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Dabei wurden alternative Nutzungsarten (andere Sondergebiete oder nur Gewerbegebiete, mehr oder weniger öffentliche Grünflächen), alternative Verkehrsstrassen und alternative Standorte und Größen für das Regenrückhaltebecken untersucht, die z.T. zu einer Verbesserung der Planung führten. Der vorliegende Entwurf des B-Plans stellt das Ergebnis einer Vielzahl von Abstimmungen und Optimierungsprozessen dar.

6. **Zusammenfassung**

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt, im nördlichen Zentralbereich für verschiedene Investoren ein Baugebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbebetriebe zu erschließen.

Das Plangebiet wird derzeit bis auf das Fachmarktzentrum landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird eher gering bewertet. Vereinzelt sind einige erhaltenswerte Laubbäume entlang der Feldwege zu nennen. Als bedeutsam ist das Wasserschutzgebiet „Keckquelle“, Zone 3 zu bewerten, in dem sich das Plangebiet befindet. Das Gebiet ist durch das benachbarte Industriegebiet und das Einkaufszentrum als vorbelastet zu bezeichnen.

Die Realisierung der Bebauungsplanung bedeutet die Überplanung eines traditionell landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraums für großflächige Handels- und Gewerbebetriebe mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen fast aller Umweltfaktoren, hohen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und starkem Verlust der Bodenfunktionen. Positive Auswirkungen außer einer geringen Verbesserung im Bereich Flora und Fauna können dem nicht entgegengestellt werden.

Alternative Untersuchungen und Planungen haben das Planvorhaben in Teilen verbessern können.

Villingen-Schwenningen, den 16. Mai 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister