



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan**

**„Spitals Dreißig Jauchert,
3. Änderung“**

(Nr. Z – D II /2019)

im Zentralbereich

vom 12.04.2019

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Amt für Stadtentwicklung

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG – Bebauungsplan

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Ansiedlung und Inbetriebnahme des Zentralklinikums im Mittleren Zentralbereich der Stadt Villingen-Schwenningen setzt eine dynamische Entwicklung im Umfeld und Nahbereich der Großeinrichtung ein. Im Zuge dieser Entwicklung sollten auch für die umliegenden Flächen neue Nutzungskonzepte gefunden werden. Diese Fragestellungen wurden im "Rahmenplan mittlerer Zentralbereich" des Büro Wick+Partner, Stuttgart aufgegriffen und Zielvorstellungen zu den Themen Erschließung, städtebaulichen Struktur, Nutzung sowie Durchgrünung formuliert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Spitals dreißig Jauchert, 3. Änderung" sollen die Ergebnisse des Rahmenplanes in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um die Umsetzung dieser planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im Rahmenplan dargestellte städtebauliche Neukonzeption planungsrechtlich gesichert werden. Insbesondere soll:

- die Erschließung des Quartiers und eine angemessene Durchgrünung gesichert,
- die Gebäudekubatur gesteuert,
- die Nutzung dem Umfeld angepasst,
- und die Gestaltung der Schwenninger Straße als wichtiger Verbindungsstraße zwischen Villingen und Schwenningen definiert werden.

2. Verfahrensablauf

02.07.14	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
19.07.14	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
15.03.16	Informationsveranstaltung
26.01.16	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung

16.03. – 18.04.16	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
16.03.16	Schreiben an die Behörden mit Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme
20.11.18	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat
11.12.18	Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage
19.12. – 31.01.19	Öffentliche Auslegung des Entwurfs
18.12.18	Schreiben an die Behörden mit Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme
03.07.19	Satzungsbeschluss
xx.xx.19	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

1.3 Scoping

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit wahrgenommen, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

1.4 Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt.

Im Umweltbericht werden die Bestandssituation und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Boden und Geologie, Grund- und Oberflächengewässer, Klima/Luft, Arten/Biotope und Biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Erholung, Kultur-/Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander erläutert und beschrieben.

Zu den negativen Auswirkungen der Planung zählen vorrangig die Bodenversiegelung und der Verlust von faunistischen Lebensräumen. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope/Biologische Vielfalt verbunden ist. Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch/Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich, bzw. sind durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Das Vorhaben befindet sich auf einem bereits baurechtlich überplanten Bereich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB richtet sich die Eingriffsermittlung nicht nach dem realen Bestand, sondern nach der Differenz zwischen bestehenden und darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Baurechten. Die erheblichen Eingriffe können durch

planinterne und –externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

(Umweltbericht, Wick+Partner, Stuttgart, 12.04.2019)

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass eine Betroffenheit für Brutvögel, Zauneidechsen und Fledermäuse besteht. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen dabei u.a. eine ökologische Baubegleitung, Bauzeitenbeschränkungen, insektenschonende Beleuchtung sowie die Vergrämung und das Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen. Als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind einerseits bestehende Eidechsenhabitate innerhalb des Plangebiets zu erhalten und optimieren und andererseits planextern neue Habitate anzulegen. Die planinternen CEF-Maßnahmen sind im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen auch geeignet, die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang für den Bluthänfling weiterhin zu gewährleisten.

(Artenschutzrechtliche Vorprüfung, F. Zinke, VS-Villingen, 22.08.2016, mit Formblättern zur saP von Arcus, Stadt- und Landschaftsplanungsburo, Brunlingen, CEF-Maßnahmen Zauneidechse, Arcus, 12.07.2018)

4. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behrdenbeteiligungen**

Nachfolgend sind die wesentlichen Anregungen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt.

Das **Landratsamt, Straßenbauamt**, wies auf das Anbauverbot entlang der Landesstraße 173 mit einer Breite von 20 m hin. Ebenso gelte die Beschränkung auch für Werbeanlagen. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen dürfen in dem oben genannten Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

Der anbaufreie Streifen mit 20 m Breite wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt und als nachrichtliche Übernahme im Textteil bereits eingetragen. Werbeanlagen sind bereits im Textteil nur an der Stätte der eigenen Leistung als zulässig festgesetzt worden.

Die nachrichtliche Übernahme zur Anbaubeschrnkung wurde dahingehend ergänzt, dass Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen im Anbauverbotsstreifen nicht zulässig sind. Der Anbauverbotsstreifen wurde in der Planzeichnung eingetragen.

Des Weiteren wies das Landratsamt Straßenbauamt darauf hin, dass entlang der Landesstraße 173 geplante Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand aufweisen müssen.

Die Hinweise zu den Baumpflanzungen wurden daraufhin in den Textteil bei den Festsetzungen zu den Baumpflanzungen entlang der Landesstraße 173 ergänzt.

Das **Landratsamt, Baurechts- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde**, wies darauf hin, dass zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden sind und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen zu vermeiden ist.

Folglich wurde die insektenfreundliche Beleuchtung unter den Hinweisen zum Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Des Weiteren sollte unter den Hinweisen zum Textteil des Bebauungsplans hinsichtlich der Vorgaben aus der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf das Vorkommen der Zauneidechsen ergänzt werden, dass vor einem geplanten Erschließungsbeginn die Zauneidechsen zu vergrämen bzw. umzusiedeln sind und hierzu die erforderlichen CEF-Maßnahmen zuvor umgesetzt sein müssen.

Die Ergänzungen zur Vergrämung bzw. Umsiedlung der Zauneidechsen wurden daraufhin eingetragen.

Das **Regierungspräsidium Freiburg, Wirtschaft, Raumordnung, Bau, Denkmal- und Gesundheitswesen**, wies darauf hin, dass der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans neben einer Sonderbaufläche "Technologie/Dienste" (zentraler und östlicher Teil) derzeit auch noch eine Mischbaufläche (westlicher Teil) ausweist und der Bebauungsplan aber im gesamten westlichen und zentralen Teil des Plangebietes ein "Sondergebiet für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen sowie für medizinische Dienstleistungen und Versorgung" (S01) und im östlichen Teilbereich ein Sondergebiet „Klinikgebiet, medizinische Dienstleistung und Versorgung" (S02) vorsieht. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung wäre erforderlich.

Zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens wurde die Planung im östlichen Teil von einer Sondergebietsfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. In Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, kann der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, angesehen werden. Zwar weist der Bebauungsplan im östlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, der Flächennutzungsplan stellt hier eine Mischbaufläche dar. Da jedoch die einzuhaltenden Lärmimmissionswerte des eingeschränkten Gewerbegebiets denen einer Mischbaufläche im Wesentlichen entsprechen und auch keine wohnbauliche Vorprägung zugrunde liegt, kann eine abweichende Darstellung des Bebauungsplanes eingeräumt werden.

Zudem wies das Regierungspräsidium darauf hin, dass nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Funktion eines "schutzbedürftigen Bereiches für Bodenerhaltung und Landwirtschaft" (hier: Vorrangflur) im Sinne des Grundsatzes 3.2.2 Regionalplan besitze, und deshalb, auch die Belange der Landwirtschaft sowie des Schutzes wertvoller Böden in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen seien.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde daraufhin ergänzt, dass die Belange der Landwirtschaft sowie zum Schutz wertvoller Böden zwar in die Abwägung miteinzustellen sind, aber die Entwicklung des Zentralbereiches als Kernaufgabe für die künfti-

ge sttdebauliche Entwicklung definiert werden soll. Die Flächen sind bereits als Sondergebiet und Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan "Spitals dreißig Jauchert" ist hier bereits eine Sondergebietsbauflche ausgewiesen. Zudem ist das Plangebiet bereits teilweise bebaut. Durch die aktuelle Planung erfolgt, rechtlich gesehen, kein neue Flächeninanspruchnahme, sondern lediglich eine Neuordnung der Bauflächen.

Der mittlere Zentralbereich dient dem regionalplanerischen Ziel V-S als leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln.

V-S ist Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkt.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion Villingen-Schwenningens wird die Entwicklung des Zentralbereichs zwischen den Siedlungsbereichen von Villingen und Schwenningen als Kernaufgabe für die künftige sttdebauliche Entwicklung definiert. Entsprechend ist für den Zentralbereich eine großflächige Neuentwicklung für Wohnbau-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie für Sportanlagen vorgesehen.

Das sttdebauliche Leitbild wurde zudem mit rahmensetzenden Vorgaben anhand eines Rahmenplans für den gesamten Mittleren Zentralbereich gefestigt. Dieser diente als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Standortwahl für neue Baugebiete wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung -Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - getroffen und begründet. Im Bereich der Sondergebietsfläche entspricht der Bebauungsplan der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Bereich der gemischten Baufläche stellt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar, dass hinsichtlich seiner Nutzung zumindest in Teilen der eines Mischgebietes entspricht. In Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, kann dies noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die einzuhaltenden Lrmmissionswerte des eingeschränkten Gewerbegebiets denen einer Mischbaufläche im Wesentlichen entsprechen und auch keine wohnbauliche Vorprägung zugrunde liegt.