Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung „Sonstiges Sondergebiet Bergwaldstraße – Einkaufszentrum + Spielhalle" Stadt Pfullendorf , nach §2 Abs. 4 BauGB

1. EINLEITUNG

a. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, eine Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vorzunehmen, da durch Fluktuation im Einzelhandelsbereich Folgenutzungen aufgrund der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisiert werden können. Der bestehende Bebauungsplan „Bergwaldstraße" wurde im Jahr 1989 aufgestellt und soll an die neuen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Eine bauliche Weiterentwicklung ist weder durch gebäudliche Erweiterungen noch durch sonstige Versiegelungen (z.B. Stellplätze) vorgesehen; die BPlan-Änderung stellt ausschließlich auf eine interne Nutzungsänderung innerhalb der bestehenden Gebäude ab, d.h. eine Nutzungserweiterung des Einkaufszentrums um die aus den Vergnügungsstätten speziell benannte Nutzungsart „Spielhalle".

Der bestehende Bebauungsplan „Bergwaldstraße" sah als Nutzung ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO vor. Der gesamte Nutzungsbereich „Vergnügungsstätten" war in den seinerzeitigen Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Es entstand das in der Bevölkerung unter dem Begriff „Linzgau-Center" bekannte und aufgrund seines Einzelhandelsangebotes beliebte Einkaufszentrum am südlichen Rande der Altstadt. Tragende Einrichtung war ein Lebensmittelmarkt von EDEKA im Erdgeschoss.

Gestalterisch war und ist der Teilbereich West (Baufensterbezeichnung im Plan : OG + DG-West) mit einem normalen Massivdach überdeckt, in dessen Dachgeschoss mehrere Dienstleister tätig sind (Arztpraxen). Der östliche Teilbereich (Baufensterbezeichnung im Plan : OG -Ost) dient als Ausstellungsbereich mit „Freilandcharakter" durch gewächshausartige Gestaltung (mit Klarglas) in Sheddach-Form.

Im Untergeschoss sind z.Zt. verschiedene Einzelhandelsbetriebe untergebracht wie

- Tedy – Non-Food-Artikel
- NKD – Textilwaren
- Reno – Schuhe
- Vögele – Bekleidung
- sowie Bäckerei-/Metzgereifiliale, Café, Geschenkartikelladen, Änderungsschneiderei.

Bis vor etwa drei Jahren war außerdem noch ein größeres EDEKA-Lebensmittelgeschäft im EG platziert, das mit seinem Auszug einen Leerstand hinterließ, der inzwischen zu großen Teilen aufgefüllt wurde mit den o.g. kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Der im OG befindliche OBI-Baumarkt hat aktuell Umzugsvorstellungen der Stadt vorgelegt, die mit einer Aufgabe dieses Standortes und einer deutlichen Vergrößerung der Verkaufsfläche am neuen Standort in ca. 1 km Luftlinie nordwestlich in einer Gewerbebrache verbunden sind.

Aus dem Auszug des geltenden Flächennutzungsplanes (s. BPlan-Begründung) wird deutlich, dass das gesamte Umfeld des bestehenden Sondergebietes (orangefarbene Fläche etwa mittig) in allen Himmelsrichtungen von Mischgebietsnutzung umgeben ist. Die nördlich direkt an das Sondergebiet angrenzende Eisenbahntrasse ist aufgegeben und konnte von der Stadt Pfullendorf in 2007 von der Deutschen Bahn AG erworben werden. Nördlich davon wiederum verläuft in Ost-West-Richtung eine der Hauptschlagadern der Stadt Pfullendorf, die L 194, Franz-Xaver-Heilig-Straße.

Der aktuelle, am 8.August 2004 genehmigte FNP der Stadt Pfullendorf weist für diesen Bereich ein Sondergebiet aus. (s. BPlan-Begründung)

b. Darstellung festgelegter Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Für den Bereich bzw. die Talsituation etwa im verlauf der Bahnlinie trifft der Landschaftsplan Aussagen, die im Wesentlichen die Berücksichtigung des Kleinklimas / der Lufthygiene und der Erhaltung innerstädtischer Grünbereiche in Vernetzungslage zum Gegenstand haben.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gegenstand des Umweltberichtes ist der BPlan mit Stand vom 28.11.2007 und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 12.12.2007.

In der Umweltprüfung nach BauGB sind die ***erheblichen*** Auswirkungen positiver wie negativer Art aufzunehmen. Sie sind nachfolgend in der Checkliste zu prüfender Umweltauswirkungen ***fett und kursiv gedruckt*** wieder gegeben.

a. Vorprüfung der Erheblichkeit

- *Tiere* : keine Veränderung
- *Pflanzen/Biotope* **:** keine Veränderung
- *Wasser/Geologie*: keine Veränderung
- *Boden* : keine Veränderung
- *Klima / Energieeffizienz / Erneuerbare Energien* : keine Veränderung
- *Wirkungsgefüge :* keine Veränderung
- *Immissionen-/Emissionen* : keine Veränderung
- *Ortsbild* : keine Veränderung
- *Sach- und Kulturgüter* : keine Veränderung
- *Mensch / Gesundheit / Kleinklima :* keine Veränderung
- *Wechselwirkungen* : keine Veränderung
- *Naturschutz und Schutzgebiete inkl. FFH / VSB / geschützte Biotope* : keine Veränderung
- *Denkmalschutz* : keine Veränderung

Ergebnis:
In voraussichtlicher Einschätzung der Erheblichkeit sind keine weiteren Betrachtungen erforderlich.

Bestandsaufnahme und -bewertung

- entfällt

b. Prognose

Gemäß den zeichnerischen (Z) und textlichen (T) **Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Sonstiges Sondergebiet Bergwaldstraße"** sind bzgl. aller Umweltbelange keine relevanten Sachverhalte in der Prognose zu berücksichtigen.

Dementsprechend entfällt zur **Eingriffsbilanzierung** die Unterscheidung der vier möglichen Biotopwertstufen „null" (überbaubare Fläche innerhalb Baufenster), „eins" (Restflächen innerhalb Baufenster), „zwei" (nicht überbaubare Grundstücksflächen) und „drei" (Pflanzgebote in privaten /öffentlichen Grünflächen) entsprechend der Vorgabe der LRA-Sigmaringen-Matrix.

c. Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

1. Vermeidung
1.1 entfällt

2. Minimierung
2.1 entfällt

3. Ausgleich im Gebiet
3.1 entfällt

4. Ausgleich außerhalb des Gebietes
4.1 entfällt

d. Plan-Alternativen

grundsätzlich keine Alternative, da bereits vorhandener Standort

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

a. Monitoring

entfällt

b. Empfehlungen

*Da mit der neuen BPlanung **keine Verschlechterungen** verbunden sein können, wird im Gegensatz dazu ermittelt, welche **ökologischen Verbesserungen** im BPlan-Gebiet möglich sein könnten im Verhältnis von aktuellem Zustand (auf der Basis der Festsetzungen des „alten" BPlan) zu einem denkbaren verbesserten Zustand mit zeitgemäßen Festsetzungen und deren Realisierung im Sinne einer naturhaushaltlichen Sanierung.*

Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund und als Option zur Verwendung für Maßnahmen im Rahmen des kommunalen Ökokontos. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang

- Medium **Wasserhaushalt** : Vorschlag Entsiegelung der ebenerdigen Stellplätze (nicht : Parkdeck !) und Regenwasserversickerung soweit als möglich
- Medium **Boden** (eingeschränkt) : die mit den zuvor genannten Maßnahmen verbundenen, als eingeschränkt zu bezeichnenden ökologischen Verbesserungen
- Pflanzen- und Tierwelt / **Biodiversität** : Erhalt der bestehenden Pflanzungen und Grünflächen ist selbstverständlich; darüber hinaus geht der Vorschlag, ein Pflanzgebot großkroniger Laubbäume pro festzulegender Stellplatzzahl zu Fixieren (z.B. 1 Baum pro 10 Stpl.)
- Medium (Klein-)**Klima** : durch Entsiegelung / Verbesserung Wasserhaushalt und Baumpflanzungen (Verdunstung – Luftfilter – Beschattung usw.) können Verbesserungen im lufthygienisch-kleinklimatischen Bereich erzielt werden

Vergleich verbesserungsfähiger Festsetzungen :

	BPlan 1989	BPlan 2007 - Vorschläge
Behandlung Niederschlagswasser (§9 (1) Nr 14 BauGB)	Keine Festsetzung	z. Zt. keine Festlegung; Vorschlag : Gewährleistung Versickerung Niederschlagswasser und wasserdurchlässige Herstellung von ebenerdigen offenen Stellplätzen
Private Grünfläche (§9 (1) Nr 15 BauGB)	Anzulegen, zu bepflanzen und zu gestalten	ist zu erhalten, ggfls. Ersatzanlage / -pflanzung
Private Stellplätze - Pflanzgebot (§9 (1) Nr 25a BauGB)	Keine Festsetzung	z. Zt. keine Festlegung; Vorschlag : Mit großkronigen heimischen Laubbäumen ist je 10 ebenerdigen Stellplätzen ein Baum zu pflanzen gem. Pflanzliste 1
FAZIT	nennenswerte Verbesserung der Festsetzungen BPlan 1989 gegenüber BPlan 2007 möglich	

*Zur **Flächenermittlung** sind die o.g. Flächen zu ermitteln, die **ökologische Verbesserungsmaßnahmen** zu lassen.* Das gesamte BPlan-Gebiet umfasst 7.600 m². Die Anteile innere Kfz-Erschließung und Andienung, Stellplätze und Zufahrten umfassen 4.350 m². Davon beträgt der Anteil Stellplatzflächen wiederum

- im EG östlich und nördlich des Baufensters – 2.485 m²
- im EG westlich des Baufensters – 458 m²
- im OG südlich im Baufenster – 1.193 m²

Zur Ermittlung der Positivflächen zum Medium **Wasserhaushalt** , die im Bereich Versickerung/ Entsiegelung bezüglich der Stellplätze in Frage kommen, muss die im OG gelegene Fläche außerhalb der Betrachtung bleiben, da Gebäude darunter eine Versickerung nicht zulassen. Des weiteren ist die im EG westlich des Baufensters gelegene Teilfläche hauptsächlich dem Andienungsverkehr für die Geschäfte gewidmet, sodass auch hier eine Entsiegelung kaum in Frage kommt.
Dies trifft dagegen zu für den Bereich „EG östlich und nördlich des Baufensters – 2.485 m²“. Allerdings unter Abzug der weiterhin voll versiegelten Fahrspuren verbleiben für wasserdurchlässig gestaltbare Stellplätze etwa 50% der Fläche übrig (40% entspräche etwa einer Flächenaufteilung Fahrspur plus einseitiger Senkrecht-Parkierung, 60% für eine Fahrspur mit beidseitiger Senkrecht-Parkierung) , d.h. 1245 m² entsiegelbare Stellplatzflächen.
Diese Fläche kann sich unter Einbeziehung der im BPlan nachrichtlich eingetragenen und nördlich an den BPlan angrenzenden Stellplatzflächen in einer Größenordnung von ca. 525 m² erhöhen (keine Fahrspur, sondern reine Stellplatzflächen).

Zum Bereich **Biodiversität** ist die vorgeschlagene Baumpflanzung auf die Zahl der ebenerdigen (eben ohne OG-) Stellplätze zu berechnen. (Eine Differenzierung unter Einschluss Behinderten gerechter Stellplätze wird nicht durchgeführt). Daraus ergeben sich 83 Stellplätze im BPlan-Gebiet und 35 als ergänzende Stellplätze nördlich. Unter Annahme des 1-Baum-pro10-Stellplätze-Ansatzes wären innerhalb des BPlanes somit 7-8 Laubbäume und nördlich außerhalb 3-4 Laubbäume zu pflanzen. Die Annahme geht davon aus, dass pro Laubbaum weniger als ½ Stellplatz Pflanzfläche erforderlich werden wird, sodass innerhalb des BPlanes 3 (-4) Stellplätze wegfallen würden. Nördlich entstünde kein Wegfall, da direkt nördlich angrenzende Grünflächen Baumpflanzungen in deutlich größerem Umfang ermöglichten.

Ermittlung** des Angebotes an **ökologischen Aufwertungsflächen
Entsprechend der Matrix-Methodik des LRA Sigmaringen wird zur Ermittlung des Kompensationsflächen-Bedarfes die *Fläche* einer Wertstufe mit dem Wertstufen-Faktor (= *Wertstufe*) multipliziert.
Dabei bedeutet ein Faktor „0“ geringstmögliche Lebensraumqualität wie z.B. versiegelte Belags- und Dachflächen und ein Faktor „4“ höchstmögliche Lebensraumqualität wie z.B. naturnaher Bachlauf oder Hecken und Feldgehölze.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus den ermittelten Veränderungen der Flächen für jede Wertstufe folgende Punktwerte :

Fläche	Veränderung in m²	Multipliziert x Wertstufe	Gesamt -Saldo
Stellplatz-Entsiegelung / wasser-durchlässige Gestaltung	+ 1.245 m²	1 = + 1245 P **(1a)**	**1a = + 1365 P**
	optional zusätzl. + 525 m²	1 = + 525 P **(1b)**	**1a + 1b = + 1950 P** (Erhöhung möglich durch Erhöhung der Anzahl Baumpflanzungen nördlich außerhalb BPlan)
Großkronige Laubgehölze (Pflanzbeet min. 3 x 2,5 m = 7,5m²)	+ 60 m² (8 Bäume)	1 = + 120 P **(1a)**	
	+ 30 m² (4 Bäume)	1 = + 60 P **(1b)**	

(grün = Wertstufe 1, blau = Wertstufe 2, s. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung S.3)

Ergebnis ökologische Verbesserung

Durch die im BPlan-Verfahren angestrebte ausschließliche Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen ohne zusätzliche Überbauung findet keine Verschlechterung des gegenwärtigen Bestandes statt.

Vielmehr bietet sich durch geeignete Maßnahmen die Chance zu einer ökologischen Verbesserung an. Voraussetzungen hierfür sind

1. entsprechende Festsetzungen in der BPlan-Aufstellung sowie
2. die ebenfalls darin zu treffende Festlegung als **Option** mit Definition des Eintrittsfalles

Zu 1.

Als Festsetzungen kämen ergänzend in Frage :

Neu : *BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Unbelastetes Regenwasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück des Anfalls in Zisternen zu nutzen und/ oder über eine mind. 30 cm starke Mutterbodenschicht breitflächig zu versickern.

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Festlegung der wasserdurchlässig herzustellenden oder als Versickerungsflächen zu gestaltenden Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Fachbereich Umwelt im Landratsamt zu treffen. Bei Erfordernis sind Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zu nutzen.

Ergänzung zu *ANPFLANZEN UND PFLANZBINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

Für die hoch frequentierten Stellplätze des Sondergebietes gilt, dass sie in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind und darüber hinaus pro 10 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 als Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen ist.

Es entsteht ein Verbesserung von mindestens 1365 Punkten, das steigerbar ist auf über 2000 Punkte.

Zu 2.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen kann nur als **Option** (Angebot) für die Stadt Pullendorf angesehen werden, eine ökologische Verbesserung zu erreichen. Aufgrund der Tatsache einer fehlenden Verschlechterung des ökologischen Zustandes durch das BPlan-Verfahren, kann auch keine Umsetzungsverpflichtung abgeleitet werden.

Daher liegt ein Erfordernis vor, die Umstände von Ausnahmen und Befreiungen von den beiden o.g. ergänzenden Festsetzungen zu definieren. Hierzu erscheint geeignet, dann von einer Umsetzungsverpflichtung abzusehen, wenn

a) keine erheblichen Veränderungen der Baumassen, des Baukörpers oder der Außenansichten vorgenommen werden (dies trifft z.B. bei reinem Innenumbau, Nutzungsänderung zu),

b) fachliche Gesichtspunkte dagegen sprechen (Entsiegelung = ökologische Verbesserung ?) oder

c) die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. zur Unwirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens führen würde

Damit wird zweierlei klargestellt :

A. Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und damit verbundene Kosten fallen erst dann an, wenn erhebliche und damit wirtschaftlich bedeutsame Veränderungen im BPlan-Gebiet realisiert werden. Es wird damit auf die Tragfähigkeit bzw. die Verhältnismäßigkeit von baulicher Maßnahme (Eingriff) zu Ausgleichsmaßnahme abgestellt.

B. Es bleibt der Stadt Pfullendorf unbenommen, im Rahmen sonstiger, an anderem Ort anfallender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dafür Ausgleich bzw. Ersatz hier im BPlan-Gebiet „Sonstiges Sondergebiet Bergwaldstraße“ umzusetzen. Hierzu sind die Einträge in einem Ökokonto oder schriftliche Vereinbarungen mit dem Landratsamt Sigmaringen zu treffen. Voraussetzung ist die Anerkennung der vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde als geeignet.

Donaueschingen, den 28.11.2007
A R C U S – Ing-Büro für
Stadt-+ Landschaftsplanung

Dipl-Ing. Otto K. Körner