

06.06.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße in den Stadtteilen 53 „Oberesslingen Gewerbegebiet“ und 62 „Sirnau Gewerbegebiet“

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Zudem wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung gewählt wurde.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der seit dem Jahr 1979 rechtsgültige Bebauungsplan Neckarwiesen und seine später ergänzten Textbebauungspläne entsprechen in Teilen nicht mehr dem tatsächlichen Bestand: Der westliche Abschnitt der Zeppelinstraße wurde privatisiert. Ein früheres Güterverkehrsgleis der Deutschen Bahn (sogenanntes Stammgleis) wurde entwidmet und zurück gebaut. Die Abgrenzung der Versorgungsfläche wurde zwischenzeitlich verändert. Zudem sind im bisher geltenden Planrecht gewerbliche Nutzungen zulässig, die nicht mehr heutigen Entwicklungszielen entsprechen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße ist die Aktualisierung und Erneuerung des Planungsrechts. Mit dem Plan soll die Aufwertung des Gewerbegebiets befördert und eine langfristig anwendbare Genehmigungsgrundlage geschaffen werden. Bereits vollzogene Veränderungen in der baulichen Nutzung sollen nachvollzogen werden.

Grundlegendes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung und die Neuansiedlung von Betrieben mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen mit hoher Wertschöpfung, insbesondere von solchen Betrieben mit hohen Anteilen an Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Ausbildung.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebiets Neckarwiesen, welches zwischen der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm im Norden und dem Neckar im Süden liegt und sich über ca. 2,8 km von Ost nach West erstreckt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16,8 ha wird begrenzt von der Bahnlinie im Norden, dem Forstbach und der Max-Planck-Straße im Osten, einem Teilstück der Fritz-Müller-Straße und vom

Neckar im Süden sowie von der ehem. Lilienthalstraße im Westen. Die Fritz-Müller Straße ist im Abschnitt zwischen ehem. Lilienthalstraße und Max-Planck-Straße Teil des Plangebiets. Die übrigen vorgenannten, begrenzenden Straßen sind nicht Teil des Plangebiets. Das Grundstück des Forstbachs liegt nicht im Plangebiet.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht gliederte sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans waren insbesondere die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch und menschliche Gesundheit sowie Landschaftsbild beachtlich.

3.1 Tiere

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 2023) ergab, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt 43 Vogelarten, davon 28 Arten als Brutvögel vorkommen. Ebenso wurden typische Fledermausarten der Siedungsbereiche registriert. Außerdem wurden die streng geschützten und im Anhang IV der FFH-RL gelisteten Reptilienarten Zaun- und Mauereidechse sowie die besonders geschützte Blindschleiche nachgewiesen.

Die ergänzenden Erhebungen im Sommer 2023 (Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 2023) zu möglichen Vorkommen von Fledermäusen erbrachten sichere Nachweise von Großem Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus sowie vereinzelte Rufnachweise der Breitflügelfledermaus.

3.2 Pflanzen

Nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

3.3 Boden und Fläche

Durch die Auffüllung der ehemaligen Neckarschleife, durch jahrzehntelange gewerbliche Nutzungen und durch den hohen Versiegelungsgrad sind die natürlichen Bodenverhältnisse und Bodenfunktionen hochgradig gestört. Mit Vorgaben im Bebauungsplan zum Umgang mit Auffüllungen und Altlasten soll die Situation in Bezug auf das Schutzgut Boden langfristig verbessert werden.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,8 keine zusätzliche Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, d. h. primär keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und somit keine Relevanz in Bezug auf das Schutzgut Fläche.

Gleichzeitig wird die bisher zulässige Gebäudehöhe erhöht, wodurch im Sinne des gesetzlich gebotenen Grundprinzips des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine flächensparende Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte ermöglicht wird.

3.4 Wasser

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und von dort zeitlich verzögert in die beiden Regenklärbecken RKB 3.2 und 3.6 eingeleitet.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen gegenüber einem hundertjährigen Hochwasser HQ100 geschützt. Bei einem Extrem-Hochwasser (HQEXTREM) kann das Gelände in einem Worst-Case-Szenario bis zu einer Höhe von ca. 2,5 bis 3 Metern überflutet sein. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher dringend empfohlen.

3.5 Klima und Luft

Durch die festgesetzte verpflichtende Begrünung der Flachdächer und durch die vorgesehenen Baumpflanzungen ergeben sich positive kleinklimatische Wirkungen. Mit dem Bau und Betrieb von baulichen Anlagen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass Energie verbraucht und in Anbetracht der aktuellen Energiemix-Situation das Klima durch Treibhausgasemissionen beeinträchtigt wird.

In Bezug auf Immissionen gibt es nach Auswertung des Karten- und Datendienstes der LUBW mit Ausnahme der gemittelt relativ hohen NO₂-Werte für das Plangebiet keine Hinweise auf eine schlechte Luftqualität. Die hohe NO₂-Belastung ist primär durch den Straßenverkehr der angrenzenden Bundesstraße B10 verursacht. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es durch die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kommt. Die Art und Menge der Belastungen sind durch Gesetze und Verordnungen limitiert. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsplan handelt, ist eine Prognose über die Art und Menge der Belastungen nicht möglich.

3.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Verbesserungen des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Berufstätigen und die Bewohner im Plangebiet ergeben sich durch die in den letzten Jahren realisierten Verbesserungen der Wegeverbindungen und durch die gestalterische und ökologische Verbesserung der Grünachsen (Hainbach, Forstbach, Neckarufer) im Umfeld des Plangebiets sowie durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Freiräume.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärmimmissionen werden die im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Beschränkung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt.

3.7 Landschaftsbild

Durch die Zulässigkeit von größeren Gebäudehöhen können sich Veränderungen im Landschaftsbild ergeben, die unter dem Aspekt der Nutzung als Gewerbegebiet in Abhängigkeit von der Gestaltung der baulichen Anlagen sowohl positive, wie auch negative Auswirkungen haben können.

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und sofern erforderlich zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Festsetzung zeitgemäßer stadtökologischer Standards (Baumpflanzungen, Pflanzbindung für bestehende Bäume sowie Dachbegrünung mit Regenwasserretention und verzögerter Ableitung) und die – im Rahmen des Sanierungsgebiets (randlich außerhalb des Plangebiets) bereits erfolgte Sicherung, Ergänzung und Aufwertung der Grünachsen entlang des Neckars, des Forstbachs, des Hainbachs und entlang der Straßen führt bei der künftigen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets tendenziell zu einer ökologischen Aufwertung.

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG (ergänzende Erfassung geschützter Arten bzw. Gebäudekontrollen im Zusammenhang mit baurechtlichen Verfahren bei Abriss-/Ausbau-/Sanierungs- und Neubauvorhaben, Verpflichtung zur Durchführung von zeitlich vorgezogenen Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen bei baurechtlichen Verfahren, ökologische Baubegleitung und Monitoring, jahreszeitliche Beschränkungen bei Abriss- und Bauarbeiten, insektenfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind als Festsetzung und in den Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen.

Die planexternen CEF-Maßnahmen umfassen ein Sperlingskoloniehaus mit 36 Brutkammern für den Haussperling auf einer nahegelegenen Grünfläche (Flst.-Nr. 3-1578/1), neun Nisthilfen für den Haussperling im Bereich der Kläranlage (Flst.-Nr. 4-1252) sowie sechs Ersatzquartiere für Fledermäuse entlang des Forstbachs (Flst.-Nr. 3-1519).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation, des bestehenden Planungsrechts und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße zu erwarten sind.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und des 2. Entwurfes (§§ 3 und 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen. Die wichtigsten, im Zuge der Beteiligungsverfahren in die Abwägung einbezogenen Aspekte werden im Folgenden aufgezeigt:

Der Hinweis des Versorgungsträgers, dass sich im Plangebiet eine elektrische Versorgungsanlage befindet, wurde berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Ferner wurde angeregt, dass mit Baumstandorten ein Mindestabstand zu Versorgungsleitungen einzuhalten ist. Da Standortverschiebungen zulässig sind, wurde diese Anregung nicht berücksichtigt.

Des Weiteren wurde von Behördenseite angeregt, dass im Textteil der Hinweis zum Hochwasserschutz ergänzt wird und die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten nur in

besonderen Ausnahmefällen zugelassen werden kann. Diese Anregung wurde berücksichtigt und eine Ergänzung im Textteil im Hinweis zum Punkt „Hochwasser“ vorgenommen.

Der Hinweis auf eine Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens entlang des Neckars wurde aufgenommen. Die Grünflächen entlang des Neckars sowie entlang des Forstbachs wurden mit der Zweckbestimmung „Uferbegleitgrün“ festgesetzt.

Von Behördenseite kam der Hinweis, dass sich im Plangebiet die Altablagerung „Neckarschleife Oberesslingen“ befindet. Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Altablagerung „Neckarschleife Oberesslingen“ wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wurde ein Hinweis im Textteil aufgenommen, mit dem auf den Abstimmungsbedarf mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hingewiesen wird.

Von behördlicher Seite wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrads angeregt zu prüfen, ob in Ergänzung zur Dachbegrünung eine Fassadenbegrünung festgesetzt werden könnte. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Erfahrungswerte gezeigt haben, dass in vielen Fällen mit einer Fassadenbegrünung keine dauerhaft funktionierende Begrünung erzielt werden konnte. Einer Begrünung mit Baumpflanzungen sowie der mittels Grundflächen (GRZ) festgesetzten Obergrenze der Versiegelbarkeit werden in der Abwägung Vorrang eingeräumt.

Ferner wurde kritisch gesehen, dass eine Aufhebung der Begrünungspflicht für Vordächer vorgesehen ist. Diese Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Im Textteil ist festgesetzt, dass Dächer und Vordächer i.d.R. zu begrünen sind. Im Falle von nicht auskragenden Vordächern können Ausnahmen von der Begrünungspflicht zugelassen werden. Dies kann im Einzelfall aus technischen Gründen erforderlich oder sinnvoll sein. In der Begründung ist klar gestellt, dass in diesen Fällen Möglichkeiten zur Kompensation durch zusätzliche oder intensivierete Begrünung an anderer Stelle (im räumlichen Zusammenhang) auszuschöpfen sind. Dem Belang der Rückhaltung von Niederschlagswasser wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Es wurde von Behördenseite auf die Lärmimmissionen (Straßen- und Schienenverkehr) hingewiesen, die eine schalltechnische Untersuchung für erforderlich erachten. Eine schalltechnische Untersuchung wurde zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden festgesetzt.

Die Anregung auf Erstellen einer Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurde zur Kenntnis genommen. Allerdings liegen keine Anhaltspunkte für die Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte vor, sodass von der Durchführung eines lufthygienischen Gutachtens abgesehen wurde.

Von Behördenseite wurde dringend angeregt, weitere Erfassungen der Fledermäuse nach den Methodenstandards durchzuführen sowie die CEF-Maßnahmen im Detail darzustellen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Es erfolgten ergänzende Erfassungen der Fledermäuse im Sommer 2023. Die CEF-Maßnahmen wurden im Textteil des Bebauungsplans in den Hinweisen aufgenommen sowie als Anlage zum Umweltbericht in einer Karte dargestellt.

Die von behördlicher Seite vorgebrachten Hinweise zur Beschaffenheit des Untergrundes (Geotechnik), zu Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb sowie zu einem Störfallbetrieb wurden berücksichtigt. Es wurden entsprechende Hinweise im Textteil bzw. die Begründung ergänzt.

Es wurde von Behördenseite angeregt, Angaben zur Durchführung des Erdmassenausgleichs nach Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes zu ergänzen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, indem in die Abwägung eingestellt wurde, dass es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden, bebauten Gewerbegebiets handelt, sodass nur in untergeordnetem Ausmaß von einer vollständigen Neuordnung von Grundstücken ausgegangen werden muss. Gewerbegebäude werden zudem in den meisten Fällen ohne Untergeschosse errichtet und das Plangebiet ist nahezu eben, sodass hier bei Bauvorhaben Erdbewegungen nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind. Ebenfalls wurde das Thema im Umweltbericht ergänzt. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Thema Erdmassenausgleich im vorliegenden Fall keine Erforderlichkeit für besondere Regelungen im Bebauungsplan besteht.

Es wurde von Verbänden vorgebracht, dass eine Trennung von Fuß- und Radverbindung entlang des Neckarufers erfolgen sollte. Ferner sollte die Festsetzung des Fuß- und Radweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche nach Westen verlängert werden. Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde der auf der Nordseite des Neckars gelegene Uferbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der in der Grünfläche liegende Rad- und Fußweg wurde zum Entwurf auf gesamter Länge als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, womit das Planungsziel des Erhalts der Rad- und Fußwegeverbindung nun sichtbar dokumentiert wurde. Die genaue Ausgestaltung des Fuß- und Radweges ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Von privater Seite wurde darauf hingewiesen, dass die neu anzupflanzenden Bäume eine Behinderung (Sichtbehinderung, Einschränkung von Zufahrten und Stellplätze) darstellen. Im Bebauungsplan sind Standortabweichungen für die Baumpflanzungen von bis zu 5 m zugelassen, so dass eine Flexibilität besteht und keine Einschränkungen zu befürchtet sind. Außerdem wurde eine Regelung aufgenommen, wonach Im Einzelfall Ausnahmen vom Pflanzgebot zugelassen werden können, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück eine Kompensation erfolgt.

5. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten – Angaben der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl –

Die vorliegende Planung beinhaltet die Aktualisierung und Erneuerung des bereits bestehenden Planungsrechts für ein bereits bestehendes und bebautes Gewerbegebiet. Bereits vollzogene Veränderungen in der baulichen Nutzung sollen nachvollzogen werden. Standortalternativen wurden daher keine geprüft, da es sich um einen vorgenutzten Gewerbebestandort handelt, der durch Erneuerung des Planungsrechts aufgewertet werden soll.

Im Zuge der Planaufstellung wurden verschiedene Möglichkeiten der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erwogen, um einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen und andererseits eine sich einfügende Erscheinung des Gewerbegebiets aus nahen,

höher gelegenen Wohngebieten zu wahren. Gewählt wurden Festsetzungen, die in Teilbereichen höhere Gebäude ermöglichen, bei gleichzeitig erforderlichem Abstand zwischen diesen Gebäuden, um damit die Erscheinung der Baumasse zu begrenzen.

Hinsichtlich des Umgangs mit Anforderung des Lärmschutzes wurden verschiedene Abgrenzungen des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) erwogen. Im Ergebnis wurde das GEE nur nördlich der Fritz-Müller-Straße festgesetzt.

Bei der Frage der Zweckbestimmung festgesetzter Grünflächen wurden Alternativen (Parkanlage, Uferbegleitgrün) erwogen; der Bereich südlich des Geh- und Radwegs wurde entsprechend der Bestandssituation mit der Zweckbestimmung Uferbegleitgrün festgesetzt.

Zur Frage der erstmaligen Festsetzung von Baumstandorten entlang der öffentlichen Straßen wurde untersucht, ob eine Verortung auf öffentlicher oder privater Fläche zielführender ist. Der Bebauungsplan verortet die Baumstandorte auf den privaten Grundstücksflächen bei gleichzeitiger Festsetzung weitreichender Spielräume für die Baumstandorte.

Hinsichtlich des Umgangs mit Bestandsbetrieben bzw. Anlagen wurden im Zusammenhang der gewählten Nutzungsausschlüsse (insbesondere Betriebe, die überwiegend eine logistische Nutzung in Form von Transport, Umschlag und Lagerung von Waren und Gütern ausüben und Betriebe, die die Baugebietsflächen überwiegend zum Abstellen und/oder zur Wartung von Fahrzeugen und Maschinen nutzen) verschiedene Möglichkeiten der Festsetzung geprüft. Gewählt wurde eine Festsetzung (Ziffer 1.5), die bestehenden Anlagen, die gemäß Ziffer 1.1 nicht mehr zulässig wären, Entwicklungsspielräume eingeräumt.

Zur Dachbegrünungspflicht wurden Alternativen erwogen. Gewählt wurde eine Festsetzung, die nur in besonderen Fällen Ausnahmen von der Begrünungspflicht vorsieht.