

Bebauungsplan 19/21 Heilbronn „Neckarbogen Süd“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

In der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB die Art und Weise dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden.

1. Vorbemerkungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, den nächsten Bauabschnitt für die weitere Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen planungsrechtlich zu sichern. Hierzu setzt der Bebauungsplan für drei der geplanten Bauquartiere die Baugebiets- und Verkehrsflächen fest. Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht vom 22.07.2021 ermittelt, dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Mit Ausnahme des östlichen Geltungsbereichs galt das Plangebiet, nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken, bislang gemäß § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich. Für diesen Teil des Geltungsbereichs (Baublöcke P, Q) wird somit erstmals kommunales Planungsrecht geschaffen. Der östliche Planbereich (Baublock R) war bereits durch den Bebauungsplan 19/16 „Neckarbogen Ost“ als Bestandteil der sog. Stadtausstellung zur Bundesgartenschau 2019 erfasst und wird nun entsprechend den aktuellen Anforderungen überplant.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Umweltbericht / Eingriff - Ausgleich

Der Umweltbericht (UB) beinhaltet die Umweltprüfung und stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar, dessen Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Zur vorliegenden Planung wurde durch das Büro AGL Adam, Leingarten der Umweltbericht vom 22.07.2021 erarbeitet.

Im Rahmen des UB wurden die vorhandenen Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bewertet und hinsichtlich der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die artenschutzrechtlichen Belange (siehe Ziffer 2.2).

Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden und Wasser schlägt der Umweltbericht folgende Maßnahmen vor:

- planexterne Kompensationsmaßnahmen für Vögel (Nisthilfen, Blühflächen, Heckenpflege),
- Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a BauGB für Bäume,
- Dachflächenbegrünung mit mind. 13 cm dicker wirksamer Substratschicht mit Düngempfehlungen zur Vermeidung von Eutrophierung in der Niederschlagswasserbehandlung sowie fachgerechte Begrünung von Fassadenbereichen der Quartiersgarage (Baublock Q),
- in den Baugebietsflächen: Innenhöfe mit ca. 60 % Anteil gärtnerische Nutzung mit ausreichender Erdüberdeckung sowie Pflanzung mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbäume,
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung,
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln, Mauereidechsen und Wechselkröten.

Positive Auswirkungen sind für folgende Schutzgüter zu erwarten:

- Menschen und Landschaft, da der Plan die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele des Leitbildprozesses BUGA 2019 / Stadtquartier Neckarbogen umsetzt und die Neuschaffung von Wohnraum in enger Verzahnung mit wohnortnahen Erlebnisräumen des BUGA-Geländes (z.B. Seepark, Neckaruferpark) ermöglicht und Freiräume im Außenbereich schont.
- Boden und Wasser, da die Belastung durch die Kampfmittelbeseitigung und das Entfernen kontaminierter Schichten erheblich verringert wird und die künftige Wohnnutzung im Vergleich zur bisherigen Bahn-, Gewerbenutzung für das Gelände verträglicher ist.
- Für Luft und Klima sind durch die teilflächige Fassadenbegrünung in Baublock Q lokal begrenzte Entlastungswirkungen zu erwarten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen durchgeführt, die vollumfänglich im Bebauungsplan 19/21 festgesetzt wurden. Danach verbleibt für das vorliegende Plangebiet ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 74.715 Ökopunkten (ca. 24.165 ÖP Schutzgut Tiere und Pflanzen, ca. 50.550 ÖP Schutzgut Boden). Dieses Defizit kann jedoch durch die Kompensationsüberschüsse der benachbarten Bebauungspläne 19/22 Heilbronn „Neckarbogen Mitte“ (ca. 54.300 Ökopunkte) sowie 19/23 „Schule Neckarbogen“ (ca. 35.000 Ökopunkte) vollständig gedeckt werden, so dass im Rahmen dieser gebietsübergreifenden Betrachtung ein Überschuss von ca. 14.585 Ökopunkten verbleibt, der für die weitere Aufsiedlung Neckarbogen als „Ausgleichsguthaben“ zur Verfügung steht.

2.2. Artenschutz / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

In Sachen Artenschutz ist zunächst grundsätzlich zwischen den Maßnahmen, die zur Umsetzung der Bundesgartenschau 2019 erforderlich waren und denen, die nun zusätzlich im

Zuge der weiteren Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen erforderlich werden, zu unterscheiden.

Artenschutzmaßnahmen vor der Bundesgartenschau 2019:

Die hierzu erforderlichen Maßnahmen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ bereits ab 2011 erarbeitet (Umweltbericht des Grünflächenamtes vom 28.06.2013) und sind bereits umgesetzt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2013 (GR-Drucksache Nr. 222/2013). Die für die Mauereidechse bzw. Zauneidechse erforderlichen Ausnahmegenehmigungen wurden durch die höhere Naturschutzbehörde am 01.03.2013 und 28.08.2014 erteilt.

Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen zur Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen:

Für die Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro ATP (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung) aus Filderstadt folgende Fachbeiträge erstellt:

- Bebauungsplan „Neckarbogen Süd“ im Bereich des Heilbronner Neckarbogens – Artenschutzfachliche Beurteilung, Dezember 2019
- Bebauungspläne im Bereich des Heilbronner Neckarbogens, Konzeption erforderlicher Artenschutzmaßnahmen, November 2020

Um für die Artengruppe der europäischen Vögel Verbotstatbestände durch Verletzung oder Tötung zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (31.10. – 28.02.) erfolgen und es sind Maßnahmen an Gebäuden zur Minderung des Vogel-schlagrisikos zu treffen.

Darüber hinaus lässt sich bei Vollzug der Planung für bestimmte Vogelgilden ein Verbotsstatbestand hinsichtlich der Fortpflanzungs-, Ruhe und Nahrungsstätten erwarten, so dass entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF) durch die externe Anlage in Form von geeigneten Blühbrachen und Nisthilfen vorgesehen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Aus gutachterlicher Sicht ist zudem für alle o.g. Maßnahmen eine Detailplanung sowie die fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmenumsetzung erforderlich.

Die im Neckarbogen ebenfalls vorzufindenden Arten der Mauereidechse und Wechselkröte sind in vorliegendem Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Es sind für das Plangebiet jedoch Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan 19/22 aufgenommen und dort als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

2.3. Lärm

- Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes sowie der weiteren Planung wurden bereits im Vorfeld Maßnahmen zur Lärmschutzvorsorge ermittelt und z.B. durch einen Wall westlich des Bebauungsplangebietes sowie durch Abstände von der geplanten Wohnbebauung zu den Gewerbe-/Industriebetrieben berücksichtigt.

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud aus Stuttgart mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse der Berechnungen wurden kartographisch dargestellt und zeigen die Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Gewerbe auf.
- Verkehrslärm durch Straßen- und Schienen
Im Plangebiet kommt es sowohl durch den Straßenverkehr als auch durch den Schienenverkehr zu erheblichen Überschreitungen der maßgebenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte.
Entsprechender Lärmschutz wird im Bebauungsplan über passive Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, ggf. Schutz von Außenwohnbereichen sowie Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen in Baublock R) sichergestellt. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder zusätzliche Wälle werden aufgrund der innerstädtischen Situation nicht vorgesehen.
- Gewerbelärm
Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete werden im Plangebiet tags und nachts eingehalten.

2.4. Lufthygiene

Durch das Ingenieurbüro Matthias Rau aus Heilbronn wurde 2014 ein Fachgutachten zur Lufthygiene erstellt, welches unter Berücksichtigung städtischer bzw. regionaler Hintergrundbelastungen mögliche zukünftige Immissionsbelastungen untersucht. Einzuhalten- de Grenzwerte ergeben sich aus der 39. BImSchV. Die Berechnungen zeigen, dass die jeweils maßgebenden Grenzwerte für die lufthygienisch relevanten Stoffe NO₂, PM 10 und PM 2,5 sicher eingehalten werden. Die Plausibilität des Gutachtens wurde 2020 durch eine ergänzende Stellungnahme geprüft und bestätigt.

2.5. Klima

Durch das Ingenieurbüro Matthias Rau aus Heilbronn wurde ein Gutachten erstellt, welches Prognosen zur klimatischen Situation innerhalb des künftigen Stadtquartiers Neckarbogen trifft. Es wurden die klimatischen Parameter „thermische Belastung“, „Durchlüftungsverhältnisse“ und „Windkomfort“ untersucht.

Die thermische Belastung (Wärmebelastung im Freien nur während der Tagstunden heißer Tage) und der Windkomfort im Plangebiet zeigen sich insgesamt unkritisch.

Das Gutachten gibt Empfehlungen zur Verbesserung der Durchlüftungssituation durch Optimierung von Baumstandorten, Vergrößerung der Abstände zwischen den Baublöcken sowie großdimensionierte Gebäudedurchführungen. Diese scheiden aus städtebaulichen Gründen jedoch aus. Zudem besteht bei großen Bäumen ein genereller Konflikt zwischen den Parametern „Durchlüftung“ (erschwerter Luftaustausch) und „thermische Belastung“ (Hitzeschutz).

In Abwägung der o.g. Belange setzt der Bebauungsplan zur Stärkung der klimatischen Bedingungen deshalb fest, dass:

- innerhalb der als Gemeinschaftsanlage „Garten“ festgesetzten Flächen je angefangene 200 m² Fläche ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter und klimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen ist.
- Dachflächen und Tiefgaragen sowie Abstellplätze für Müll und Fahrräder fachgerecht zu begrünen sind,
- reflektierende Fassadenmaterialien und Außenfenster nicht zulässig sind,
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % ihrer Fläche dauerhaft als Pflanzflächen zu gestalten sind.

3. Stellungnahmen mit Umweltrelevanz

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand für das Plangebiet bereits vom 16.08.2010 bis 27.08.2010 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 19/10 „Neckarvorstadt“ statt. Der Gemeinderat hat durch den damaligen Aufstellungsbeschluss vom 22.07.2010 die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils in die Wege geleitet und in gleicher Sitzung beschlossen, den Stadtteil künftig Neckarbogen zu benennen. Der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss umfasst das gesamte vormals sog. Fruchtschuppenareal und angrenzende Bereiche mit einem Umgriff von ca. 67 ha. In der Gemeinderatssitzung am 24.07.2013 fand mit dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ die Abwägung der dabei vorgebrachten Stellungnahmen statt (GR-Drucksache Nr. 222 vom 01.07.2013 mit Anlage des Berichts vom 01.07.2013 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

3.2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Nachdem am 23.09.2021 der Entwurfsbeschluss zu vorliegendem Bebauungsplan 19/21 erfolgt ist, wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 24.02. bis 29.03.2021 öffentlich ausgelegt. Dabei wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben.

3.3. Behördenbeteiligung

3.3.1. Regierungspräsidium Freiburg; Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik:

Es wurde um die Aufnahme eines geotechnischen Hinweises in den Bebauungsplan gebeten, der auf die geologische Untergrundsituation sowie deren Berücksichtigung hinweist:

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mächtige anthropogene Auffüllungen (Winterhafen) von 2 - 5 m (und teilweise mehr) bilden den oberflächennahen Baugrund. Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften Abstand genommen werden.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten. Folgende Hinweise wurden vorgebracht:

Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Im gesamten Bereich des Planungsvorhabens im Talbereich des Neckars ist mit höchstem Grundwasser zu rechnen.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

zu Geotechnik und Grundwasser:

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu Baugrund, Bodeneingriffe in Grundwasser sowie Altlasten-/Altlastenverdachtsflächen aufgenommen.

3.3.2. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Raumordnung:

Es wurden die Regelungen des Einzelhandels zur Vermeidung einer sog. Agglomeration im urbanen Gebiet gefordert.

Naturschutz:

Es wurden Hinweise zu rechtlichen Regelungen und Zuständigkeiten des Artenschutzes gegeben.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Raumordnung:

Einzelhandel im Plangebiet wurde per Festsetzung auf die Erdgeschossbereiche entlang belebter Straßenräume (Teilgebiet 1) begrenzt.

Naturschutz:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis und weiteren Beachtung an die untere Naturschutzbehörde sowie an das beauftragte Fachbüro für Artenschutz weitergeleitet.

3.3.3. Planungs- und Baurechtsamt, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz

Naturschutz:

In Bezug auf den Artenschutz wurde darum gebeten, die Informationen zur Wechselkröte frühzeitig und in allgemein verständlicher Form an die Bauherren / Bauausführenden wei-

terzugeben. Weiter wurde vorgeschlagen, die Festsetzungen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos zu konkretisieren.

Hinsichtlich der Eingriffsabwägung wurde mitgeteilt, dass (mit Bezug auf das Klimagutachten) aus naturschutzfachlicher Sicht eine bessere Durchlüftung des Quartiers durch eine aufgelockerte Bebauung der Vorrang eingeräumt werden sollte. Es soll auf klimafreundliche energetische Gebäudekonzepte hingewirkt und vermieden werden, dass im Gebiet zahlreiche Klimaanlage zur Hitzeregulierung installiert werden.

Gewässerschutz:

Es wurde empfohlen, in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Entwässerung im Trennsystem sowie zur Vermeidung von Gewässergefährdungen aufzunehmen.

Altlasten:

Es wurde auf die bestehende Altlastensituation und deren fachtechnische Kontrolle durch Kontrollpegel hingewiesen. Weiter wurde empfohlen, per Festsetzung eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet auszuschließen. Für den Umweltbericht wurden redaktionelle Hinweise gegeben.

Immissionsschutz:

Es wurde auf die gemäß schalltechnischer Untersuchung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

zu Naturschutz:

Die Festsetzung zur Minimierung des Vogelschlagrisikos wurde konkretisiert

Die Abwägung hinsichtlich des sich generell widersprechenden klimatischen Konflikts zwischen Begrünung/Baudichte vs. Durchlüftung ist i.V.m. dem städtebaulichen Rahmenplan zugunsten des städtebaulichen Leitbildes der Mischung, Dichte, Vielfalt mit Begrünung und umliegenden Parkanlagen erfolgt (siehe auch Ziffer 2.5.).

Die Hinweise zur Prüfung/Förderung klimafreundlicher energetische Gebäudekonzepte sowie zum Artenschutz der Wechselkröte wurden an die „Projektentwicklung Neckarbogen“ weitergegeben.

Gewässerschutz:

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Altlasten:

Der Bebauungsplan schließt per Festsetzung eine gezielte Niederschlagswasserversickerung aus. Der Umweltbericht wurde redaktionell angepasst.

Immissionsschutz:

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3.4. Regionalverband Heilbronn - Franken

Die Planung wird begrüßt und es wurden keine Bedenken vorgebracht. Als Anregung wurde die Möglichkeit einer Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zur Photovol-

taikpflicht auf Dachflächen bzw. für technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorgeschlagen.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Von einer Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB wird abgesehen. Der Bebauungsplan 19/21 steht der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich nicht entgegen. Eine ausreichende Regelungs- und Steuerungsmöglichkeit besteht jedoch durch landesrechtliche Photovoltaikpflicht sowie der konzeptbezogenen Grundstücksvergabe (Baukommission, Gemeinderat). Ein entsprechender Abwägungsvorschlag wird dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Dr. Böhmer