

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

07

**Zusammenfassende
Erklärung**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Sandfeld“

21.05.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Um Bauland für ansiedlungs- und umsiedlungswillige Gewerbebetreibende vorhalten zu können, plant die Gemeinde Weingarten (Baden) einen Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Sandfeld" aufzustellen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 13,5 ha und liegt im Nordwesten Weingartens, westlich der Bahnlinie Karlsruhe – Heidelberg. Das Gebiet wird derzeit großteils ackerbaulich genutzt. Zur Bahnlinie hin befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Das Gebiet ist gut durch Wirtschaftswege bzw. Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes erschlossen.

Zur Bestandsanalyse und –bewertung wurden die Sachdaten der Landesfachämter ausgewertet sowie Kartierungen der Biotop- und Nutzungstypen und verschiedener Tiergruppen vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden Vögel und Reptilien vertieft untersucht, Hinweise auf andere Artengruppen (Fledermäuse, Amphibien, Holzkäfer, Libellen, Tag- und Nachtfalter sowie seltene Pflanzenarten) wurden zusätzlich aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von allgemeiner bzw. mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt, Klima/Luft und Landschaft. Als wertgebender Faktor ist das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse, Mauereidechse, Großer Feuerfalter und rote Liste Vogelarten hervorzuheben. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt/nicht relevant.

Durch den Bebauungsplan werden Flächen neu versiegelt, überbaut oder umgestaltet. Mit einem umfangreichen Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltfolgen verbleiben für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaft keine erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen. Folgende projektbezogene Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Schutzgut Wasser, Boden: Regenwasserversickerung (V-4), versickerungsfähige Befestigung von Verkehrsflächen (V-5),
- Schutzgut Klima: Dachbegrünung (V-6), Baumpflanzungen (V-7)
- Schutzgut Pflanzen und Tiere: insektenfreundliche Außenbeleuchtung (V-8), Mindestbodenabstand Zaun (V-11), Kleintierschutz (V-9), Verwendung heimischer Gehölze (V-13), Vergrämung Abfangen Zauneidechse bzw. Mauereidechsen und Umsiedeln in Ersatzhabitate (V-12, V-13, V-14, V-15 und V-16), Bauzeitenbeschränkung (V-2)
- Schutzgut Landschaft: Ortsrandeingrünung (V-10)

Mit der geplanten Bebauung und Umnutzung gehen auch nicht vermeidbare Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere einher, die als erheblich und somit als ausgleichspflichtige Eingriffe zu bewerten sind.

Insgesamt entsteht, nach Gegenrechnung der externen Kompensation ein rechnerischer Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 676.952 Ökopunkten gem. Ökokontoverordnung.

Der Ausgleich erfolgt über die finanzielle Beteiligung der Gemeinde an Maßnahmen des Bundes zur Wiederherstellung des Lebensraumverbundes an der B 3 bei Weingarten (Optimierung von Amphibienleiteinrichtungen und -tunneln).

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG müssen durch verschiedene Maßnahmen (siehe Kap. 5 und Kap. 7 des Umweltberichtes) für die artenschutzrechtlich relevanten Arten genannten Tiergruppen vermieden werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

| Wesentliche Stellungnahmen | Art und Weise der Berücksichtigung |
|--|--|
| Anregungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. | Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden angepasst. |
| Anregungen zu Einfriedungen, Begrünungen und zur allgemeinen Lage im Nahbereich der Bahn. | Festsetzungen und Hinweise wurden entsprechend ergänzt und angepasst. |
| Anregungen zum Artenschutz, zum Naturschutz, zur Eingrünung und zur vorgegebenen den Naturraum aufwertende Maßnahme. | Anregungen wurden berücksichtigt und artenschutzrechtliche sowie naturschutzrechtliche Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet und festgesetzt. |
| Anregungen zu bestehenden Bohrlöchern. | Bohrlöcher werden per Festsetzung gesichert. |
| Anregungen zur Entwässerung | Anregungen wurden aufgenommen, im Zuge der Fachplanungen berücksichtigt und es wurden teilweise entsprechende Festsetzungen übernommen. |

| | |
|--|---|
| Anregungen zur Straßenplanung | Anregungen wurden aufgenommen, im Zuge der Fachplanungen berücksichtigt und es wurden teilweise entsprechende Festsetzungen übernommen. |
| Anregung bzgl. einer bestehenden Gasfernleitung. | Planungen wurden aufeinander abgestimmt. |
| Anregung zur Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße. | Anbauverbotszone und Zufahrtsverbote wurde aufgenommen. |
| Anregungen zur Lage am regionalen Grünzug. | Planung wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. |

3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden zwei Varianten eines Strukturkonzeptes erarbeitet. Das Strukturkonzept als Rahmenkonzept macht Aussagen zur grundsätzlichen Entwicklung des Gebietes. Zu den Themen, die behandelt wurden, zählen die verkehrlichen Erschließung (PKW/LKW-Verkehr, Radwege und Fußwege), Nutzungszonen und mögliche Grundstückszuschnitte sowie die Grünkonzeption. Beide Varianten wurden in der nicht öffentlichen Sitzung des AUT am 18.09.2014 vorgestellt und mit dem Gremium diskutiert.

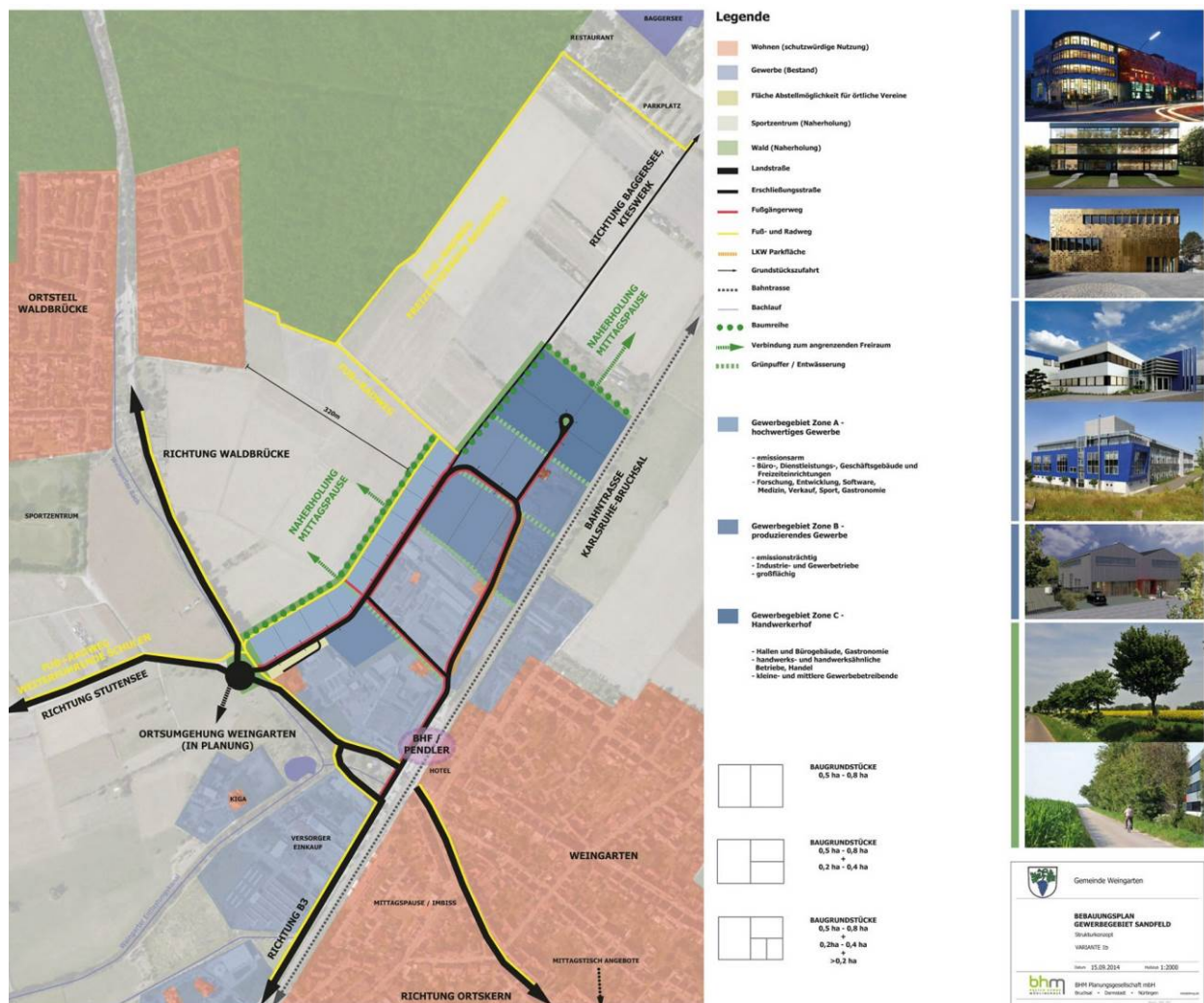


Abb. 1: Strukturkonzept Variante 1, Quelle: bhm.

Das Nutzungskonzept sieht drei Zonen vor; Zone A: hochwertiges Gewerbe, Zone B: produzierendes Gewerbe und Zone C: Handwerkerhof. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Ortsteil Waldbrücke sind emissionsarme Nutzungen aus dem Bereich Forschung, Entwicklung, Software, Medizin etc. in der Randlage des Gebietes zu platzieren. Emissionsträchtige Industrie- und Gewerbebetriebe sollten einen nach innen gerichteten Standort, angelehnt an den vorherrschenden Bestand wahrnehmen. Handwerks- und handwerksähnliche Betriebe könnten eine Einheit im Osten des Gebietes bilden. Die tatsächliche Nutzungsverteilung ist insbesondere auch auf die Ergebnisse des Schallgutachtens abzustimmen. Alle Grundstückszuschnitte sind variabel zu halten, um auf die tatsächliche Nachfrage reagieren zu können.

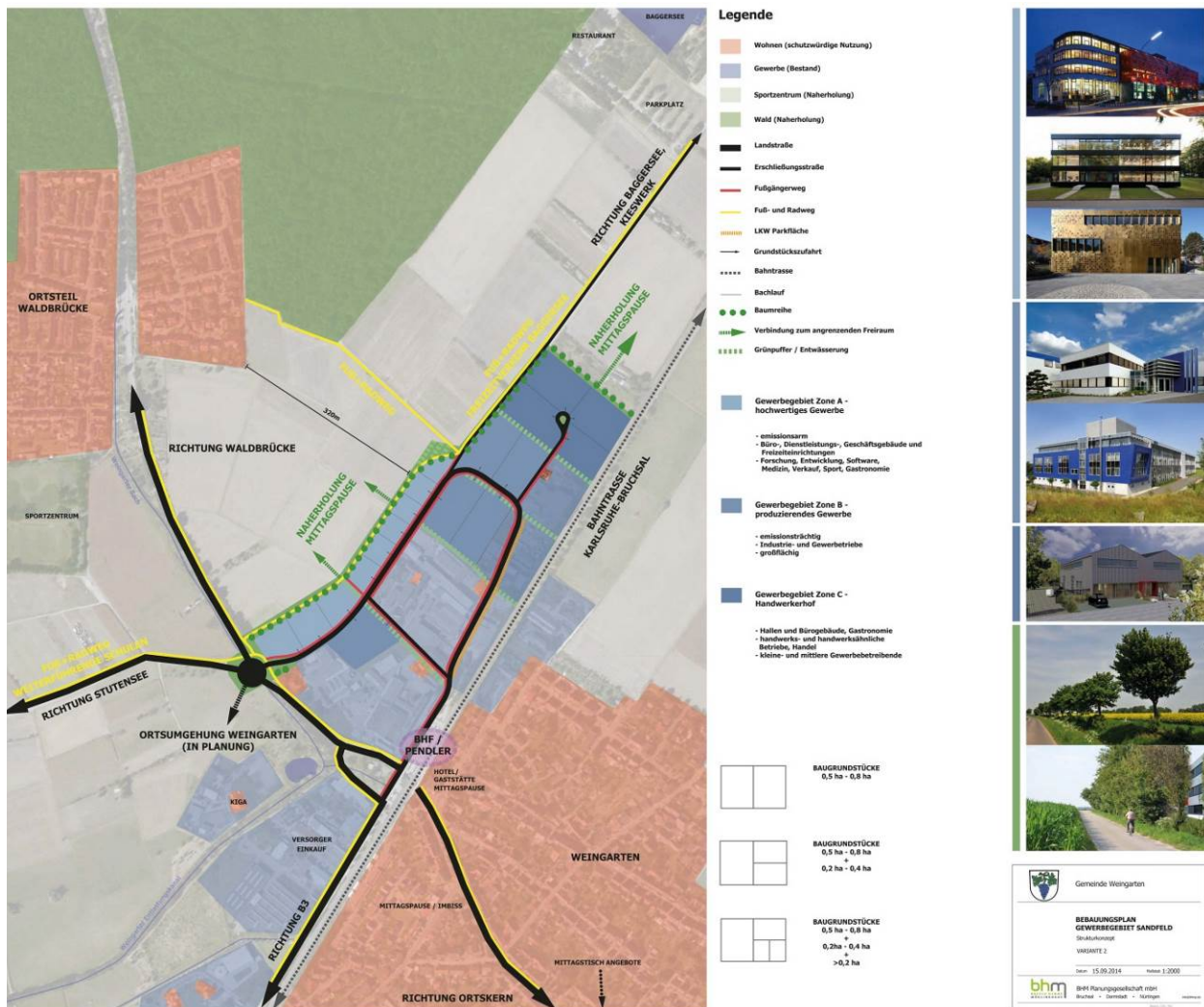


Abb. 2: Strukturkonzept Variante 2, Quelle: bhm

Das Gremium stimmte für die weitere Bearbeitung auf Grundlage des Strukturkonzeptes in der Variante 2. Als gewünschte Änderung sollte jedoch die nordöstliche Stichstraße durch eine entsprechende Ringerschließung ersetzt werden.

Mit dem Ausbau des Gewerbegebietes ist die aktuelle verkehrliche Haupterschließung über die Werner-Siemens-Straße nicht mehr tragfähig. Daher ist es städtebauliches Ziel den Knotenpunkt L559, K3539, Straße Am Bahnhof und Karl-Benz-Straße als Kreisverkehr auszubilden, um zukünftig die Haupterschließung des Gebietes über diesen Knotenpunkt abwickeln zu können. Der Kreisverkehr soll des Weiteren einen Arm für eine eventuelle Westumfahrung Weingartens vorhalten.

Das Büro Weber Ingenieure hat in einer Machbarkeitsstudie den Knotenpunkt hinsichtlich einer Kreisverkehrslösung in zwei Varianten untersucht. Diese sind in die beiden Varianten des Strukturkonzeptes eingeflossen. Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat sich für die Variante 2 positiv ausgesprochen, sodass diese in der Erschließungsplanung weiter verfolgt wurde.

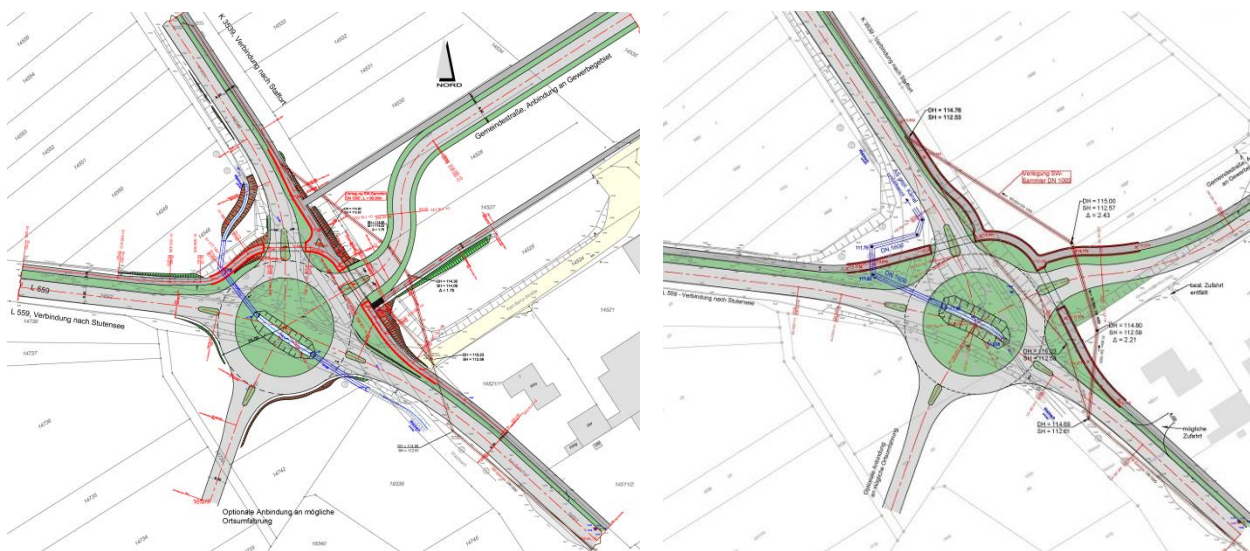


Abb. 3: Machbarkeitsstudie Knotenpunkt Kreisverkehr Variante 1 und 2, Quelle: Weber Ingenieure.

Ein wesentliches Merkmal der Kreiselkonzeption von Weber Ingenieure stellte die unterirdische Fuß- und Radwegführung dar. Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern mit dem motorisierten Individualverkehr können so weitestgehend vermieden werden. Diese Vorgabe des Gemeinderates führte zur Überlegung den Fuß- und Radweg als Gebietsrandweg Richtung Baggersee weiter führen zu lassen. Dieser Randweg übernimmt dabei umfangreiche Funktionen: Erschließung Baggersee, Erschließung Äcker - Wirtschaftsweg, Aufenthalt in der Mittagspause, Komplettierung Wegenetz für Joggerrunde, Freizeit-Pause, Hund ausführen, Anschluss an den Paneuropa-Radweg, Zugang zur Unterhaltung von beabsichtigten Entwässerungsmulden und eindeutiger baulicher Gebietsabschluss.

Die Kreiselplanung wurde nachfolgend vom Büro Wald + Corbe übernommen. In mehreren Abstimmungsrunden wurde die unterirdische Wegführung aufgrund mangelnder Realisierbarkeit wieder verworfen und die Planung dementsprechend überarbeitet. Diese neue Planung beinhaltet neben einer konkreten Verortung in Hinsicht auf die innere Erschließung des Gewerbegebietes auch die im Bereich des geplanten Kreisels notwendige Umleitung des hier verlaufenden Weingartener Baches.

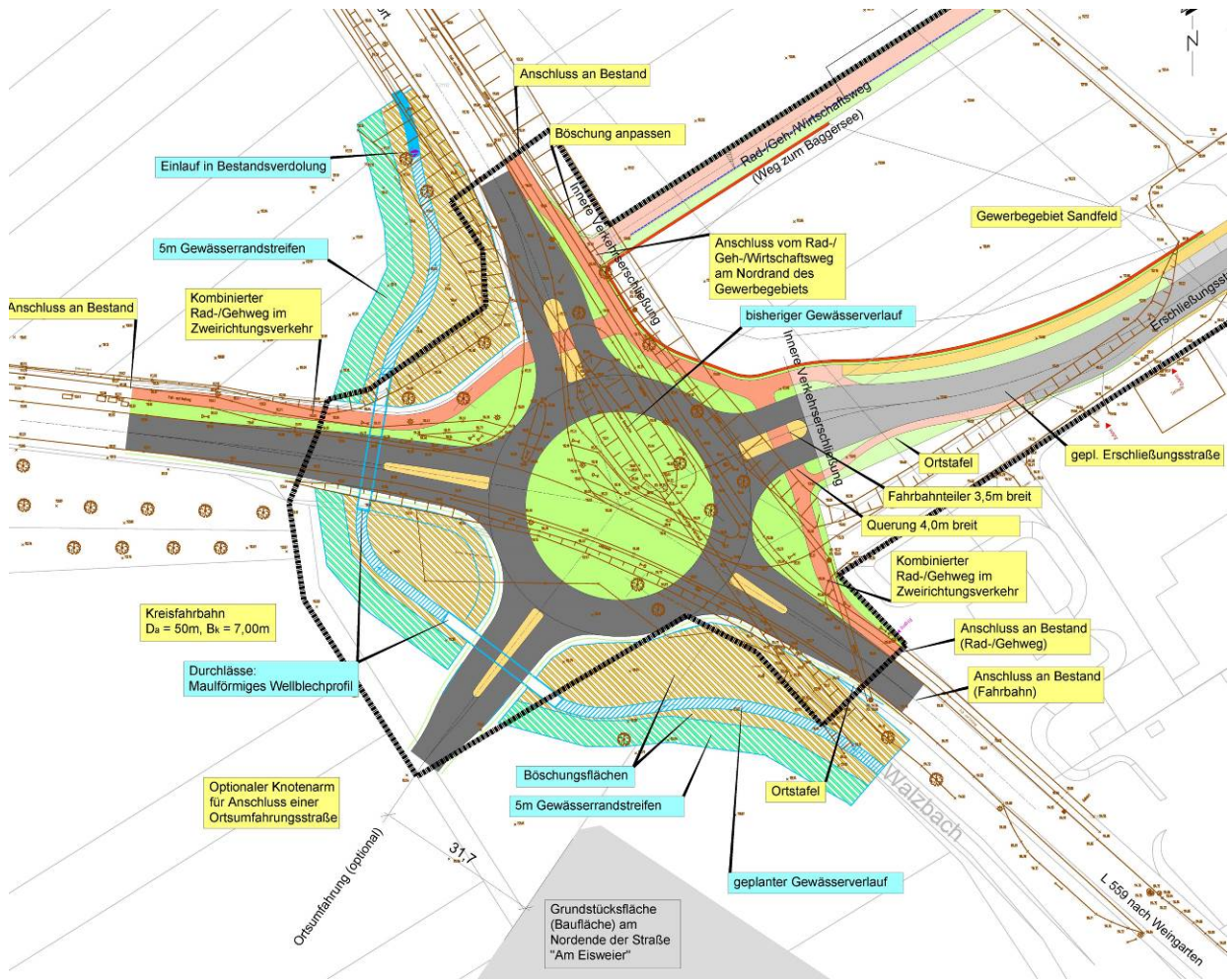


Abb. 4: Planung Kreisverkehr, Quelle: Wald + Corbe.

Diese Planungsvariante des Kreisverkehrs wurde für die weitere Planung übernommen.