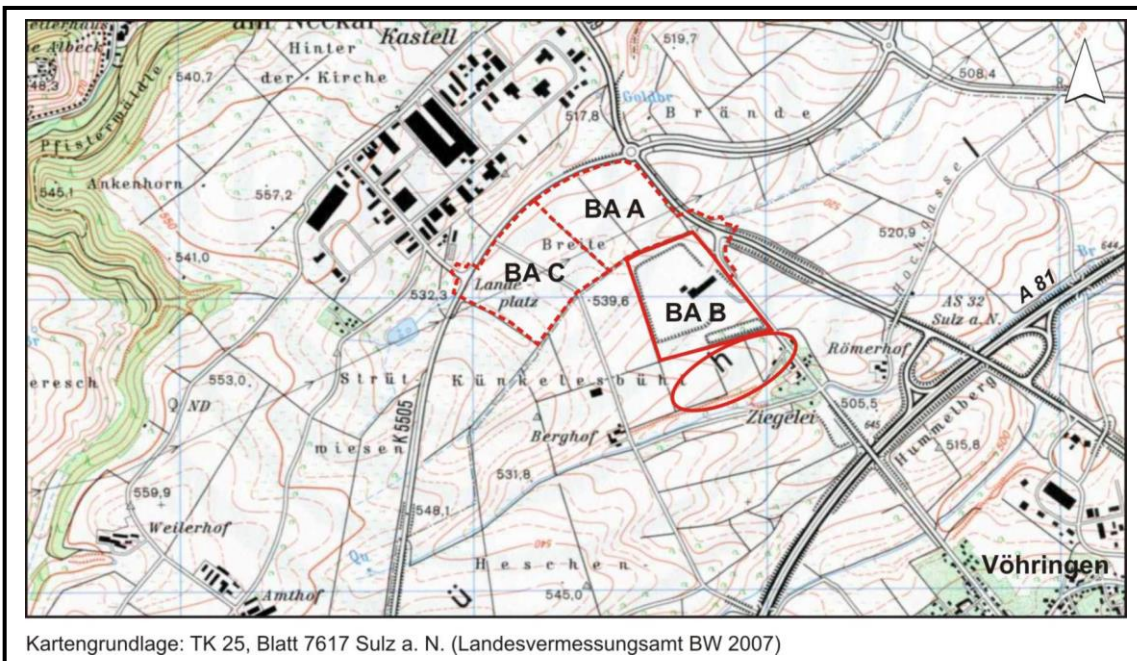


Stadt Sulz a. N. / Gemeinde Vöhringen Landkreise Rottweil

Bebauungsplan „InPark A 81 Abschnitt B“ – 1. Änderung“

Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief[©]

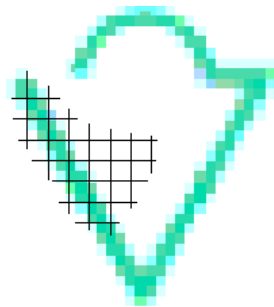
– Anlage zur Begründung –



Entwurf

Auftraggeber: Green Innovation Park GmbH & Co. KG
Hauffstr. 14 + 15, 72348 Rosenfeld

Proj. Nr. 107118
Datum: 22.10.2018



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: 0 71 21 / 99 42 16
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet (GE) „InPark A 81 Abschnitt B“ wurde am 27.07.2016 durch den Zweckverband zur Satzung beschlossen. Durch die geschaffene Rechtskraft kann das geplante Gewerbegebiet grundsätzlich entwickelt werden.

Seither wurden die Planungen für das Gewerbegebiet durch die Eigentümer weiterentwickelt und präzisiert. Mit dem Masterplan des GIP „Green Innovation Park“ soll ein besonderes Gewerbegebiet mit zukunftsweisendem ökologischem Anspruch mit Charakter eines Campus entstehen. Dadurch werden Änderungen am rechtsgültigen B-Plan erforderlich. Die Grundzüge der Planung wurden nicht verändert. Die Umsetzung der vorangeschrittenen Masterplanung ist jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht konform.

Nach § 1 (6) 7 BauGB (2017) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt), auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter, sowie der Umgang mit Abfällen, Folgen des Klimawandels, mögliche Katastrophen u. w. m. zu berücksichtigen.

Eine Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung wurden zu jedem Bauabschnitt bzw. Bebauungsplan separat erstellt.

Im Rahmen der 1. Änderung werden eine ergänzende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie ein ökologischer Steckbrief[®] zur Darstellung der Belange des Umweltschutzes erstellt, um eine sachgerechte Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu ermöglichen.

Der nachfolgende Ökologische Steckbrief[®] für das Untersuchungsgebiet stellt die umweltrelevanten Belange in knapper Übersicht dar.

Plangebiet und örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans. Die Größe des Plangebiets (BA B) umfasst insgesamt ca. 12,81 ha, davon ca. 4,6 ha Ausgleichsflächen. Das Plangebiet liegt zwischen Sulz a. N. und Vöhringen am nördlichen Rand der Gemarkung Vöhringen. Im Norden grenzt der Bauabschnitt A („Breite“) an, der Bauabschnitt C liegt westlich des Bauabschnitts A (siehe Abbildung auf dem Titelblatt), beide auf Gemarkung Sulz a. N. Abschnitt B befindet sich auf Vöhringer Gemarkung. Im Osten grenzt die Sulzer Straße an, die in ca. einem Kilometer zur Autobahn BAB 81 führt.

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht gegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „InPark A 81 Abschnitt B“ im Jahr 2016 sind mehrere § 30-Biotop betroffen, für die im Zuge der Plangenehmigung eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden ist. Mögliche Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Kurzbeschreibung Planung

Die Innovation Area liegt auf dem Gebiet der ehemaligen Ziegelei, eine ehemalige Tongrube. Das Gelände wird im Zuge einer Geländemodellierung derzeit angehoben. Dabei wird ca. 1,5 m unterhalb der Geländeoberkante eine stark verdichtete Bodenschicht erstellt, die nicht von Gebäuden bzw. deren Fundamenten durchstoßen werden soll. Oberhalb dieser verdichteten Schicht wird eine intensive Begrünung erfolgen. Diese wird bei der Planung der Entwässerung berücksichtigt.

Die Schaffung von Freiräumen durch den „Innovation Boulevard“ soll die Kommunikation zwischen unterschiedlichen Anliegern und Akteuren stärken sowie die Forschung und Entwicklung fördern. Fußgänger und Fahrverkehr soweit möglich voneinander getrennt werden. Die Anlieferung möglicher Produktionsgebäude soll über eine umlaufende, private Erschließungsstraße am Gebietsrand erfolgen. Diese Straße soll so ausgelegt werden, dass der Anlieferungs- und Schwerlastverkehr im Einbahnverkehr problemlos funktioniert. Der PKW-Verkehr, insbesondere der Mitarbeiter, soll über ein zu errichtendes Parkhaus im nördlichen Teil des Gebietes frühzeitig abgefangen werden. Im zentralen

Bereich soll es grundsätzlich nur Fußgänger- und Radfahrverkehr geben sowie gelegentlichen PKW-Verkehr.

Kernstück des Konzepts ist eine private Umfahrungsstraße sowie der oben beschriebene Boulevard mittig im Gebiet. Die Umfahrung bündelt somit auch den LKW-Verkehr, der beim bisherigen Ansatz auf jeder Gewerbefläche einzeln um die Hallen geführt worden wäre.

Die zentrale Stichstraße ins Gebiet wurde in Lage und Abmessung leicht modifiziert und soll künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Zudem hat sich im Rahmen der bereits laufenden Geländemodellierung ergeben, dass der im Westen des Plangebietes neu anzulegende, befestigte Entwässerungsgraben (Fläche für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser) leicht abweichend zur vorgesehenen Planung angelegt werden musste, um nicht in bestehende, artenschutzrelevante Bestandsböschungen eingreifen zu müssen. Diese Abweichung wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die aktuelle Planung berücksichtigt ohne Einschränkungen die bislang festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen an den Gebietsrändern, die teilweise als Ausgleichsflächen für den Artenschutz dienen.

Somit deckt die Änderung ausschließlich die bisher festgesetzten GE-Flächen mit öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) und den westlich angrenzende Grünstreifen bis zum Graben ab. Die bisherigen Planungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklungen, Bauweise, und die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert, auch die bisher zulässige Versiegelung auf der Gesamtfläche soll nicht geändert werden.

Wesentliche Änderungen sind:

- Änderungen der öffentlichen Erschließung (Stichstraße) zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) zur Errichtung des zentralen Innovations-Campus.
- Herstellung einer privaten Umfahrungsstraße mit ca. 7m Breite für den LKW- und Anlieferungsverkehr am Gebietsrand.
- Anpassung der Baugrenzen an die neue Lage der Gebäude, der Erschließungsstraße und der neuen Umfahrungsstraße.
- Hergestellter Entwässerungsgraben, Mulde West; nachträgliche Übernahme der Abweichung im Bebauungsplan zur Planung (geänderte Ausführung aufgrund Vorgaben Artenschutz).
- Anpassung städtebaulicher Vertrag auf die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung inkl. Zeitplan und Fristen.

Methodik

Die Informationen des Ökologischen Steckbriefs[®] dienen als Abwägungsgrundlage gemäß § 1 (7) BauGB. Der Ökologische Steckbrief[®] berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, wie sie in § 1 (6) Pkt. 7 bzw. in Anlage 1 zum BauGB gefordert werden.

Dargestellt sind für jeden Umweltbelang Bestand und Bewertung, Prognose: Konfliktanalyse und daraus folgernde weitere Planungshinweise. Diese Hinweise beschreiben im vorliegenden Fall die geplanten Vermeidungsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan und damit verbundene inhaltliche Aussagen.

Im Anhang befindet sich eine Flächenbilanz (vergleichende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz) zum rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan und dem hier zu betrachtenden Bebauungsplan „InPark A 81 Abschnitt B“ – 1. Änderung“

Eine artenschutzrechtliche Relevanz-Prüfung gem. § 44 BNatSchG wird für die Planung erforderlich und wird gesondert erstellt. Die Ergebnisse sind bereits integriert.

Abbildung: Bebauungsplan „InPark A 81 Abschnitt B“ (Gauss + Lörcher 2016) (unmaßstäbliche Darstellung)



Abbildung: Bebauungsplan „InPark A 81 Abschnitt B – 1. Änderung“ (re2Area GmbH 2018)



Fazit und Empfehlung

Der künftige Bebauungsplan bewegt sich im Rahmen der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans hinsichtlich GRZ, Grünflächen an den Gebietsrändern, Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz:

- Die Planung bewegt sich innerhalb der Grenze des bisherigen Bebauungsplans.
- Angestrebt wird eher eine Erhöhung der Grünflächenanteile (Campus-Gedanke).
- Eine Erhöhung der bisher zu versiegelnden Flächenanteile ist nicht vorgesehen. Das wird im Rahmen einer Flächenbilanz/vergleichenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz dokumentiert (Anlage 1). Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.
- Die Artenschutzrechtlichen Belange werden nicht tangiert, sondern vollständig berücksichtigt.

Eine Verschlechterung der Natur- und Umweltbelange ist nicht absehbar.

Literatur

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gauss + Lörcher (2016): Bebauungsplan „InPark A 81 Abschnitt B“

PUSTAL, W. (1994): Ökologischer Steckbrief – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung

PUSTAL, W. (07/2016): Umweltbericht zum Bebauungsplan InPark A 81 Sulz a. N./Vöhringen“ Abschnitt B

Re2Area (10/2018):Bebauungsplan InPark A 81 Sulz a. N./Vöhringen“ Abschnitt B – 1. Änderung

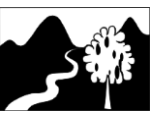

Ökologischer Steckbrief[®] für das Plangebiet



Der Ökologische Steckbrief[®] (PUSTAL 1994) stellt die umweltrelevanten Belange in knapper Übersicht dar. Dargestellt sind für jeden Umweltbelang Bestand und Bewertung, Prognose: Konfliktanalyse und daraus folgernde weitere Planungshinweise. Diese beschreiben im hier die geplanten Vermeidungsmaßnahmen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan und damit verbundene inhaltliche Aussagen.


Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach standardisierten Bewertungsmodellen der LUBW. Sie sind dem Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans entnommen und wurden hier aktualisiert. Prognose/Konfliktanalyse betrachten ebenfalls Ursprungs-Bebauungsplan und die 1. Änderung.


Die Bewertung erfolgt in fünf-stufiger Skala: „nicht gegeben/keine/sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“ für alle Schutzgüter (Grundlage: LUBW 2005). Daraus folgt die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen (Spalte Prognose: Konfliktanalyse) in „nicht erheblich“ („sehr gering“, „gering“) und „erheblich“ („mittel“ bis „sehr hoch“). Daraus resultieren schließlich die weiteren Planungshinweise. Es wird geprüft, ob sich durch die 1. Änderung weiterer Maßnahmenbedarf ergibt.


Ökologischer Steckbrief[®]: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



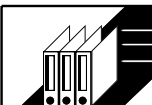

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Fläche</p>	<p>Die Größe des Plangebiets (BA B) umfasst insgesamt ca. 12,81 ha, davon ca. 4,6 ha Ausgleichsflächen. Die Fläche entspricht exakt derjenigen des rechtskräftigen Bebauungsplans.</p> <p>Es handelt sich ursprünglich um eine ehemalige Tongrube, im Süden befinden sich Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine sehr geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Die Planung steht im Verbund mit den nördlich angrenzenden Bauabschnitten A und C. Umweltberichte für Abschnitte A und B liegen vor.</p> <p>Umfassende Begründungs- und Maßnahmenkonzepte zur Berücksichtigung der Umweltbelange lassen mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß senken.</p> <p>Die bisher zulässige Versiegelung auf der Gesamtfläche soll nicht geändert werden.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Keine Änderung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung</p> <p>Flächensparende Erschließung</p> <p>Möglichst geringe Versiegelung</p>
 <p>Geologie und Boden</p>	<p>Geologie: Lösslehm u. Löss über Lettenkohle.</p> <p>Der Bereich der künftig zu überbauenden Fläche, wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplans bis auf die zu erhaltenden Böschungen bis 1,5 m unter Geländeoberkante mit stark verdichteter Bodenschicht verfüllt. Darüber erfolgt begrünbarer, entwässerungsfähiger Oberbodenauftrag.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine sehr geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Aufgrund der Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung erfolgen keine weiteren Inanspruchnahmen und zusätzlichen Versiegelungen von Boden.</p> <p>Die festgesetzten Ausgleichsflächen an den Rändern und im Süden bleiben unangetastet.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung</p> <p>Flächensparende Erschließung</p> <p>Möglichst geringe Versiegelung</p> <p>Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellflächen</p> <p>sowie Einbindung in das natürliche Regenwasserregime</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich</p>

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Grundwasser</p> <p>§§ Wasser- schutzgebiete</p>	<p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Aufgrund oben genannter Verfüllung bis auf die zu erhaltenden Böschungen bis 1,5 m unter Geländeoberkante mit stark verdichteter Bodenschicht sind keine natürlichen hydrogeologischen Schichten im Bereich der Bauflächen gegeben.</p> <p>Die festgesetzten Ausgleichsflächen an den Rändern und im Süden bleiben unangetastet.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine sehr geringe Bedeutung zu.</p> <p><u>§§ Wasserschutzgebiete</u> sind nicht gegeben</p>	<p>Aufgrund der Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung erfolgen keine weiteren Inanspruchnahmen und zusätzlichen Versiegelungen von Boden mit Wirkung auf das Grundwasser.</p> <hr/> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung</p> <p>Flächensparende Erschließung</p> <p>Möglichst geringe Versiegelung</p> <p>Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellflächen</p> <p>sowie Einbindung in das natürliche Regenwasserregime</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>nicht erforderlich</p>
 <p>Oberflächen- wasser</p>	<p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <p>Im Süden des Plangebiets ist ein naturnaher Entwässerungsgraben vorhanden. Dieser wurde bereits als Ausgleichsmaßnahme A 11 / Pfg 6 hergestellt. Er ist Bestandteil des naturverträglichen Entwässerungskonzeptes für Regenwasser der Dach-, Hof- und Grundstücksflächen.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine sehr geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Aufgrund der Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung, des naturverträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser im Trennsystem einschließlich naturnaher Retentionsräume und empfohlener Dachbegrünungen sowie eines naturnahen Entwässerungsgrabens im Süden erfolgen keine weiteren Inanspruchnahmen und zusätzliche Versiegelungen von Boden mit Wirkung auf das Oberflächenwasser.</p> <hr/> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung, Niederschlagswasserbewirtschaftung und empfohlener Dachbegrünung</p> <p>Möglichst naturverträgliche Ableitung: getrennte Ableitung des Regenwassers aus dem GE nach Süden in ein Retentionsbecken</p> <p>Rückhaltung im Plangebiet wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellflächen</p> <p>Keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Blei, Zink)</p> <p>Dachbegrünung wird empfohlen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>nicht erforderlich</p>

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt</p>	<p>Für das Plangebiet liegt ein Umweltbericht vor mit folgenden Bestandteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünordnungsplanung - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz - Fachbericht Arten- und Biotopschutz - Kartierung der streng geschützten Arten Zauneidechse, Kreuzkröte, Gelbbauchunke - Artenschutzrechtliche Prüfung - Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept <p>Grünordnungsplanung und Artenschutzkonzept sind vollumfänglich im rechtskräftigen Bebauungsplan integriert.</p> <p>Das Artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept wurde detailliert mit der UNB abgestimmt, befindet sich seit Jahreswechsel 2016/2017 in Umsetzung. Durch permanentes Monitoring mit Erfolgskontrolle ist die rechtliche Sicherung gewährleistet.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine sehr geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Aufgrund der Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung, Pflanzgeboten, Pflanzbindungen, Ausgleichsmaßnahmen und weiteren Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz sowie der Umwelt- und Landschaftsrelevanten örtlichen Bauvorschriften erfolgen keine weiteren Inanspruchnahmen, zusätzliche Versiegelungen von Boden mit Wirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.</p> <hr/> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung, Niederschlagswasserbewirtschaftung und empfohlener Dachbegrünung</p> <p>Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen hinsichtlich Pflanzbindung, Pflanzgeboten, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich</p>
<p>§§ Naturschutz</p>	<p><u>§ 30 BNatSchG Biotop:</u> Für das Plangebiet liegt ein Umweltbericht mit integriertem Antrag auf Ausnahmegenehmigung vor gemäß § 30 (4) BNatSchG vor.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Keine</p>	<p>Biotop müssen teilweise ersetzt werden.</p> <hr/> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Keine Änderung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen hinsichtlich Pflanzbindung, Pflanzgeboten, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich</p>

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Klima und Lufthygiene</p>	<p><u>Siedlungsrelevante Kaltluft:</u> Kein Kaltluftentstehungsgebiet, keine Kaltluftabflussbahn, kein siedlungsrelevanter Hangabfluss</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine sehr geringe Bedeutung zu</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von siedlungsrelevanten Abflussbahnen ist nicht gegeben.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen: Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung, Begrünung, Eingrünung und empfohlener Dachbegrünung</p> <p>Flächensparende Erschließung Möglichst geringe Versiegelung Starke Durchgrünung</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich</p>
<p>Erneuerbare Energien</p>	<p><u>Bestand:</u> Keine Relevanz</p>	<p><u>Erneuerbare Energien:</u> Die Nutzung regenerativer Energien entspricht dem Stand der Technik. Im Textteil des rechtsgültigen Bebauungsplans werden diese zugelassen.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen: Beibehaltung bisheriger Festsetzungen des Maßes baulicher Nutzung; danach sind Anlagen für regenerative Energienutzung zulässig</p>
<p>Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels:</p>	<p><u>Bestand:</u> Keine Relevanz</p>	<p><u>Relevante Folgen des Klimawandels im Gewerbegebiet:</u></p> <p><u>Starkregenereignisse:</u> Aufgrund der Festsetzung von Vorgaben zur Wasserrückhaltung (Retention) sowohl an den Gebäuden selbst (z. B. empfohlene Dachbegrünung), wie auf den Grundstücken (z. B. durchlässige Beläge) und der naturnahen Rückhaltung und Ableitung wird Starkregenereignissen ausreichend Vorsorge eingeräumt.</p> <p><u>Hitzeperioden:</u> Aufgrund der Festsetzungen für eine starke Durchgrünung des Plangebiets wird Hitzeperioden und dadurch bedingter Kleinklimatischer Belastungen der Nutzer ausreichend Vorsorge eingeräumt.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen: Durch die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen, welche die Thematik bereits berücksichtigten, und darüber hinaus künftig durch den geplanten Campus-Charakter weitere Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen geplant sind, sind keine weiteren Hinweise zu geben.</p>

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Landschafts- bild und Erholung</p>	<p><u>Vorbelastung:</u> Abgrabung und Gewerbebrache</p> <p><u>Bedeutung und Bewertung:</u> Hohe Beeinträchtigung des <u>Landschaftsbilds</u></p> <p>Angrenzende Sulzer Straße im Osten mit mittlerer Landschaftsbildqualität</p> <p><u>Erholung:</u> Keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine sehr geringe Bedeutung zu.</p>	<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <p>Die Planung führt zu einer wesentlichen Beeinflussung des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Die Planung steht im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Bauabschnitten BA A und C. Eine starke Ein- und Durchgrünung wird mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß senken.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastungen im Umfeld ist die Wirkung auf den Bereich außerhalb des Bebauungsplanes gering.</p> <p><u>Erholung:</u></p> <p>Die Planung sieht die Neuschaffung von durchgrünter Bereichen sehr hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer vor. Ein neuer Radweg wird durch das Plangebiet führen.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen von Art und Maß baulicher Nutzung,</p> <p>Beibehaltung bisheriger Festsetzungen hinsichtlich Pflanzbindung, Pflanzgeboten, empfohlene Dachbegrünung</p> <p>Neuschaffung von durchgrünter Bereichen sehr hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer</p> <p>Neuschaffung eines durchgängigen Radweges durch das Plangebiet</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich</p>

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Mensch und Gesundheit</p>	<p><u>Lärm:</u> <u>Vorbelastung:</u> Immissionsbereich Luftverkehr An- und Abflugfläche, K 5505 und L 410</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Änderung der Lärmsituation und es sind keine Auswirkungen auf umliegende Siedlungen absehbar.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen: Lärmbelastung: Ein Gutachten wurde zum ursprünglichen Bebauungsplan erstellt (ISIS 2014) und wird aktualisiert (2018) Beibehaltung bisheriger Festsetzungen hinsichtlich Geräuschkontingentierung, passiven Schallschutzmaßnahmen, Ausschluss von Wohnnutzung</p>
 <p>Kultur und Sachgüter / kulturelles Erbe</p>	<p>Im Osten angrenzend: antike Römerstraße. <u>Aktuelle Nutzung:</u> Sulzer Straße <u>Bedeutung:</u> historische Bedeutung</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Gefährdung von Kultur- und Sachgütern.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen: nicht erforderlich</p>
 <p>Abfälle</p>	<p>Zu erwarten ist gewerbetypischer Abfall in üblichen Mengen.</p>	<p>Entstehende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen und vorrangig dem Recycling zuzuführen.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen: Beibehaltung bisheriger Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, somit sind z. B. stark abfallproduzierende industrielle Anlage nicht zulässig</p>
 <p>Kumulierung des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete</p>	<p>Für das Plangebiet liegt ein Umweltbericht vor mit folgenden Bestandteilen</p>	<p>Die Planung steht im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Bauabschnitten BA A und C. Umweltberichte für Abschnitt BA A und BA B liegen vor.</p> <p>Umfassende Begründungs- und Maßnahmenkonzepte für zur Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbeläge lassen mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß senken.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen: nicht erforderlich</p>

Datum: 22.10.2018


 Prof. Waltraud Pustal
 Freie LandschaftsArchitektin BVDL
 Beratende Ingenieurin IKBW

Anlage 1: Flächenbilanz / städtebauliche Kennwerte

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 1 zum Ökologischen Steckbrief

Flächenbilanz/städtebauliche Kennwerte

(Re2area GmbH, Esslingen: Bebauungsplan „InPark A 81 Abschnitt B“ – 1. Änderung, Entwurf, Stand 22.10.2018; GAUSS + LÖRCHER, Rottenburg: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften für den „InPark A 81“ Abschnitt „B“ – Interkommunales Gewerbegebiet Sulz a. N./Vöhringen, Stand 27.07.2016)

	Bebauungsplan 1. Änderung (Stand 22.10.2018)		Bebauungsplan alt (Stand 27.07.2016)	
	ca. m ²	%	ca. m ²	%
Geltungsbereich	ca. 128.155 m ²	100 %	ca. 128.155 m ²	100 %
Gewerbegebiet	ca. 78.040 m ²	60 %	ca. 80.375 m ²	63 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.020 m ²	5 %	ca. 6.520 m ²	5 %
davon Mischverkehrsfläche	ca. 4.235 m ²		ca. 2.240 m ²	
davon Geh- und Radweg	ca. 1.085 m ²		ca. 1.585 m ²	
davon Feldweg	ca. 700 m ²		ca. 2.000 m ²	
Öffentliche Grünfläche	ca. 37.470 m ²	30 %	ca. 35.160 m ²	27 %
Verkehrsgrün	ca. 185 m ²		ca. 560 m ²	
Private Grünfläche	ca. 6.420 m ²	5 %	ca. 5.310 m ²	4 %
Fläche für Gewässer	ca. 30 m ²		ca. 30 m ²	
Fläche für Landwirtschaft	–		ca. 760 m ²	1 %

Fazit

Eine vergleichende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist nach Prüfung nicht erforderlich, weil sich die Festsetzungen nicht ändern.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Gewerbegebietsfläche (Baufläche) um 3 % verringert, der Umfang der öffentlichen Verkehrsflächen gleich bleibt, die öffentliche Grünfläche um 3 %, die private Grünfläche um 1 % zunimmt.