

Bebauungsplan 19/24 Heilbronn „Neckarbogen West“

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 sieben der geplanten Bauquartiere die Baugebiets- und Verkehrsflächen fest. Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht vom 19.11.2025 ermittelt, dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken galt das Plangebiet bislang gemäß § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich. Für diesen Teil des Geltungsbereichs (Baublöcke A-G) wird somit erstmals kommunales Planungsrecht geschaffen.

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 IUS Team Ness, Heidelberg der Umweltbericht vom 19.11.2025 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. 15 cm dicker wirksamer Substratschicht sowie Vorgaben zur Vermeidung von Eutrophierung (Retentionsbodenfilter),
- in den Baugebietsflächen: Innenhöfe mit ca. 60 % Anteil gärtnerische Nutzung mit ausreichender Erdüberdeckung sowie Pflanzung mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbäume,
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung,
- das Anbringen von Nistkästen an Gebäuden,
- 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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen durchgeführt, die vollumfänglich im Bebauungsplan 19/24 festgesetzt wurden. Danach verbleibt für das vorliegende Plangebiet ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 237.764 Ökopunkten (ca. 76.519 ÖP Schutzgut Tiere und Pflanzen, ca. 161.245 ÖP Schutzgut Boden). Dieses Defizit kann jedoch durch planexterne Maßnahmen (Anlage von Trockenmauern am Wartberg für die Mauereidechse – 75.000 ÖP) und die Anrechnung vorgezogener planexterner Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Lebensraum für Zauneidechse und Schmetterlinge in Heilbronn-Böckingen – 166.153 ÖP) vollständig gedeckt werden, so dass im Rahmen dieser gebietsübergreifenden Betrachtung ein Überschuss von ca. 3.389 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 West“ in Heilbronn, Artenschutzfachliche Beurteilung und Maßnahmenkonzeption, Dezember 2023, aktualisiert April 2024 und September 2025
- Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ in Heilbronn, Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte im Rahmen der zu beantragenden artenschutzrechtlichen Ausnahme, April 2025
- Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ in Heilbronn, Ergänzungen zu der aus dem April 2025 datierenden Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahme, November 2025
- Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ in Heilbronn, Hinweise zur Pflege der Flächen für Artenschutzmaßnahmen, November 2025

Um für die Artengruppe der europäischen Vögel Verbotstatbestände durch Verletzung oder Tötung zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (zwischen Oktober und Februar) erfolgen und es sind Maßnahmen an Gebäuden zur Minderung des Vogelschlagrisikos 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 Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nistkästen an Gebäuden bzw. durch die Anlage von geeigneten Blühbrachen 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 vorzufindende Mauereidechse wurde auch im gegenständlichen Geltungsbereich in geringer Zahl nachgewiesen. Zur Verminderung baubedingter Tötungsrisiken werden die Mauereidechsen in den Jahren 2025 und 2026 abgefangen und auf planexterne Flächen umgesetzt. Des Weiteren wird ein Schutzzaun während der Bauphase das Wiedereindringen der Reptilien verhindern. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgelegten künstlichen Verstecken und entlang von Zäunen.

Da bei Bodeneingriffen die Tötung einzelner Individuen trotz dieser Maßnahmen unvermeidbar ist und somit der Verbotstatbestand von Fang, Verletzung oder Tötung gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vollständig vermieden werden kann, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der zuständigen Behörde beantragt und durch diese bewilligt.

Auch die Wechselkröte wurde in vorliegendem Plangebiet aufgefunden. In Folge dessen sind für das Plangebiet Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Als bauzeitliche Maßnahme sind ein Amphibienschutzzaun und das Anlegen künstlicher Verstecke um das Gesamtgebiet vorgesehen. Durch wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen und das Versetzen gefundener Tiere in den Bereich des Hafenbergs soll das Tötungsrisiko weiter vermindert werden.

Als dauerhafte Maßnahmen sind der Einbau einer Amphibien-Absperreinrichtung entlang eines Teils des Südweststrands des Geltungsbereichs und im Süden in den Bereich der Paula-Fuchs-Allee, sowie der Einbau von durch Roste abgedeckte Rinnen und Unterschlupfmöglichkeiten vorgesehen. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen der Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanung fachlich auszuarbeiten und gutachterlich nachzuweisen.

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan 19/24 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), sowie ggf. Schutz von Außenwohnbereichen sichergestellt. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder zusätzliche Wälle werden aufgrund der innerstädtischen Situation nicht vorgesehen.
- Gewerbelärm
Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der nächtliche Immissionsrichtwert für selte-

ne Ereignisse überschritten. In diesem Bereich sind ebenfalls Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen.

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 je- weils 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, wel- ches 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 Op- timierung 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 Be- dingungen 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 dauer- haft 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 „Neckar-

vorstadt“ 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 Gemeinderatsitzung 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 29.01.2026 der Entwurfsbeschluss zu vorliegendem Bebauungsplan 19/24 erfolgt ist, wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 23.02. bis 07.04.2026 veröffentlicht. Dabei wurde folgende umweltrelevante Stellungnahme abgegeben:

3.2.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Es wird kritisiert, dass die vorgesehene Amphibienschutzeinrichtung nicht wie vom Gutachter ursprünglich gefordert entlang der gesamten westlichen Grenze zwischen Bebauung und Karlssee durchgezogen werden soll, da die meisten Larven der Wechselkröte am östlichen Ufer des Sees gefunden worden seien. Die Errichtung in Form eines Absatzes oder einer niederen Mauer sollte laut BUND auch barrierefrei technisch möglich sein.

Es werden zudem Vorgaben zum Umgang mit Oberflächenwasser und Maßnahmen zur Wasserrückhaltung vermisst.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt.

Eine dauerhafte Absperreinrichtung ist in einem bebauten Zusammenhang für unüblich erachtet und von der Stadt aus Unfallschutzgründen abgelehnt.

In Abstimmung zwischen Gutachter und UNB wurde zum Erhalt der Wechselkrötenpopulation ein Fortpflanzungsgewässer hergestellt, welches zusammen mit Bahngelände, ehem. Bahnflächen und Westwall einen langfristigen Erhalt der Population gewährleisten soll.

Da auch an anderen Stellen, im Kontext des gegenständlichen Bebauungsplans, dauerhafte Absperreinrichtungen nicht hergestellt werden können, ist die Variante mit einem zusätzlichen Laichgewässer aus Sicht der Beteiligten zielführender. Es wird außerdem darauf verwiesen, dass die artenschutzrechtliche Ausnahme mit dem zusätzlichen Becken auf der Südseite der Paula-Fuchs-Allee eingereicht und genehmigt wurde.

Der Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünungen, Pflanzgeboten und Begrünungsanteil der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Überdies wird anfallendes Niederschlagswasser den Seen westlich und östlich des Plangebietes zugeführt, um deren Verlandung vorzubeugen.

3.3. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

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

Geologie:

Im Plangebiet treten anthropogene Ablagerungen in Form von Aufschüttungen und Auffüllungen auf. Darüber hinaus werden die Festgesteinseinheiten "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" und "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund erwartet.

Ingenieurgeologie:

Das RP Freiburg bittet um die Übernahme geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan:

Diese beinhalten ein kleinräumig unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrunds, Hinweise auf Lastabtragung, damit zusammenhängende bautechnischen Erschwernisse und mögliche Verkarstungserscheinungen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften solle von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Die Hinweise zur Ingenieurgeologie wurden unter C.Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Der Textteil A.8.3 wurde um den Passus ergänzt, dass die Errichtung technischer Versickerungsanlagen unzulässig ist.

3.3.2. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Raumordnung:

Es wurde empfohlen die Planungshistorie und Beteiligungsverfahren seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 19/10 Heilbronn „Neckarvorstadt“ (später in „Infrastruktur Neckarbogen“ umbenannt), welcher Grundlage aller weiterer Planungen war, in der Begründung näher zu erläutern.

Des Weiteren wurde auf eine Diskrepanz der Größen der Geltungsbereiche von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan hingewiesen, die anzupassen sei.

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen ist ein aktueller Planungszeitraum zugrunde zu legen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß Agglomerationsregelung des Regionalplans mehrere selbständige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei räumlicher Konzentration als großflächiger Einzelhandelsbetrieb eingestuft werden könnten.

Naturschutz:

Die Bebauungsplanfläche liegt innerhalb von Kernflächen von Biotopverbundflächen trockener Standorte, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind. Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde erfolgte eine entsprechende Berücksichtigung bisher nicht. Diesbezüglich sei sich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Heilbronn abzustimmen.

Auf der Fläche des geplanten Wechselkrötengewässers befinden sich bereits Ausgleichsflächen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen. Es wurden Hinweise gegeben zu nachhaltiger Beleuchtung, Vermeidung von Falleneffekten für Kleintiere, Nisthilfen, Pflanzgebote auf privaten Flächen, sowie extensive Dachbegrünung.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Raumordnung:

Die Planungshistorie und die Dauer der bereits erfolgten Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden wurde in der Begründung dem Hinweis folgend detaillierter erläutert.

Die Diskrepanz der Flächengrößen von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist Folge einer generalisierten und nicht katastergenauen Darstellung des FNP.

Der Hinweis, dass bei der Bedarfsermittlung ein aktueller Planungszeitraum zugrunde gelegt werden soll, wurde für dieses Bebauungsplanverfahren lediglich zur Kenntnis genommen. Für die anstehende Aufstellung des Wohnbauflächen- und Gewerbeentwicklungskonzepts wird die Plausibilitätsprüfung entsprechend fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang werden auch die Hinweise zur den kommunalen Reserveflächen und zur Aktivierungsquote aufgegriffen und zukünftig berücksichtigt.

Der Hinweis zur Agglomerationsregelung wurde zur Kenntnis genommen. Großflächige Gebäudestrukturen sind nicht vorgesehen. Die Baufenster haben größtenteils eine Tiefe von max. 14,00 m. Es sind allenfalls kleinteilige Gewerbeflächen geplant, die auch in der Summe keinen größeren Effekt im Stile eines Einkaufszentrums haben werden.

Naturschutz:

Laut unterer Naturschutzbehörde wurde das Thema Biotopverbundflächen im Gutachten nicht erwähnt, weil es sich bei den betroffenen Flächen um vergleichsweise kleine Flächen handelt, die bereits im Zuge der BUGA-Maßnahmen vollständig überformt wurden, so dass dort zwischenzeitlich keine relevanten Artvorkommen oder Lebensräume vorhanden waren. Nach zwischenzeitlicher Wiederbesiedelung durch Wechselkröten, Mauereidechsen und Vogelarten erfolgten entsprechende CEF-Maßnahmen direkt im Neckarbogen und auf externen Flächen. Vor diesem Hintergrund war der Eingriff als untergeordnet zu bewerten und wurde von der unteren Naturschutzbehörde nicht beanstandet.

Der Standort für die Anlage eines Wechselkrötenlaichgewässers (FCSMaßnahme) mit einer Größe von 180-220 m² am Rand einer bestehenden Ausgleichsmaßnahme wurde mit dem Planer abgestimmt und so gewählt, dass keine Konflikte mit anderen Arten oder Maßnahmen, für die diese Fläche angelegt wurden, ausgelöst werden. Durch die Anlage des Gewässers ist vielmehr von einer Aufwertung der Flächen auszugehen.

Die CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen und Wechselkröten wurden vor Beginn der Baumaßnahmen realisiert. Für die Herstellung der Blühflächen für Vögel, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen sind, ist nach Absprache mit dem Gutachterbüro eine vorgezogene Realisierung nicht notwendig. Die Flächen werden nach Abschluss der jeweiligen Hochbaumaßnahmen realisiert.

Die Hinweise zu Beleuchtung, Vermeidung von Falleneffekten für Kleintiere, Nisthilfen, Pflanzgebote auf privaten Flächen, sowie extensive Dachbegrünung fanden bereits im Bebauungsplan als Festsetzungen Berücksichtigung.

3.3.3. Planungs- und Baurechtsamt, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz

Naturschutz:

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind kartografisch zu verorten und durch Pflegekonzepte zu ergänzen.

Das Thema Biotopverbundflächen wurde erläutert und diente als Grundlage für die Abwägung der Stellungnahme des RP Stuttgart (siehe oben).

Auf ein Monitoring der geplanten 850 m² großen Blühbrache in Geltungsbereich A könne verzichtet werden. Diese sei jedoch kartografisch zu verorten. Hinweise zur dauerhaften Pflege sind beizufügen.

Das Aufhängen von Nisthilfen wurde empfohlen.

Gewässerschutz:

Durch die Anlage des geplanten Wechselkrötengewässers sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Technische Pläne und Nachweise sind der Abt. Umweltschutz vorzulegen.

Es wurden Hinweise zur Entwässerungsthematik und Handlungsempfehlungen gegeben, die mit den Entwässerungsbetrieben abzustimmen sind:

- Einbau einer Abwasserweiche
- Havariekonzept zur Rückhaltung von Löschwasser
- Einbau von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung
- Festsetzungsvorschlag zum Anschluss von Freiflächen an die Schmutzwasserkanalisation, wenn mit dem Anfall von Schmutzwasser zu rechnen ist

Altlasten:

Altlastverdächtige Flächen sind im Lageplan des Bebauungsplans darzustellen. In der Begründung ist ein Hinweis zu Auffüllungen zu ergänzen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die CEF-Fläche für Mauereidechsen (Wolfszipfel) vollständig auf einer ehem. Deponie liege und daher der Bau von Eidechsenmauern mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen sei. Vor der Realisierung seien Detailpläne vorzulegen. Grundsätzlich könne der Maßnahme jedoch zugestimmt werden.

Bodenschutz

Es wurde gebeten bei der Eingriffs-Ausgleichsberechnung für das Schutzgut Boden die übliche Berechnung nach den Bodenfunktionen durchzuführen, um eine einheitliche Bewertung durch die Bodenschutzbehörde zu ermöglichen.

Immissionsschutz:

Es wurde auf den Betrieb hip Island in der Hafenstraße hingewiesen, der im Schallgutachten als Schallquelle nicht berücksichtigt wurde.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

zu Naturschutz:

Die kartografische Verortung der Ausgleichsmaßnahmen wurde in Artenschutzgutachten und Umweltbericht ergänzt. Pflegekonzepte wurden erstellt und lagen den Bebauungsplanunterlagen zum Entwurfsbeschluss bei.

Die Blühbrache in Geltungsbereich A war bereits parzellengenau im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Dem Hinweis Nisthilfen festzusetzen wurde durch die Festsetzung im Bebauungsplan entsprochen, wonach pro neuem Gebäude vier Nisthilfen anzubringen sind. Von darüber hinausgehenden Festsetzungen wurde abgesehen.

Gewässerschutz

In der Ergänzung der Maßnahmenkonzeption wurden Regelschnitte zum Wechselkrötengewässer hinzugefügt.

Die Hinweise zur Entwässerung wurden an die Entwässerungsbetriebe weitergegeben und wie folgt abgewogen:

- Eine Abwasserweiche wird nicht eingebaut. Das öffentliche Abwassersystem ist bereits gebaut.
- Havariekonzepte werden nur bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig. Dies ist hier nicht der Fall. Havariekonzepte sind von den betroffenen Betreibern zu erstellen.
- Freiflächen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen spräche gegen die Zielsetzung eines Trennsystems, Abwasser wie Schmutzwasser und Regenwasser getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Altlasten:

Auf eine Darstellung der Altlastverdachtsflächen im Bebauungsplan wurde aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Der vorgeschlagene Hinweis zu Auffüllungen wurde in der Begründung ergänzt.

Bodenschutz:

Die Bilanzierung des Schutzgutes Boden in der Eingriffs- Ausgleichsberechnung orientiert sich methodisch an den bereits durchgeführten Verfahren zu den rechtskräftigen Neckarbogen-Bebauungsplänen. Eine Bewertung nach Bodenwertstufen war im Bereich Neckarbogen nicht möglich, da hierfür keine Bewertungsgrundlagen (Bodenfunktionen) vorlagen und eine Ermittlung für den planungsrechtlichen Bestand nicht erfolgen konnte. Mit dieser Vorgehensweise wurde eine einheitliche und vergleichbare Bilanzierung für alle Bebauungspläne im Bereich Neckarbogen sichergestellt.

Immissionsschutz:

Für den Betrieb HIP Island wurde im Jahr 2016 eigens der Bebauungsplan 19/19 „Hafenstraße 17“ aufgestellt, in welchem die maximal zulässigen Lärmwerte festgesetzt sind, um eine Beeinträchtigung für die spätere Bebauung des Neckarbogens auszuschließen. Den Lärmvorgaben des Bebauungsplans 19/19 folgend dürften keine Lärmimmissionen seitens des HIP Island im Neckarbogen auftreten.

gez. Henschel