



„Gewerbegebiet Welte-Nord, Änderung Bereich Weltehof“

Zusammenfassende Erklärung

Datum: 19.02.2020
Vorentwürfe: –
Bearbeiter: T. Pommer

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Eingriffsschwerpunkte der Umsetzung des Bebauungsplans liegen in der Rodung von Gehölzen sowie der Errichtung von bis zu 25 m hohen Gewerbegebäuden. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Minimierung von Lichtemissionen, sowie eine flächige Dachbegrünung.

In den Randbereichen werden breite Grünflächen ausgewiesen, die mit Gehölzen dicht bepflanzt werden. Sie dienen der Klimaanpassung und sind als intensive landschaftliche Eingrünung wirksam. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Streuobstwiese im Zentralbereich gesichert, durch Pflegemaßnahmen aufgewertet und durch Nachpflanzungen langfristig erhalten. Der Erhalt der Streuobstwiese sorgt unmittelbar für eine intensive Durchgrünung des Gewerbegebiets. Die Streuobstwiese stellt einen Lebensraum für geschützte Arten dar und dient gleichzeitig der Durchlüftung des Gewerbegebietes sowie dem Erhalt der Frischluftzufuhr für weiter südlich liegende Wohnflächen westlich der Niederbieger Straße

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Für die im Gnadenhof brütende Rauchschnalbenpopulation ist vor Abbruch des Stalles eine artenschutzrechtliche Maßnahme umzusetzen. Bis dahin ist der Gnadenhof zu erhalten.

Mit der Durchführung der beschriebenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft in vollem Umfang ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Eine Stellungnahme, welche die planungsrechtliche Bestandssicherung einer bestehenden Wohnnutzung betraf, wurde berücksichtigt. Für das betreffende Teilgebiet wurde die Möglichkeit, in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zuzulassen, in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

2.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

2.2.1 Belange des Straßenwesens

Um entlang der Altshäuser Straße (Landesstraße 314) das Sichtfeld nicht durch Bebauung einzuengen, wurde eine öffentliche Grünfläche mit straßenbegleitender Bepflanzung ausgewiesen, auf der nicht gebaut werden darf. Weitere Vorgaben, wie die Einschränkung der Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten auf die außerörtliche Landesstraße, wurden nicht gemacht, da dieses im Straßengesetz Baden-Württemberg geregelt ist und nur nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger durchgeführt werden kann.

Die Größe der Sichtfelder, die von einer Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden müssen, damit herannahende Autos rechtzeitig gesehen werden können, ist im Wesentlichen von der zulässigen Geschwindigkeit abhängig. Da die Geschwindigkeit nicht Teil der Regelung im Bebauungsplan ist und je nach Bedarf geändert werden kann, wurde auf eine starre Ausweisung der freizuhaltenden Flächen verzichtet.



2.2.2 Belange des Lärmschutzes

Zur Prüfung von möglicherweise auftretenden Lärmkonflikten durch die zukünftige Gewerbenutzung – insbesondere für die auf der anderen Seite der Niederbieger Straße liegende Wohnbebauung – wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Damit die zulässigen Obergrenzen des Gewerbelärms nicht überschritten werden, wurde eine Lärmkontingentierung ermittelt, welche angibt, wieviel Lärm pro m² Grundstücksfläche emittiert werden darf. Das gutachterliche Ergebnis wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und ist damit verbindliche Vorgabe, die bei der Baugenehmigung nachgewiesen und eingehalten werden muss.

2.2.3 Belange des Artenschutzes

Zur Streuobstwiese (FNL-Fläche) wurde nach Osten hin, aufgrund einer Stellungnahme, die überbaubare Grundstücksfläche um 5 m zurückgenommen, um Tieren und Bäumen dort einen höheren Schutzraum zu bieten.

Bei der Bestanduntersuchung, welche Tierarten in dem Plangebiet leben, wurden in dem „Gnadenhof“ (Welte 1/1) zwei bewohnte Nester von Rauchschwalben festgestellt. Damit diese streng geschützte Vogelart weiterhin brüten kann, wurde verbindlich geregelt, dass vor Abriss des Gebäudes eine geeignete Brutstätte in der Nähe geschaffen werden muss.

Ein Vorschlag, die Flächen zwischen Streuobstwiese und Weltestraße als Erweiterungsfläche für die Streuobstwiese vorzusehen, wurde nicht aufgenommen. Für den überwiegenden Teil dieser Flächen bestand durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 bereits Baurecht und die dort beobachteten Vogelarten waren nicht streng geschützt, so dass ein Entzug des Baurechts nicht gerechtfertigt gewesen wäre.

2.2.4 Belange der Schutzgebiete

In einer Stellungnahme wurde befürchtet, dass die zukünftigen Stickstoffemissionen der geplanten Gewerbenutzung eine negative Auswirkung auf den stickstoffempfindlichen Gehölzbestand in einem nordöstlich gelegenen NATURA 2000 Gebiet haben könnte (FFH-Gebiet 8223-311 „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“). Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtungen konnte die Unschädlichkeit plausibel dargestellt werden, selbst wenn die zukünftige Gewerbenutzung tatsächlich Stickstoffabgase in höheren Werten ausstoßen würde.

2.2.5 Belange des Klimaschutzes

Vorgeschlagen wurde die Erstellung eines Klimagutachtens, das Aufschluss über die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die Frischluftversorgung für die angrenzende Wohnbebauung gibt. Im Bebauungsplanverfahren erfolgte bereits eine Einschätzung der Auswirkung auf Grundlage der Klimafibel des Regionalverbandes Bodensee Oberschwaben. Dem entsprechend wurden Gebäude in ihrer Höhe gestaffelt und eine sich zur Landschaft hin aufweitende unbebaute Durchlüftungsschneise (die jetzige Streuobstwiese) zum Erhalt der Frischluftzufuhr vorgesehen. Da nach fachlicher Prüfung plausibel davon ausgegangen werden konnte, dass ein Gutachten zum qualitativ gleichen Ergebnis kommen würde, wurde auf eine detailliertere Untersuchung verzichtet.

3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In den Vorentwurfsüberlegungen ist alternativ – in Anlehnung an den Bebauungsplan von 1994 – eine Stickerschließung mit Wendehammer untersucht worden. In dieser Planung wäre die derzeit letzte zusammenhängende große Gewerbefläche durch eine mittlere Erschließungsstraße unterteilt worden. Da für Gewerbebetrieben auf kleiner parzellierten Grundstücken Alternativstandorte in der Stadt zur Verfügung stehen, wurde die Variante mit einer Stickerschließung nicht weiterverfolgt, um im Bereich des Weltehofes die Möglichkeit zu schaffen, Gewerbebetriebe anzusiedeln, die eine zusammenhängende größere Entwicklungsfläche benötigen.

Eine Variante mit einer Ringerschließung, bei der die Straße die Streuobstwiese unterbrochen hätte, wurde bereits frühzeitig zugunsten des Artenschutzes aufgegeben. Eine Durchfahrung der bestehenden Kernzone der Streuobstwiese hätte starke negative Auswirkungen auf die streng geschützten Tierarten, die dort nachgewiesen vorkommen. Sowohl die Gefahr durch Kollision mit Verkehr, als auch die Beeinträchtigungen durch Licht und Lärm würden diesen Rückzugsbereich für Insekten, Kleintiere sowie Vögel und Fledermäuse stark beeinträchtigen.