

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

für den

Bebauungsplan

„A!REAL III“

Gemäß § 10 a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Konzeption nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Vorhaben / Planerfordernis

Die Metropolregion Rhein-Neckar, zählt zu den wachstumsstärksten Wirtschaftsräumen Deutschlands. Aufgrund der Lagegunst zwischen Mannheim und Heidelberg herrscht auch in Plankstadt eine anhaltende Nachfrage an Gewerbeflächen. In den bestehenden Gewerbegebieten sind keine nennenswerten Bauflächen vorhanden, die für gewerbliche Nutzungen in der angestrebten Größenordnung geeignet sind.

Durch das geplante Gewerbegebiet soll einerseits die generelle Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken gedeckt werden, andererseits bestehen konkrete Erweiterungsabsichten der unmittelbar angrenzenden Brauerei Welde. Mit diesem Vorhaben wird das Gewerbegebiet »Jungholz« in südwestliche Richtung erweitert.

Das Plankonzept begünstigt die Ansiedlung von Betrieben von zumindest mittlerer Größe und deckt sich mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel.

2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat von Plankstadt beschloss am 21.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Vorausgegangen waren seit Juni 2018 städtebauliche Untersuchungen über die Erschließung des Plangebiets, auf deren Grundlage ab Januar 2019 ein erster Bebauungsplangentwurf erarbeitet wurde. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung fand in der Zeit vom 20.12.2019 bis einschließlich

24.01.2021 statt. Über die Inhalte und Ziele der Planung sowie die zu erwartenden Auswirkungen wurde durch allgemein zugänglichen Aushang des Vorentwurfs im Rathaus der Gemeinde Plankstadt informiert. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 24.01.2020 Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen von privater Seite keine Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert; vorgebrachte Hinweise und Anregungen haben die kommunalen Gremien in die Umweltprüfung und die weitere Projektentwicklung eingestellt. Der Beschluss hierzu erfolgte durch den Gemeinderat am 16.11.2020 nach nichtöffentlicher Vorberatung im Ausschuss. Gleichzeitig wurde die Offenlage sowie die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde im Zuge der erneuten Anhörung mitgeteilt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aber auch wegen sonstiger sich neu ergebender Planungserfordernisse wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im nördlichen Bereich der *Straße Am Ochsenhorn*
- Wegfall der nördlichen Erschließung (*Fläche 1*)
- Änderung der südlichen Erschließungsstraße (*Fläche 1*)
- Neuordnung der Grün- und Retentionsflächen
- Seitliche Verschiebung des Fuß- und Wirtschaftswegs in Verlängerung der südlichen Erschließungsstraße
- Änderung bzw. Anpassung der Flächen mit Leitungsrecht
- Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe
- Verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung
- Festsetzung von Standorten zweier Umspannstationen
- Verlagerung einer CEF-Fläche (Eidechsen-Habitat)

Die Offenlage sollte ursprünglich in der Zeit vom 04.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021 stattfinden und wurde so ortsüblich im Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Wegen der aktuellen Corona-Beschränkungen wurde die Frist jedoch durch nochmalige Bekanntmachung bis zum 18.01.2021 verlängert. Die Behörden wurden um Äußerung bis zum 08.01.2021 gebeten.

Im Rahmen der Offenlage gingen von privater Seite wiederum keine Stellungnahmen ein. Die vorgebrachten Äußerungen und Hinweise vonseiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend in der Planung berücksichtigt. Teilweise konnten Bedenken oder Anregungen über direkten Kontakt zu den Behörden ausgeräumt werden. Grundsätzliche Bedenken wurden vom Landwirtschaftsamt und der Stadt Schwetzingen vorgetragen. Im ersten Fall konnten diese nachhaltig entkräftet werden, im anderen Fall wurden sie wegen offensichtlicher Unbegründetheit zurückgewiesen.

Die aufgrund der vorgebrachten Anregungen vorgenommenen Änderungen waren redaktioneller Art oder dienten der Klarstellung. Originäre Planinhalte waren nicht tangiert. Soweit Änderungen artenschutzrechtliche Maßnahmen betrafen, hatten sie keine Auswirkung auf

die Planung. Die vorgenommenen Änderungen wurden in die endgültige Fassung von Festsetzungen, Hinweisen zum Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht sowie Verkehrs- und Schalluntersuchung übergeführt. Auf dieser Basis hat nach nichtöffentlicher Vorberatung durch den Ausschuss der Gemeinderat am 22.03.2021 den Satzungsbeschluss gefasst. Mit Ausfertigung und Veröffentlichung des Beschlusses wurde der Bebauungsplan am 26.03.2021 rechtskräftig.

3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Gegensatz zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bezieht sich die Prüfung von Alternativen eines Bebauungsplans nicht auf Standortalternativen, sondern auf Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Fläche ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (ERP) als *Siedlungsbereich Gewerbe* ausgewiesen; das Plangebiet selbst als *geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe bzw. Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Vorranggebiet)*; im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Alternativen der Verkehrerschließung untersucht. Auch nach der frühzeitigen Anhörung der Behörden wurde die Planung hinsichtlich Verkehrswegen und Grünflächen nochmals in wesentlichen Teilen überarbeitet.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Schutzgüter allgemein

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Zur Klärung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzgutachten (SaP → spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Planung Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden. Es ergeben sich Beeinträchtigungen, insbesondere bei den Schutzgütern Flora, Fauna, Landschaftsbild, Boden und Grundwasser. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit festgestellt, das nicht allein durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Daher wurden externe Flächen herangezogen und weitere Flächen über die Flächenagentur eingebucht. Durch die Gesamtheit aller Maßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen.

4.2 Artenschutz

Das Vorhaben beeinträchtigt die Populationen besonders geschützter Tierarten. Betroffen sind Vorkommen der Mauereidechse und der Feldlerche.

Zum Schutz der Eidechsenpopulation werden die Tiere im Zuge einer FCS-Maßnahme umgesiedelt. Als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche werden in der weiteren Umgebung auf einer Fläche von insgesamt 12 ha drei Feldlerchenfenster ausgewiesen und durch die zusätzliche Anlage einer Ackerbrache von ca. 2.000 m² ergänzt.

4.3 Immissionen / Emissionen

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung und um dem Schutz der umliegenden Wohnnutzungen Rechnung zu tragen, wurde unter Vorschaltung einer Verkehrsuntersuchung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Zur Einhaltung der Grenzwerte von Gewerbelärm gegenüber empfindlichen Nutzungen wurde das Plangebiet in einzelne Teilbereiche mit unterschiedlich festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt (Emissionskontingentierung). Da mehrere Flächen für den Tagzeitraum keine und nachts nur minimale Begrenzungen gegenüber der TA Lärm beinhalten, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt. Der durch das Vorhaben zusätzlich induzierte Verkehr macht keine weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen und den Ausschluss von empfindlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber etc.) bleiben die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Alternative einer Schallschutzwand entlang der Bahnlinie wurde überprüft, wegen des hohen Aufwands im Verhältnis zur erreichbaren Verbesserung aber verworfen.

5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden weder bei der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB noch bei der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB Anregungen vonseiten der Bürger vorgebracht.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Es wird im Folgenden lediglich auf die Stellungnahmen eingegangen, die wesentliche Anregungen enthielten, nicht jedoch solche mit ausschließlich redaktionellen Hinweisen.

Frühzeitige Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB

Parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein konnten, um Stellungnahme gebeten.

Die *Raumordnungsbehörde des RP* wies auf die Planziele des Einheitlichen Regionalplans hin, nachdem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist. Ein entsprechendes Erfordernis ergäbe sich auch aus dem

kürzlich fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept. Dieser Auffassung schloss sich der *Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg* an. Den Anregungen wurde Rechnung getragen, indem zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wurde. Handhabe dafür bot die im Einzelhandelskonzept formulierte »Plankstadter Liste« in der beschrieben ist, was im konkreten Fall unter nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zu verstehen ist.

Das *Amt für Flurneuordnung* befürchtete eine Überschneidung der CEF-Maßnahmen mit eigenen im Zuge der Flurbereinigung laufenden Maßnahmen und bat um weitere Unterlagen. Die angesprochene Maßnahme tangiert die Flurbereinigung nicht. Bei der späteren Einholung der Stellungnahmen gab es daher auch keine weitere Äußerung.

Der *FB Bauleitplanung / Baulandumlegung des Landratsamts* machte Verbesserungsvorschläge zu den in den Festsetzungen formulierten Ausnahmebestimmungen. Diese wurden entsprechend den Anregungen angepasst bzw. neu gefasst. Es wurde auch um Darlegung gebeten, ob, bzw. wie die Gliederung des Baugebiets in einzelne Emissionsteilflächen der aktuellen Rechtsprechung genügt. In Rücksprache mit dem beauftragten Fachbüro konnte gezeigt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dazu detaillierter ausgeführt.

Das *Amt für Landwirtschaft und Naturschutz* äußerte sich kritisch zum großen Verlust an landwirtschaftlichen Flächen, der mit der Planung einhergeht. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Zielkonflikt zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der Siedlungsentwicklung, der an dieser Stelle bereits auf Ebene der Regionalplanung zugunsten von Letzterem entschieden worden ist. Ebenfalls hinterfragt wurde die geplante Anlage von Streuobstwiesen als Ausgleichsmaßnahme, da deren Pflege und die Verwertung der Produkte dauerhaft nicht gewährleistet sei. Besser sei eine Wiederherstellungspflege bestehender, vernachlässigter Bestände. Es kann jedoch von einem dauerhaften Erhalt ausgegangen werden, da der kommunale Bauhof die Pflege übernimmt. Bestände in gemeindlichem Besitz, die für eine Wiederherstellungspflege infrage kommen, sind nicht vorhanden. Angeregt wurde auch eine Wiederverwertung des Oberbodens aus dem Plangebiet durch Melioration anderer landwirtschaftlicher Flächen. Die Durchführung würde in der Praxis aber auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen (geeignete Grundstücke, Zustimmung des Eigentümers, gesonderte Baugesuche). Daher wurde dem Vorschlag nicht gefolgt.

Die sehr umfangreiche Stellungnahme des *Wasserrechtsamts* hob neben Äußerungen allgemeiner Art auf die bestehende, dem Planverfasser bekannte Gesetzeslage ab und verwies auf technische Details, die Gegenstand der späteren Ausführungsplanung sind. Mehrere dieser Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung, wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und eine Dachbegrünung vorzusehen wurde durch Ergänzung der Festsetzungen beachtet.

Die Anmerkungen des *Straßenbauamts* zu Anbauverbot und Anbaubeschränkungen des (F)StrG wurden in den Festsetzungen berücksichtigt. Eine Notwendigkeit zur Bestimmung von Sichtdreiecken, so wie angeregt, ergab sich nach den Vorgaben der RAL 2012 nicht.

Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass die Abgrenzung der am Rand des Plangebiets befindlichen Biotope nicht mehr auf dem neuesten Stand ist. Wegen des Feh-

lens aktuellerer Daten wurden daher vom Gutachter etwaige Überschneidungen von Biotopen und dem Plangebiet mit negativem Ergebnis überprüft. Eine nachteilige Auswirkung durch Verlust des Anschlusses an das Offenland ist zu verneinen, da die mit Gehölzen bestandenen Randbereiche und damit die Bruthabitate erhalten bleiben. Dieser Punkt wurde in der saP näher ausgeführt.

Es wurde die Vermutung geäußert, dass die für die Umsiedlung der Eidechsen vorgesehene Fläche bereits von anderen Tieren besetzt sein könnte. Da das angehende Habitat eingezäunt war, wurde zunächst davon ausgegangen, dass noch keine Besiedelung stattgefunden hat, was sich entsprechend in der Stellungnahme niederschlug. Eine spätere Überprüfung ergab jedoch, dass diese Fläche tatsächlich bereits von Eidechsen besiedelt war, sodass auf eine andere Fläche auszuweichen war. Das gefundene Ersatz-Habitat wurde in der weiteren Planung berücksichtigt.

Diskussionsbedarf ergab sich zudem hinsichtlich CEF-Maßnahmen für die Feldlerche. Es wurde zusätzlich zu den drei vorgesehenen Lerchenfenstern die Sicherung von Flächen mit Nutzungsextensivierung gefordert. Vom Fachplaner wurde hingegen die Ansicht vertreten, dass die Anlage von Lerchenfenstern dem aktuellen Stand entspreche und ausreichend sei.

Weitere Anregungen (Dachbegrünung, Pflegehinweise, kartografische Darstellungen) wurden in die Festsetzungen bzw. Hinweise und saP / Umweltbericht aufgenommen.

Die *Deutsche Bahn* wies auf die Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstands von baulichen Anlagen aber auch von Personen, Geräten und Lagergütern während der Bauausführung hin. Durch die vorgelagerten Grünflächen ist jedoch eine unmittelbare Beeinträchtigung der DB-Anlagen auszuschließen. Die Sicherheitsvorschriften wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Von der *Netze BW* wurden Standorte für drei Umspannstationen vorgeschlagen. Dieser Anregung konnte nicht vollumfänglich gefolgt werden, da ein Standort nur mit großen Nachteilen für die betroffene Gewerbefläche verbunden gewesen wäre. Durch den Wegfall der nördlichen Erschließungsstraße in Fläche 1 war ein weiterer vorgeschlagener Standort so nicht mehr realisierbar. Aus diesem Grund wurde der erstgenannte Umspanntation an eine günstigere Stelle verschoben, die andere nicht in die Planung übernommen.

Die *Deutsche Telekom* wandte sich unter Androhung einer Normenkontrollklage entschieden gegen die Verpflichtung, die Leitungen nur unterirdisch ausbauen zu dürfen. Der entsprechende Passus wurde aus den Festsetzungen herausgenommen, da ein unterirdischer Ausbau, falls erforderlich, auch über das Telekommunikationsgesetz durchsetzbar ist.

Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel zur Offenlage wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein konnten, nochmals um Stellungnahme gebeten.

Vonseiten des *Landratsamts, FB Bauleitplanung* gab es eine nochmalige Äußerung zu den festgesetzten Ausnahmezulassungen. Den Anregungen wurde Rechnung getragen, indem die Bestimmungen teilweise präzisiert, andere ersatzlos gestrichen wurden. Es wurde darüber hinaus in der Stellungnahme nochmals auf die Rechtslage bei der Emissionskontingentierung hin-

gewiesen, wonach eine Gliederung des Baugebiets nur unbedenklich ist, wenn zumindest ein Teilgebiet jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb – unter Berücksichtigung der sonstigen Einschränkungen nach Art der baulichen Nutzung – ermöglicht. Da es Teilgebiete gibt, bei denen sich den Tagzeitraum keine Einschränkungen ergibt und die Beschränkungen im Nachtzeitraum nur minimal sind (1 dB(A)), wird die Auffassung vertreten, dass grundsätzlich jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb genehmigungsfähig ist und somit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. Daher ergab sich bezüglich dieser Anmerkung kein Änderungsbedarf. Aufgrund des Hinweises, dass der in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan mittlerweile wirksam geworden ist, wurde die Begründung aktualisiert.

Das *Amt für Landwirtschaft* kritisierte die Auswahl der Ausgleichsflächen und äußerte erhebliche Bedenken mit dem Argument, agrarstrukturelle Belange seien nicht ausreichend berücksichtigt, sodass die landwirtschaftlichen Flächen in diesen Bereichen nicht mehr ökonomisch zu bewirtschaften seien. Die Gemeinde hat daraufhin die Maßnahmen mit dem Ortsbauernverband abgestimmt. Der Ortsbauernverband äußerte keine Bedenken zur Auswahl der Ausgleichsflächen. Daher wurde die vorgenommene Auswahl der Grundstücke beibehalten.

Die *Untere Naturschutzbehörde* hielt in ihrer Stellungnahme an der Auffassung fest, dass in Ergänzung zu den Lerchenfenstern noch weitere Maßnahmen zu ergreifen seien. Der Anregung wurde nach nochmaliger Rücksprache schlussendlich gefolgt, indem auf einer Fläche von ca. 2.000 m² eine Ackerbrache angelegt wird. Weiterhin wurde von der UNB angemerkt, dass die geplante Streuobstwiese auf einer Friedhofsfläche nur anerkannt wird, wenn deren Erhalt dauerhaft gesichert ist (keine Darstellung als Friedhof im Flächennutzungsplan). In diesem Zusammenhang stellte sich heraus, dass anstelle der im Umweltbericht erwähnten Streuobstwiese von der Gemeinde die Pflanzung von großkronigen Bäumen vorgesehen ist (Friedwald). Die (bereits gepflanzten) Bäume werden aufgrund der geplanten Nutzung dauerhaft erhalten, durch zusätzliche Maßnahmen werden nachträgliche Eingriffe in den Wurzelbereich vermieden. Nach Rücksprache erklärte sich die UNB mit der Maßnahme einverstanden. Dem Hinweis, bei der CFS-Maßnahme handele sich faktisch um eine FCS-Maßnahme wurde Rechnung getragen, indem Festsetzung, Begründung und Umweltbericht angepasst und bei der Höheren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeantrag gestellt wurden.

Vom *Straßenbauamt* wurden verschiedene Punkte des Straßenentwurfs im Bereich der K4144 kritisch hinterfragt. Dabei handelte es sich insbesondere um die Querungshilfen nördlich und südlich der Jahnstraße, die Führung des Radverkehrs und die Zufahrt zum Autohaus (wobei aus dem Bebauungsplan kein dementsprechender Standort abzuleiten ist).

Es wurde insbesondere die Befürchtung geäußert, dass die durch die beiden Querungshilfen verursachte Verkürzung der Linksabbiegespur die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts – nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines geplanten Einkaufsmarkts an der Jahnstraße – verringere und daher um einen verkehrstechnischen Nachweis gebeten. Ein völliger Verzicht auf die Linksabbiegespur, wie dargestellt, sei nicht richtlinienkonform. Anhand von Schleppkurven sollte untersucht werden, ob die bereitgestellten Verkehrsflächen ausreichend sind.

Hierzu ist anzumerken, dass der Grobentwurf aus der Verkehrsuntersuchung (VU) – obwohl zur Verfügung gestellt – dem Straßenbauamt offensichtlich nicht vorlag. Die lediglich der Veranschaulichung dienenden Darstellungen des Bebauungsplans im Bereich der Kreisstraße wurden außerdem als Festsetzungen missverstanden.

Die VU wurde dem *Straßenbauamt* nochmals zugesandt und der Entwurf abgestimmt. In einer Ergänzung zur VU wurde nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Jahnstraße durch die geringfügige Verkürzung der Linksabbiegespuren nicht beeinträchtigt wird. Die Führung des Radwegs ist ausreichend von der Kreisstraße abgesetzt, sodass Radfahrer wartepflichtig sind. Der Radius im Einmündungsbereich Jahnstraße wurde verkleinert und damit unter Verzicht auf die bestehende Dreiecksinsel die Furtlänge deutlich verkürzt.

Grundsätzlich wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der VU nicht um einen fertigen Straßenbauentwurf handelt, sondern lediglich um eine Vorstudie, die im Zuge der späteren Detailplanung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt noch auszuarbeiten ist. Das Straßenbauamt erklärte nach Vorlage der geforderten Unterlagen und Nachweise, dass die Bedenken ausgeräumt seien.

Die *Netze BW* regte den Standort einer dritten Umspannstation im Bereich der Einmündung Straße A / Am Ochsenhorn an. Dadurch wären in einem Abstand von ca. 75 m zwei Umspannstationen entstanden. Der Strombedarf in einem Gewerbegebiet ist stark abhängig von der Art der sich ansiedelnden Betriebe und daher schwer vorhersehbar. Ein dritter Standort wäre möglicherweise nicht genutzt worden. Nach Rücksprache signalisierte die Netze BW in einer ergänzenden Stellungnahme ihr Einverständnis, auf eine dritte Umspannstation zu verzichten, nachdem die Gemeinde erklärt hatte, im Bedarfsfall außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe die Fläche für einen weiteren Standort zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Schwetzingen äußerte wegen eines an der Gemarkungsgrenze zu Plankstadt geplanten Wohnungsbauprojekts im Bereich der Kilbourne- / Tompkins Barracks erhebliche Vorbehalte gegen die Planung. Folgende Punkte wurden besonders hervorgehoben:

Es wurde angemerkt, dass die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe von 18 m in Verbindung mit den formulierten Überschreitungsmöglichkeiten unmaßstäblich sei. Durch die Zulässigkeit von technischen Aufbauten und Werbeanlagen würde sich eine maximale Höhe von 26 m ergeben. Die Stellungnahme suggeriert, dass ausschließlich Gebäude mit einer Höhe von 18 m entstehen werden, die ausnahmslos von technischen Aufbauten besetzt sind, die ihrerseits wiederum durch Werbeanlagen überragt werden. Die Gebäudehöhe ist jedoch nicht zwingend, sondern als Höchstmaß festgesetzt; die Bestimmungen zur Überschreitung der Höhe wirken darüber hinaus nicht kumulierend. Realistischerweise ist zu erwarten, dass im Regelfall die Bebauung wesentlich niedriger ausfallen wird und lediglich einzelne Gebäude wie z. B. Silobauten und Hochregallager die Maximalgrenze ausnutzen. Mit den so formulierten Festsetzungen sollte vermieden werden, für höhere Bauten Befreiungen erteilen zu müssen. Es ist auch nicht zu erwarten, dass auf jedem Grundstück eine Werbeanlage entsteht, die den Betrieb um das zulässige Maximalmaß überragt. Außerdem beschränkt die Obergrenze des § 17 BauNVO die Baumassenzahl. Zur Klarstellung wurde das dort fixierte Maß explizit im Bebauungsplan festgesetzt und damit die zulässige Baumasse geregelt. Weiterhin wurde darauf verwiesen, dass das in der Nähe befindliche Gebäude des Decathlon-Lagers auf Schwetzinger Gemarkung bei nicht wesentlich geringerer Höhe allein bereits eine Fläche von über 4 ha einnimmt und damit eine erheblich größere Kubatur aufweist, als es im Plangebiet in Summa zu erwarten ist.

Die Stadt Schwetzingen monierte darüber hinaus, dass durch die von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen, einschließlich der durch die Neubebauung verursachten zusätzlichen Reflexionen des Schienenlärms eine nicht hinnehmbare Erhöhung der bestehenden Lärmbelastung nach sich ziehen würde. In diesem Zusammenhang wurde unterstellt, dass die geplanten

Gebäude über ihre gesamte Höhe einschließlich technischer Aufbauten und Werbeanlagen gleichmäßig bzw. in größerer Höhe vermehrt Schall abstrahlen. Der als Lärmschutz für das Städtebauprojekt geplante Wall entlang der Bahnlinie würde damit nicht ausreichend sein.

Nicht ohne Grund werden jedoch in Schallgutachten generell Emissionshöhen von 0,5 m, in begründeten Einzelfällen von 2,0m angenommen. Diese Quellhöhen wurden im aktuellen Gutachten zugrunde gelegt. Bei Ermittlung der Immissionspunkte konnten jedoch nur die vorhandenen Nutzungen Berücksichtigung finden, da das Projekt der Stadt Schwetzingen noch nicht ausreichend konkretisiert ist. Deren Planung, obwohl seit fast 10 Jahren anhängig, ist weder über eine Machbarkeitsstudie hinausgekommen noch befinden sich die Flächen in kommunalem Eigentum. Dementsprechend ist das Entwicklungsgebiet nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, obwohl dessen Fortschreibung im Jahr 2020 wirksam geworden ist. Dagegen ist das Gewerbegebiet sowohl als Vorrangfläche über den Regionalplan, als auch über den Flächennutzungsplan abgesichert. Wegen des Fehlens konkreter Planunterlagen für die Wohnungsbauentwicklung kann nur auf die Bestandsbebauung abgestellt werden. Im Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die Emissionen direkt aus dem Gewerbegebiet sowie die durch eine zusätzliche Schallreflexion des Schienenlärms unter Berücksichtigung eines Worst Case entstehende Zusatzbelastung keinen vermehrten Abwägungsbedarf nach sich zieht.

Hinsichtlich der angeblich das Planungsziel verfehlenden Lärmkontingentierung ist auf die Stellungnahme zu den Ausführungen des *Landratsamts FB Bauleitplanung* zu verweisen.

Weiterhin wurde die Sorge vorgetragen, dass neben den Schallemissionen von dem Gewerbegebiet auch Störungen durch Luftschadstoffe ausgehen könnten; aus diesem Grund wurde ein gutachterlicher Nachweis oder der Ausschluss entsprechender Betriebe gefordert. Bei dem Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um ein Industriegebiet; der geforderte Nachweis ist daher entbehrlich – es müssen auch keine einschränkende Festsetzungen getroffen werden. In einem Gewerbegebiet sind per definitionem ausschließlich Betriebe zulässig, die nicht erheblich belästigen.

Es wurde ferner darum gebeten, auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen, da er dem gemeinsamen Einzelhandelskonzept widerspräche. Im Einzelhandelskonzept wurden jedoch für Plankstadt im Non-Food-Bereich Verkaufsflächenpotenziale festgestellt, die zu großen Teilen nicht zwingend in zentralen Versorgungsbereichen untergebracht werden müssen. Daher wird eine Änderung der Festsetzungen abgelehnt.

Gerügt wurde außerdem ein Verstoß gegen die gemeindliche Abstimmungspflicht. Dieser Vorwurf entbehrt jeder Grundlage. Die *Stadt Schwetzingen* wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung gehört, ohne dass von ihr eine Stellungnahme einging. Auch ihre Äußerung im Rahmen der Offenlage traf deutlich verspätet ein. Eine Verpflichtung zu einer interkommunalen Abstimmung, die über eine Beteiligung im Bebauungsplanverfahren hinausgeht, ist nicht ersichtlich. Aus Sicht der Gemeinde Plankstadt geht die Rüge vielmehr in entgegengesetzter Richtung: Ihr liegen von dem erwähnten Wohnungsbauprojekt lediglich Verlautbarungen aus der lokalen Presse vor, es erfolgte zu keinem Zeitpunkt eine Konsultation, geschweige denn eine Einbindung in den Planungsprozess.

Gefertigt: 30.03.2021

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten