

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch**

zum Bebauungsplan Palmenwaldstraße im Stadtteil 82 "Brühl"

#### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 13,6 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Brühl, zwischen der Bundesstraße 10 und dem Neckar. Das Plangebiet umfasst das gesamte Werksgelände Brühl der Fa. Daimler (Flurstück Nr. 12607) sowie eine im Südwesten an das Werksgelände angrenzende private Stichstraße (Flurstück Nr. 12609/6). Im Westen und Südwesten grenzen die Bundesstraße 10 und die Palmenwaldstraße, im Osten das Grundstück des Neckars und im Süden das Wohngebiet Brühl an das Plangebiet.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Planung der im Plangebiet ansässigen Fa. Daimler dort ein Batteriemontagerwerk zu errichten. Im ersten Bauabschnitt soll dazu südwestlich des bestehenden Ausbildungszentrums eine großmaßstäbliche Halle zur Batteriemontage errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist neben Verlagerungen von Funktionen innerhalb des Werksteils der Abbruch des Gebäudes der dualen Hochschule. Ergänzend ist auf der heutigen Freifläche nordwestlich der Pforte ein Showroom zur Darstellung der E-Mobilität in Form eines städtebaulichen Hochpunkts vorgesehen; für diesen besteht noch keine konkrete Planung. Weitere Bauabschnitte im mittleren Teil des Werkgeländes sind ebenfalls noch nicht konkretisiert.

Die Perspektive des Bebauungsplans und sein Zweck reichen über den Neubau des konkret geplanten Batteriemontagerwerks hinaus: Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans eröffnen Spielräume zur langfristigen Entwicklung des gesamten Werksareals, auch für die übrigen, nicht von der konkret geplanten Baumaßnahme betroffenen Bereiche des Werksgeländes.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Palmenwaldstraße beachtlich:

- Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
- Pflanzen/Biotope, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima, Luft und Klimawandel
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter
- Schutzgebiete, die dem Denkmalschutz sowie der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie unterliegen

Folgende Festsetzungen sind im Zusammenhang mit der Umweltprüfung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

### Private Grünflächen

Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Sicherung des Fortbestands des überwiegenden Teils einer bestehenden Grünanlage.

Sicherung der entlang der Gewässer bestehenden Grünflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferbegleitgrün“ bzw. mit der Zweckbestimmung „Gehölz“.

### Flächenhafte Pflanzgebote für Einzelbäume

Festsetzung zur Pflanzung bzw. Unterhaltung eines hochstämmigen Laubbaums je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie Festsetzung flächenhafter Pflanzgebote für die für private Grünfläche „Uferbegleitgrün“ und die private Grünfläche „Gehölz“.

### Pflanzbindung und Pflanzgebote für Einzelbäume

Festsetzung von Standorten für den Erhalt (Pflanzbindung) bzw. die Neupflanzung (Pflanzgebot) von Einzelbäumen.

### Dachbegrünung

Festsetzung der Verpflichtung zur Dachbegrünung.

### Lärmschutz

Festsetzungen zum Lärmschutz von Aufenthaltsräumen im Gewerbe- und Industriegebiet.

Außerdem sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation von Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen Teil der Planung:

### Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Ein Eingriff in Gebäude oder Vegetation muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und während der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen.

### Habitate für Zauneidechsen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wurde ein externes Ersatzhabitat in Frickenhausen angelegt. Innerhalb des B-Plangebietes wurden im Bereich eines bestehenden Habitates Aufwertungen umgesetzt. Um zu verhindern, dass Zauneidechsen in ein angrenzendes Baufeld gelangen, wurde zwischen Baufeld und Ersatzhabitat ein Reptilienschutzzaun errichtet. Vor Beginn baulicher Eingriffe in Habitatflächen wurde von Fachkräften die Umsiedlung der Zauneidechse in die optimierten externen und internen Ersatzhabitate durchgeführt. Es wurde außerdem eine ökologische Baubegleitung einbezogen.

Im Plangebiet wurden weitere Vorkommen von Mauer- und Zauneidechsen in Bereichen in denen keine baulichen Maßnahmen geplant sind, nachgewiesen. Im Vorfeld von baulichen Veränderungen in potenziellen Habitatflächen ist fachlich zu prüfen, ob eine Entwertung oder Zerstörung von Habitaten zu prognostizieren ist. Hieraus kann sich ein weiterer Bedarf an Ersatzhabitaten ergeben.

### Installation von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten

Es sind 26 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes anzubringen.

### Amphibienschutz im Bereich eines künstlichen Stillgewässers

Im Vorfeld eines möglichen, derzeit aber nicht geplanten Eingriffes, sind die im Sockel eines ehemaligen Heizkessels vorkommenden Amphibien (Grasfrosch und Bergmolch) abzufangen und in geeignete Habitate (z.B. Teiche) im Bereich des Palmenwaldes westlich der B 10 umzusiedeln.

Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung  
Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel vorgesehen.

#### Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Unbelasteter Oberboden, der im Gebiet verbleibt, ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Bei Bodenlagerungen ist eine Beprobung des anfallenden Materials erforderlich. Die Entsorgung hat sachgerecht zu erfolgen.

#### Beschränkung der Baustelleneinrichtungen

Die Baustelleneinrichtung ist auf möglichst kleinen Raum zu begrenzen.

#### Betankung und Lagerung von Kraftstoffen

Zum Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Verunreinigungen ist die Betankung der Baumaschinen und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben sowie außerhalb von Oberflächengewässern erlaubt.

#### Sammeln und fachgerechtes Entsorgen von anfallendem zementhaltigem Schmutzwasser

Anfallendes zementhaltiges Schmutzwasser ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

#### An Gefahren durch Hochwasser angepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des B-Plangebietes sind Überflutung im Extremfall (HQextrem) nicht ausgeschlossen. Eine Minimierung möglicher Risiken ist durch eine angepasste Bauweise vorgesehen.

#### Monitoring

Hinsichtlich des Ersatzhabitats für Zauneidechsen wird die Funktionsfähigkeit der Habitatstrukturen überwacht und die Bestandsentwicklung relevanter Arten begutachtet. Bei unzureichendem Maßnahmenenerfolg ist eine Nachbesserung der Maßnahmen erforderlich. In einem jährlichen Ergebnisbericht und einem Abschlussbericht nach Beendigung ist das Monitoring zu dokumentieren. Hinsichtlich der Anpflanzung von Gehölzen erfolgen eine Kontrolle der Anpflanzung und eine Fertigstellungspflege.

Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind nach der Durchführung der Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der sonstigen Umweltbelange zu erwarten.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

**Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.**

Angeregt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, auf eine vorgesehene Teilverdolung des Champagnebachs im südlichen Plangebiet zu verzichten. Die Planung wurde vor der öffentlichen Auslegung geändert und auf die Verdolung wurde verzichtet. Die Abgrenzungen der Festsetzungen von Gewerbegebiet und Grünfläche sowie die Lage der Baugrenze wurden in diesem Bereich geändert.

Angeregt wurde, auf eine Inanspruchnahme des den Champagnebach begleitenden Grünzugs für bauliche Maßnahmen zu verzichten. Dieser Anregung konnte nicht nachgekommen werden, da ein Verzicht auf die teilweise Inanspruchnahme erhebliche Schwierigkeiten bei der Unterbringung des Batteriemontagerwerks zur Folge gehabt hätte.

Angeregt wurde, die Hinweise im Textteil zu den Punkten Hochwassersituation, Altlastenverdachtsflächen und Geotechnik zu ergänzen. Die Ergänzungen wurden vor der öffentlichen Auslegung vorgenommen.

Angeregt wurde, bestehende Gewässer und verdolte Abschnitte in der Planzeichnung darzustellen bzw. zu beschriften. Die Ergänzungen wurden vor der öffentlichen Auslegung vorgenommen.

Angeregt wurde, im Falle des Pflanzgebots zur Begrünung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferbegleitgrün“ standortgerechte Laubgehölze *verpflichtend* festzusetzen. Die Festsetzung wurde vor der öffentlichen Auslegung geändert.

Angeregt wurde, ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet vorzulegen. Da die Entwässerung bereits im Bestand gesichert ist und nicht grundsätzlich geändert werden soll, wurde der Anregung nicht nachgekommen.

Angeregt wurde, den neckarbegleitenden Gehölzsaum im Zuge der Planung zu unterstützen. Da dieser außerhalb des Plangebiets liegt und innerhalb des Plangebiets eine Hochspannungsleitung verläuft, konnte dem nicht nachgekommen werden.

Angeregt wurde die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung. Diese wurde zur öffentlichen Auslegung vorgelegt. Die Bearbeitung des potenziellen Lärmkonflikts zwischen gewerblichen und schützenswerten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) wurde in das Baugenehmigungsverfahren verlagert, da im Plangebiet nur ein potenzieller Lärmemittent ansässig ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde ein ergänzendes Gutachten vorgelegt.

Angeregt wurde, eine bestehende Richtfunktrasse zu berücksichtigen. Da der Bauherr eine Verlegung der Trasse plant, erübrigte sich eine Anpassung des Bebauungsplans.

Angeregt wurde, die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 Fernstraßengesetzes erforderliche Anbauverbotszone einzuhalten und dort auf Ersatzhabitate zu verzichten. Dem konnte nachgekommen werden.

Angeregt wurde, im Falle von Werbeanlagen entlang der Bundesstraße 10 eine Ablenkung oder Blendung der Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Dem wird durch eine entsprechende Regelung in den örtlichen Bauvorschriften nachgekommen.

Angeregt wurde, die Planung so zu verändern, dass die denkmalgeschützte Parkanlage vollständig erhalten werden kann. Dieser Anregung konnte nicht nachgekommen werden, da ein Verzicht auf die teilweise Inanspruchnahme der Parkanlage erhebliche Schwierigkeiten bei der Unterbringung des Batteriemontagerwerks zur Folge gehabt hätte.

Angeregt wurde eine Sicherung der Baudenkmale durch die Festsetzung von Baulinien. Dem wurde nicht nachgekommen, da bereits die Festsetzung einer das gesamte Baugebiet umfassenden Baugrenze vorgesehen war.

Angeregt wurde, auf einen vorgesehenen Baumstandort (Pflanzgebot) im südlichen Bereich des Plangebiets zugunsten einer dort vorgesehenen Gas- und Wasserübergabestation zu verzichten. Die Planung wurde vor der öffentlichen Auslegung entsprechend geändert.

In Ziffer 6 der Begründung ist dokumentiert, dass keine unzumutbaren Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen sowie keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet werden. Angeregt wurde, diese Gesamtbeurteilung zu ändern, da im südlichen Plangebiet zahlreiche Bäume entfallen sollen und hierdurch Beeinträchtigungen für das benachbarte Wohngebiet erwartet werden. An der Gesamtbeurteilung in Ziffer 6 der Begründung wurde festgehalten. Den Belangen der benachbarten Wohnbevölkerung wurde in der Planung insbesondere durch das grundsätzliche Erschließungsprinzip der geplanten Bebauung, festgesetzte zulässige Gebäudehöhen und die Festsetzung einer Baumreihe Rechnung getragen.

Angeregt wurde, die vorgesehenen zulässigen Gebäudehöhen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung zu reduzieren. Da in der Nähe der Wohnnutzungen bereits reduzierte zulässige Gebäudehöhen vorgesehen waren, wurde keine weitere Reduktion vorgenommen.

Angeregt wurde, ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen von Lichtemissionen auf die angrenzende Wohnbevölkerung zu legen. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung ausreichend berücksichtigt, sodass im Bebauungsplan eine Regelung als nicht erforderlich eingeschätzt wurde.

Angeregt wurde, Überlegungen für einen neuen Fußgängersteg über die Bundesstraße 10 zu berücksichtigen. Da diese Überlegungen bisher nicht konkretisiert sind, konnten keine konkreten Regelungen für den Bebauungsplan abgeleitet werden.

**Von privater Seite sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) keine Stellungnahmen eingegangen.**

### **Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen**

Fa. Daimler hat im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren mehrere mögliche Standorte für eine Batteriemontagehalle untersucht. Ergebnis war, dass in der zur Verfügung stehenden Zeit der Standort in Brühl aus Sicht des Unternehmens am besten geeignet ist. An dem Bau der Batteriemontagehalle im Werksteil Brühl besteht auch ein hohes öffentliches Interesse, da die neue Nutzung das Potenzial hat, den gesamten Unternehmensstandort zu festigen und Arbeitsplätze zu sichern. Innerhalb des Werksteils Brühl bestand bezogen auf das wichtigste Planungsziel, der Unterbringung der geplanten Batteriemontagehalle, keine Alternative.

Mit der Ansiedlung sind Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden; insbesondere müssen eine private denkmalgeschützte Parkanlage sowie ein bestehender Gewässerrandstreifen teilweise in Anspruch genommen werden, um die Batteriemontagehalle unterbringen zu können. Von den Möglichkeiten der Eingriffsminimierung, die im Rahmen der Umweltprüfung erkundet wurden, wird Gebrauch gemacht. Bei der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Umweltprüfung durchgeführten Abwägung der betroffenen Belange wurde das Ziel der Ansiedlung der Batteriemontage als vorrangig vor der Vermeidung von Beeinträchtigungen von betroffenen Schutzgütern bewertet.