

ANMERKUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Weiterführung als „Gesamtgebiet“

Wie in der Begründung in Kapitel 1.2 erwähnt, musste das Plangebiet „Östlich Marbacher Straße“ zur Sicherung und Steuerung der Planungsziele in zwei Planungsabschnitte aufgeteilt werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher verkleinert als 1. Planungsabschnitt weitergeführt, die Öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 02.04. bis 03.05.2024 statt.

Da die ausstehenden Vertragsnachverhandlungen zum erfolgreichen Abschluss gelangt sind, kann nun die öffentliche Auslegung zum Gesamtgebiet durchgeführt werden. Das Verfahren zum 1. Planungsabschnitt wird somit nun nicht mehr weitergeführt.

Sämtliche Textstellen in der Begründung und Textteil, die ausschließlich für den 1. Planungsabschnitt gelten, sind obsolet geworden und daher im Verfahren des Gesamtgebietes nicht mehr zu berücksichtigen.

Der Offenlagebeschluss hierfür wurde bereits am 19.03.2024 gefasst, der gebilligte Entwurfsstand vom 19.03.2024 ist Grundlage für die öffentliche Auslegung „Gesamtgebiet“.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage zum 1. Planungsabschnitt eingegangen sind, wurden im Hinblick auf die Offenlage des Gesamtgebietes geprüft und wie hier dargestellt ausgearbeitet.

Kleinere redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen wurden daher im Zuge einer „Ergänzung vom 11.07.2024“ in den Entwurfsunterlagen zur Kennzeichnung **blau** hervorgehoben. Diese sind im Wesentlichen folgende:

- a) Rechtsplan: Zweckbestimmung Sondergebiet (SO) korrigiert. Statt „Lebensmittel und Wohnen“ nun „Einzelhandel und Wohnen“ entsprechend den Textlichen Festsetzungen.
- b) Textteil: Aktualisierung der Anlagen zum Bebauungsplan, Ergänzung Plausibilisierung Artenschutz, Verweis auf Aktualisierung Stand Umweltbericht und Schallimmissionsprognose;
Richtigstellung der Zweckbestimmung der Sondergebietsnutzung (SO): statt „ein Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ Änderung in „Lebensmitteleinzelhandel als großflächige Einzelhandelsbetriebe“ zur Klarstellung der Begrifflichkeit.
- c) Begründung: Aktualisierung der Anlagen zum Bebauungsplan - Ergänzung Plausibilisierung Artenschutz, Verweis auf Aktualisierung Stand Umweltbericht sowie Schallimmissionsprognose; Korrektur des Wortes „Mischsystem“ in „Trennsystem“ (Kap. 5.3)

Weitere Änderungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen ergeben haben, werden nachfolgend hier aufgeführt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Plausibilisierung des Artenschutzes

Die Erfassungsergebnisse zum Artenschutz des Büros GÖG aus dem Jahr 2019 gelten mittlerweile als veraltet, die Erfassungsdaten mit Stand 2019 aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros GÖG (November 2022) sind zu plausibilisieren.

Diese **Plausibilisierung** wurde im Juni/Juli 2024 erstellt, der Bericht vom 11.07.2024 ist den Anlagen zu entnehmen.

Die Plausibilisierung der Erhebungen von 2019 hat ergeben, dass im geplanten Baugebiet Wochenstuben von Fledermäusen und ein Vorkommen des Großen Feuerfalters nicht mehr auszuschließen sind. Erhebungen sind bis August 2024 vorgesehen. Für die anderen Arten sind weiterhin die Aussagen aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung von 2022 gültig.

[siehe Anlage: Plausibilisierung Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Östliche Marbacher Straße, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom 11.07.2024]

Umweltbericht

Im **Umweltbericht** zum Gesamtgebiet wurde diese Plausibilisierung berücksichtigt und in der beigefügten Fassung „Ergänzung vom 11.07.2024“ **blau** hervorgehoben.

Buslinien und -haltestellen

Im Zuge der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen fand am 04.07.2024 ein Besprechungstermin mit Vertretern des VVS, des Landratsamtes sowie des Busunternehmens und der Stadtverwaltung statt. Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

Die Stadtbuslinie 402 soll künftig das Gebiet durchfahren. Der Streckenverlauf der geplanten Linienführung durch das Wohngebiet ist zwar etwas länger, jedoch wird so die Engstelle in der Marbacher Straße / Traubenstraße (Zone 30) umfahren, die bisher immer wieder zu Verzögerungen geführt hat. Der neue Streckenverlauf durch das neue Wohngebiet ist gut ausgebaut, sodass ein reibungsloser Verkehrsfluss trotz Zone 30 zu erwarten ist. Durch die neue Linienführung wird zudem der Bereich „Auf der Steige“ besser erschlossen. Mit der geänderten Linienführung der Stadtbuslinie 402 werden keine Verschlechterungen der Fahrzeiten oder ein zusätzlicher Einsatz von Fahrzeugen erwartet, sodass der primäre und sekundäre Anschluss gemäß Nahverkehrsplan gewährleistet bleiben kann.

Aufgrund dieser Streckenänderung kann die Buslinie 402 die Haltestelle „Neckarhalde“ (Kreuzung Marbacher Straße / Amselweg) nicht mehr anfahren und es bedarf einer neuen Haltestelle an der Marbacher Straße. Hier bietet es sich an, diese in der Nähe des geplanten Lebensmittelmarktes vorzusehen. Ein möglicher Standort ist an der Marbacher Straße nördlich der Gebietszufahrt vorgesehen. Im Weiteren wird jedoch noch geprüft, ob ein Standort im Plangebiet, südlich des Lebensmittelmarktes ggf. geeigneter ist.

Gleichzeitig soll im Osten des neuen Wohnbaugebiets für die Buslinie 402 eine neue Haltestelle „Steige“ entstehen. Die bestehende Bushaltestelle „Steige“ (eine einseitige Haltestelle für die Linie 431 von Nord-Osten kommend) an der Schwaikheimer Straße wird beibehalten und kann künftig von beiden Buslinien angefahren werden. Jedoch ist für die andere Richtung der

Buslinie 402 eine neue Haltestelle vorzusehen, diese ist im Plangebiet im östlichen Zufahrtsbereich geplant.

Die Haltestelle „Neckarhalde“ soll zunächst für die bestehende Buslinie 431 beibehalten werden, um den bestehenden Einzugsbereich der Bewohner am Ring anzubinden. Es soll jedoch eine neue Fußwegeverbindung von der Straße „Am Ring“ zur Marbacher Straße auf Höhe der bestehenden Hochhäuser geprüft werden. Mit einer solchen zusätzlichen Fußwegeverbindung wäre die vorhandene Wohnbebauung Neckarhalde / Am Ring mit dem neuen Standort der Bushaltestelle zur Marbacher Straße besser und zeitverkürzter angebunden. Gleichzeitig wäre damit auch der neue Lebensmittelmarkt besser an die Bestandsbebauung fußläufig angebunden. Damit könnte die bisherige Haltestelle Neckarhalde entfallen.

Die geplanten Änderungen führen zu einer Steigerung der Attraktivität des ÖPNV, da die wohnstarken Quartiere direkt angebunden werden können.

Schallimmissionsprognose

Am 28. Februar 2024 wurde bereits eine Schallimmissionsprognose erstellt. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes, die im Rahmen der Offenlage zum 1. Planungsabschnitt eingegangen ist, wird diese in den Abschnitten 6.1, 6.5 und 8.4 des Gutachtens bezüglich der Auswirkungen auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete ergänzt. Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen im Abschnitt 8.2 vorgenommen.

Das Gesamtergebnis und die Vorgaben für die Festsetzungen im Bebauungsplan haben sich durch diese Änderungen jedoch nicht geändert.

Die Fassung vom 28. Februar 2024 wird durch die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 11.07.2024 ersetzt.

Geruchsgutachten

Das zum 1. Planungsabschnitt als Anlage beigefügte Geruchsgutachten hat den Planfall „Beibehaltung des landwirtschaftlichen Betriebes mit heranrückender Wohnbebauung“ untersucht. Durch die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als „Gesamtgebiet“ ist dieses Gutachten hinfällig, da der landwirtschaftliche Betrieb parallel zur Neubebauung umsiedelt und daher nicht weiter zu berücksichtigen ist. Das Gutachten ist daher auch nicht mehr Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Textteil Hinweis C6 Artenschutz

Auf Anregung der Stellungnahme LRA, die im Rahmen der Offenlage zum 1. Planungsabschnitt eingegangen ist, ist im Textteil der Hinweis C6 um folgende Aussagen zu ergänzen:

Vor jeglichen Arbeiten sollte eine Überprüfung des Bestandes erfolgen, um festzustellen, ob ausgelöst durch die geplanten Arbeiten, es zu einem Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen kann, der durch entsprechende CEF-Maßnahmen auszugleichen ist. Bäume ab einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm sollten in die Untersuchungen miteinbezogen werden.

aufgestellt: 11.07.2024