faktorgrün

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“

Umweltbericht

Freiburg, den 25.05.18
Offenlage



faktorgrün

Stadt Emmendingen, Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“, Umweltbericht, Offenlage

Projektleitung:
Christoph Laule, M. Sc. ETH Umwelt-Natw.
Bearbeitung:
Lukas Schäfer, M. Sc. Biologie

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ausgangslage 1

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis 2

2.1 Rechtliche Grundlagen 2
2.2 Allgemeine Umweltziele 3
2.3 Geschützte Bereiche 5
2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 5
2.5 Prüfmethoden 6
2.6 Datenbasis 7

3. Beschreibung der Planung 8

3.1 Städtebauliche Planung 8
3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften 8
3.1.2 Wirkfaktoren der Planung 9
3.1.3 Relevanzmatrix 9
3.2 Grünordnungsplanung 11
3.2.1 Konzeption 11
3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen 11
3.2.3 Umweltbezogene Hinweise 12

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 13

4.1 Fläche 13
4.2 Boden 13
4.3 Wasser 16
4.4 Klima / Luft 19
4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 20
4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen 20
4.5.2 Tiere 21
4.6 Landschaftsbild und Erholungswert 22
4.7 Mensch 23
4.8 Kultur- und Sachgüter 25
4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche 26
4.10 Abwasser und Abfall 26
4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung 28
4.12 Wechselwirkungen 29
4.13 Störfallbetrachtung 29
4.14 Kumulation 29

5. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 30
5.1 Bilanzierung der Schutzgüter 30
5.2 Gesamtbilanz 34

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 34

7. Planungsalternativen 34
7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 34
7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 34

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 35
8.1 Relevanzprüfung auf Grundlage einer Potenzialanalyse 35
8.1.1 Habitatpotenzial 35
8.1.2 Vögel 35
8.1.3 Fledermäuse 38
8.1.4 Reptilien (Mauereidechse) 39
8.1.5 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen 40
8.2 Fazit Artenschutzprüfung 41

9. Zusammenfassung 42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 1

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands 6
Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen 7
Tab. 3: Relevanzmatrix 10
Tab. 4: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung 13

Anhang

1. Fotodokumentation
2. Bestandsplan

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

Anlass der Planung ist ein vorliegendes Bebauungskonzept für den Bereich des ehemaligen Kaufhauses Krauss in der Theodor-Ludwig-Straße. Das Kaufhaus sowie die rückwärtigen Gebäude (Kantinengebäude, Lagerhalle, Kesselhaus und Parkhaus) werden abgerissen und die rückwärtigen Flächen bis zu den Hallen des Wehrle-Werkes werden mit einbezogen. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Ladengeschäften und Dienstleistungen sowie eines neuen Parkhauses.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Emmendingen, unmittelbar angrenzend an den Marktplatz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen zwischen Hochburger Straße, Theodor-Ludwig-Straße, Markgrafenstraße und den Werkshallen des Wehrle-Werkes. Der genaue Planbereich ist dem Bestandsplan im Anhang zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ESRI-Grundkarte); der Bereich des Plangebiets ist mittels des roten Kreises verdeutlicht.

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis

2.1 Rechtliche Grundlagen

Umweltschützende Belange im BauGB:

Umweltprüfung

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Dokumentation der Umweltprüfung erstellt der Vorhabenträger einen Umweltbericht, der alle umweltrelevanten Belange zusammenfasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Untersuchungsumfang und -methode

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2f BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Aus dem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Umweltbericht wurden der aus Sicht der Gemeinde erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfmethoden zur Ermittlung der Umweltbelange deutlich; auf die Durchführung eines eigenständigen Scopingtermins und die Erstellung eines separaten Scopingpapiers wurde daher verzichtet. Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ergänzend eingegangenen Stellungnahmen zu Untersuchungsumfang und -methode wurden zur Offenlage berücksichtigt.

Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die Ausführungen zum Artenschutz in Kap. 8 verwiesen.

2.2 Allgemeine Umweltziele

Definition

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenwirkungen dar.

Vorgaben

Die Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden schutzgutbezogen aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen abgeleitet:

Pflanzen und Tiere

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten

Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung

Fläche, Boden und Wasser

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang

Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können

- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern
- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Luft / Klima

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild; Erholungswert; Kultur- und Sachgüter

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft

Mensch / Lärm

Vorgaben der DIN 18005 hinsichtlich Orientierungswerten zum Lärmschutz

Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich Grenzwerten zum Lärmschutz

2.3 Geschützte Bereiche

Natura2000 (§ 31 ff BNatSchG)	Das nächste Natura 2000-Gebiet („Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“) liegt mehr als 500 m entfernt im Nordosten und ist damit nicht von der Planung betroffen.
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Naturschutzgebiete kommen im Umfeld des Plangebiets nicht vor.
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	Der Nationalpark Schwarzwald befindet sich nicht im Umfeld des Plangebiets.
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Die Biosphärengebiete Baden-Württembergs befinden sich nicht im Umfeld des Plangebiets.
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Landschaftsschutzgebiete kommen im Umfeld des Plangebiets nicht vor.
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald.
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Das nächste Naturdenkmal (flächenhaftes ND „Burghang“) liegt ca. 330 m entfernt und ist damit nicht von der Planung betroffen.
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Das nächste gesetzlich geschützte Biotop (Hohlweg am Dobel) liegt ca. 260 m entfernt im Nordwesten und ist damit nicht von der Planung betroffen.
Wasserschutzgebiet	Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Wasserschutzgebiet (WSG) „Emmendingen TB II+III Gewann Wäldele“ mit den Zonen III und IIIA. Im Plangebiet selbst besteht kein Wasserschutzgebiet.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)	Die Bebauung des Plangebiets entlang der Markgrafenstraße, des Marktplatzes sowie des südlichen Bereichs des Theodor-Ludwigstraße befindet sich innerhalb der Überflutungsflächen eines Extremhochwassers. Im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers wäre das Gebiet aber geschützt.

2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Regionalplan	Der Regionalplan Südlicher Oberrhein weist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe sowie als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aus.
Landschaftsrahmenplan	Der Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein verzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche mit stark erhöhtem Luft und / oder Wärmebelastungsrisiko sowie als versiegelte Siedlungsfläche ohne Bodenfunktionserfüllung
Flächennutzungsplan	Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Emmendingen mit Stand 1996/97 wurde nicht betrachtet, da dieser im Innenbereich regelmäßig ohne konkrete Aussage bleibt.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bislang kein qualifizierter Bebauungsplan. Das Gebiet liegt lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt Vergnügungsstätten“, der sich auf Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten begrenzt.

2.5 Prüfmethoden

Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen (s. hierzu auch Kap. 2.6).

Anwendung der Eingriffsregelung

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethoden in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs getrennt nach den einzelnen Schutzgütern verbal-argumentativ.

Die Auswahl an möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist hier, in der Bauleitplanung, nicht auf die abschließende Maßnahmenauflistung der Ökokontoverordnung beschränkt. Ausgleichsmaßnahmen müssen aber auf jeden Fall eine aus landschaftspflegerischer Sicht sinnvolle Aufwertung des Naturhaushaltes und / oder des Landschaftsbildes darstellen.

Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

➔ Bewertung des Ist-Zustandes

Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt.

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen ist bei den von der Eingriffsregelung erfassten natürlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild) regelmäßig mit der Eingriffsbewertung verknüpft.

Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die fünf Bewertungsstufen der Umweltverträglichkeitsprüfung und die zwei Bewertungsstufen der Eingriffsregelung werden wie folgt einander zugeordnet, wobei der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen ist:

Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

Bewertung von nachteiligen Auswirkungen	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Eingriffsbewertung	unerheblich		erheblich		

In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Zur besseren Übersicht werden bei den Texten zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen folgende Symbole verwendet:

▶ erhebliche Beeinträchtigung

▷ unerhebliche (oder keine) Beeinträchtigung

\+ positive Auswirkung

2.6 Datenbasis

Verwendete Daten

- Eigene Datenerhebungen:
  - Übersichtsbegehung am 20.07.2017
  - Gebäudekontrolle am 21.09.2017
- Regionalverband Südlicher Oberrhein:
  - Regionalplan Südlicher Oberrhein (2016)
  - Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (2013)
- VVG Emmendingen (2006): Flächennutzungsplan Emmendingen
- LUBW: Daten- und Kartendienste:
- LGRB-Kartenviewer: Hydrogeologische Karte 1:50.000 (GeoLa HK50)
- Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG (2014): Emmendingen, Neubau EKZ - Beurteilung der Altlastensituation
- Fichtner Water & Transportation GmbH (2017a): Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“ - Verkehrliche Untersuchung - Erläuterungsbericht

- Fichtner Water & Transportation GmbH (2017b): Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“ - Schalltechnische Untersuchung - Erläuterungsbericht
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co, KG (2017): Emmendingen, Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Strasse“ - Luftschadstoffbetrachtungen
- Gemeinnützige Fortbildungsgesellschaft für Wasserwirtschaft und Landschaftsentwicklung (GFG) mbH (Hrsg.) (2010): Empfehlungen für die Wiederherstellung der linearen Durchgängigkeit bei Fließgewässern im Rahmen der Gewässerunterhaltung

3. Beschreibung der Planung

3.1 Städtebauliche Planung

3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

Ziele

Ziele der Planung sind die bauliche Entwicklung des Innenbereiches zwischen der Theodor-Ludwig-Straße und dem Wehrle-Werk sowie die Steuerung dieser Entwicklung durch Festsetzung der zulässigen Nutzungen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung.

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht vor, das ehemalige Kaufhaus sowie die rückwärtigen Gebäude (Kantinengebäude, Lagerhalle, Kesselhaus und Parkhaus) abzureißen. An deren Stelle ist die Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes mit Ladengeschäften und Dienstleistungen sowie eines neuen Parkhauses geplant. Die übrige Bebauung im Plangebiet bleibt von diesen Vorhaben unberührt.

Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist ein Kerngebiet aus. Dieses dient gem. § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Als Maß der baulichen Nutzung sind im Kerngebiet eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 3,0 zulässig.

Weitere umweltrelevante Festsetzungen beziehen sich auf den Mühlbach (Ausschluss einer weiteren Verdolung), auf den Artenschutz (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), auf den Schallschutz sowie auf Gehölzanpflanzungen und Dachbegrünungen.

Örtliche Bauvorschriften

Bei den örtlichen Bebauungsvorschriften sind insbesondere die folgenden hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen von Bedeutung:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen derart, dass sie sich in das historisch gewachsene Stadtbild einfügen und dieses weiterentwickeln
- Vorgaben zur Werbeanlagen, da diese ebenfalls hinsichtlich des Stadtbilds relevant sind

3.1.2 Wirkfaktoren der Planung

Baubedingt

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zum Abriss mehrerer Bestandsgebäude. Anstelle der abzureißenden Gebäude, aber auch auf bisher unbebauter Fläche, entsteht ein großer Gebäudekomplex.

Die bisher noch unversiegelten Bereiche werden größtenteils versiegelt. Dies bedingt den Wegfall der natürlichen Bodenfunktionen und der Niederschlagsversickerung. Bäume, Gehölzbestände und Fassadenbegrünung werden gerodet. Dabei geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Für die Zeit der Bauarbeiten ist vorübergehend mit einem erhöhten Aufkommen von Erschütterung, Lärm- und Staubemissionen, mit stark frequentiertem Baustellenverkehr und damit verbundener Schadstoffemission sowie zusätzlicher Beleuchtung zu rechnen.

Beim Aushub von stofflich belastetem Bodenmaterial können Risiken für die menschliche Gesundheit sowie für Boden und Grundwasser entstehen.

Anlagebedingt

Durch die Anlage des Gebäudekomplexes und die Versiegelung kommt es zur dauerhaften Beanspruchung bisher unbebauter Flächen.

Bisher einsehbare Räume und Bereiche werden verborgen (optische Trennwirkung).

Durch die Höhe des Gebäudekomplexes kommt es zur Beschattung der Freiflächen und der umliegenden Gebäude.

Betriebsbedingt

Im Betrieb kommt es zu einem erhöhten Aufkommen von Kundenverkehr im Plangebiet und dessen Umgebung. Außerdem steigt auch das Kraftfahrzeugaufkommen auf der Hochburger Straße durch anfahrende Kunden, Parkhausnutzer und Lieferanten. Durch den verstärkten Verkehr und die Nutzung des vergrößerten Parkhauses ist mit erhöhter Emission von Lärm und Luftschadstoffen zu rechnen.

3.1.3 Relevanzmatrix

Um gemäß dem Prinzip der Angemessenheit nicht alle denkbaren, sondern nur die relevanten Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden Relevanzmatrix erfolgt eine Voruntersuchung der Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Mögliche Auswirkungen von Wirkfaktoren auf Schutzgüter werden identifiziert und dann wie folgt unterschieden:

(■) Erhebliche nachteilige Auswirkungen können nach fachlicher Ersteinschätzung nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen werden weitergehend geprüft.

(□) Nachteilige Auswirkungen können nach fachlicher Ersteinschätzung nicht ausgeschlossen werden. Sie verbleiben jedoch mit hinreichender Gewissheit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle oder werden durch regelmäßig anzuwendende Maßnahmen bereits frühzeitig vermieden. Weitergehende Prüfungen sind nicht erforderlich und werden nicht vorgenommen.

(-) keine Auswirkungen oder Auswirkungen irrelevant

Tab. 3: Relevanzmatrix

	Mensch – Wohnen / Gesundheit	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaftsbild / Erholungsraum	Kultur- / Sachgüter	Wechselwirkungen
Baubedingt								
Beseitigung von Vegetation	-	■	-	-	■	□	-	-
Abriss von Gebäuden	-	■	-	-	-	□	□	-
Baustellenverkehr	□	□	-	-	□	-	-	-
Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	□	□	-	-	□	-	-	-
Erschütterungen	□	□	-	-	-	□	-	-
Schallemissionen (Lärm)	□	□	-	-	-	□	-	-
Lichtemissionen	□	□	-	-	-	□	-	-
Anlagebedingt								
Optische Trennwirkungen und Beschattung	□	□	-	-	-	□	-	-
Dauerhafte Flächeninanspruchnahme	-	■	□	□	□	□	-	-
Flächenversiegelung	■	■	□	□	□	□	-	-
Betriebsbedingt								
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	■	□	-	-	-	-	-	-
Schallemissionen	□	□	-	-	-	□	-	-
Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	□	□	-	-	□	-	-	-

Legende:

■ relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung

□ Nachteilige Auswirkungen evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich, aufgrund von:

a) frühzeitiger Konfliktminimierung/-vermeidung

b) vorhandener Vorbelastung bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle

- Keine erhebliche Auswirkung

3.2 Grünordnungsplanung

3.2.1 Konzeption

Aufgrund der hohen GRZ steht nur ein geringer Flächenumfang für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung. In einem Bereich dichter Innenstadtbebauung und einer Bebauung zum großen Teil in zweiter Reihe ist aber auch keine Grünordnung im Sinne einer starken Gliederung oder Eingrünung wie bspw. bei der Ausweisung eines neues Baugebiets am Stadtrand notwendig.

Der zur Verfügung stehende Raum sollte jedoch effektiv genutzt werden. Vor allem zur Eingriffsminimierung, aber auch zur Gliederung, Eingrünung und Auflockerung, werden Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets gepflanzt. Die unversiegelten Flächen (Baumscheiben, Pflanzbeete etc.) werden zusätzlich begrünt bzw. gärtnerisch angelegt.

Daneben werden Flachdächer in den Bereichen, in denen keine technischen oder betrieblichen Gründe dagegen sprechen, extensiv begrünt. Die Dachbegrünung dient als Lebensraum für Insekten, dem Wasserhaushalt, dem Stadtbild und insbesondere dem Lokalklima durch Verminderung der Erwärmung im Plangebiet.

Aus den gleichen Gründen wäre auch eine Begrünung von Fassaden zu begrüßen, wie dies bspw. aktuell am bestehenden Parkhaus der Fall ist. Inwieweit dies möglich ist, wird in der Ausführungsplanung untersucht.

3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der nicht verdolte Gewässerabschnitt des Mühlbachs wird als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Eine zusätzliche Verdolung ist unzulässig.

Bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird nachfolgendes festgesetzt:

- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulicht-arm).
- Zum Schutz des Grundwassers müssen Kellergeschosse wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.
- Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.

- Als vorgezogener Ausgleich für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung folgende Nisthilfen anzubringen:
  - 13 Fledermaus - Flachkästen (entsprechend Schwegler Typ 1FF); Anbringung in min. 3 m Höhe, kleinster seitlicher Abstand zueinander 5 m
  - 7 Sperlingskoloniehäuser (entsprechend Modell Schwegler 1SP); Anbringung in min. 2,5 m Höhe
  - 6 Mauersegler-Nistkästen (entsprechend Schwegler Mauersegler-Nistkasten Nr. 17 1fach); Anbringung in min. 7 m Höhe

Hinsichtlich Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird für die Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern der obersten Geschosse bis zu einem Neigungswinkel von max. 15° eine extensive Dachbegrünung mit Sedumarten und einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mindestens 10 cm festgesetzt, wobei eine Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit der Dachbegrünung zulässig ist. Zudem sind im Bereich des MK1 insgesamt 10 klein- bis mittelkronige, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

3.2.3 Umweltbezogene Hinweise

Es werden umweltbezogene Hinweise zum Bodenschutz, zu Altlasten sowie zum Artenschutz gegeben.

Die Hinweise zum Bodenschutz dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktion und umfassen Vorgaben zu Bodenverfüllungen sowie den Umgang mit Abfällen / Bauschutt etc..

Bzgl. Altlasten ist ein bodenschutz- und altlastensachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zu beauftragen und der unteren Bodenschutzbehörde zu benennen. Es wird zudem empfohlen, zur endgültigen abfalltechnischen Einstufung des Baugrubenaushubs nach der Geländeberäumung bzw. im Vorfeld des Baugrubenaushubs eine repräsentative Rasterbeprobung des gesamten Geländes mit chemischen Analysen nach VwV Boden durchzuführen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der Gebäude und die Rodung von Büschen, Bäumen und Fassadenbegrünung nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln sowie der Aktivitätszeiten der Fledermäuse, das heißt nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober, zulässig sind. Außerhalb dieses Zeitraums ist der Abriss nur dann zulässig, wenn im Winterhalbjahr begonnen und der weitere Abriss ohne Unterbrechungen durchgeführt wird oder im Winterhalbjahr alle möglichen Fortpflanzungsstandorte dauerhaft unbrauchbar gemacht wurden.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

4.1 Fläche

Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung

Bisherige Nutzung		**Zukünftige Nutzung**	
Versiegelte und bebaute Fläche	9.350 qm	Versiegelte und bebaute Fläche	11.050 qm
Unversiegelte Fläche	1.700 qm		
Unverdolter Bereich des Mühlbach	75 qm	Unverdolter Bereich des Mühlbach	75 qm
	11.125 qm		11.125 qm

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die Planung kommt es zu einer vollständigen Versiegelung / Bebauung des Plangebiets (GRZ von 1,0) und damit dem Verlust der bislang noch unversiegelten, aber anthropogen beeinflussten Bereiche.

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung allerdings als positiv anzusehen, da keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich beansprucht werden. In Folge der GFZ von 3,0 wird die zur Verfügung stehende Fläche auch in der Höhenentwicklung ausgenutzt.

Da die vorhandenen unversiegelten Bereiche weder gärtnerisch noch als Erholungsraum genutzt werden, ergibt sich auch kein Verlust hochwertiger Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs.

Dennoch ist der Verlust der Freiflächen mit gewissen Beeinträchtigungen verbunden, die bei den jeweils betroffenen Schutzgütern in den nachfolgenden Kapiteln betrachtet werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Festsetzung des nicht verdolten Gewässerabschnitt des Mühlbachs als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Eine zusätzliche Verdolung ist unzulässig.

Begrünung gemäß dem Grünordnungskonzept

Fazit

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist die Planung als Nachverdichtung im Bestand als positiv anzusehen.

4.2 Boden

Bestandsdarstellung / -bewertung

Durch das Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2014 ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung und Altlastenerkundung erstellt. Beim Boden im Plangebiet handelt es sich demnach um veränderten Siedlungsboden. Durch mehrfache Auffüllungen und Umlagerungen, Verdichtung sowie Versiegelung sind die natürlichen Funktionen des Bodens im Plangebiet stark eingeschränkt. Diese sind allenfalls in den unversiegelten Bereichen noch in geringem Maß vorhanden.

Im Bereich des Plangebiets sind zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt: Durch die frühere Nutzung durch Lederwerke besteht möglicherweise ein mikrobiologisches Gefährdungspotenzial. Durch frühere Bergbauaktivitäten sind erhöhte Schadstoffgehalte des Bodens durch Schwermetalle nicht auszuschließen.

Die Untersuchungen der BFI ergaben, dass das gesamte Gelände mit Auffüllungen von durchschnittlich 4,9 m Mächtigkeit erhöht wurde. Diese enthalten in schwer zu lokalisierende Schadstoffnestern unter anderem organische Rückstände (MKW, PAK, AKW und CKW) und schwermetallhaltige Schlacken (Blei, Kupfer, Zink und Quecksilber). Unter den Auffüllungshorizonten stehen tertiäre Schotterablagerungen der Elz an.

➔ Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Durch die Bauarbeiten kommt es zu Abgrabungen und Umlagerungen. Diese Beeinträchtigungen sind unerheblich, weil der vorhandene Siedlungsboden durch Umlagerungen in der Vergangenheit bereits in seiner natürlichen Horizontabfolge gestört wurde.

Durch die dauerhafte Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Da die Bodenfunktionen des vorhandenen Siedlungsbodens bereits stark eingeschränkt sind, ist der Verlust als nicht erheblich einzustufen. Außerdem ist der Umfang der neuversiegelten Fläche mit ca. 0,18 ha, gemessen an der Gesamtversiegelung, sehr gering. Hinzu kommt, dass auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung des derzeit unversiegelten Bereichs auf Grundlage des § 34 BauGB wohl zulässig wäre.

Durch die Bauarbeiten können Altlasten zu Tage treten. Es entstehen Risiken für die menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser. Außerdem ist anfallender Bodenaushub nicht frei verwertbar.

+ positive Auswirkung

Altlasten werden im Zuge der Bauarbeiten beseitigt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes - Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz ist nachfolgendes zu beachten:

- Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.
- Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

- Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u. a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
- Teerhaltige Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Verbreitung von teerhaltigen Ausbaustoffen ist grundsätzlich zu vermeiden und eine Verdünnung durch Zugabe von unbelastetem Material unzulässig. Eine Verwendung ist nur unter Beachtung des Leitfadens zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010 und der o. g. „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse, zulässig.
- Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
- Ein bodenschutz- und altlastensachverständiger Gutachter ist für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zu beauftragen und der unteren Bodenschutzbehörde zu benennen.
- Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen abzustimmen.

Die BFI empfiehlt, zur endgültigen abfalltechnischen Einstufung des Baugrubenaushubs nach der Geländeräumung bzw. im Vorfeld des Baugrubenaus-hubs eine repräsentative Rasterbeprobung des gesamten Geländes mit chemischen Analysen nach VwV Boden durchzuführen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine weitere Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Nicht notwendig.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.3 Wasser

Bestandsdarstellung / -bewertung

Grundwasser

Die hydrogeologische Einheit ist laut HK50 „Quartäre und Pliozäne Sande und Kiese des Oberrheingrabens ohne besondere Grundwasserleitereigenschaft“ (GeoLa HK50).

Gemäß Boden- und Altlastengutachten der BFI (siehe Kapitel 4.2) liegt der Grundwasserkörper etwa 4-5 m unter Grund in tertiären Elzablagerungen. Außerdem befinden sich Stauwassereinlagerungen in den neuzeitlichen Geländeauffüllungen.

Das Gutachten der BFI stellt teilweise leicht erhöhte PAK- und MKW-Gehalte im Stauwasser fest. Es wurde jedoch hinreichend nachgewiesen, dass das Grundwasser derzeit hiervon nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Auswaschung von mikrobiologischen, organischen und schwermetallischen Altlasten durch Niederschlagswasser besteht dennoch ein Risiko der Verunreinigung des Grundwassers.

Eine Niederschlagsversickerung ist jedoch im Plangebiet nur sehr begrenzt in den bisher unversiegelten Bereichen möglich. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist sehr gering.

➔ Das Plangebiet ist hinsichtlich des Grundwassers von geringer Bedeutung.

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet fließt der Mühlbach. Dieser ist stark ausgebaut und bis auf wenige Meter beinahe auf der gesamten Strecke im Plangebiet verdolt.

➔ Hinsichtlich Oberflächengewässer ist das Plangebiet von geringer Wertigkeit.

Hochwasser / Überflutungsflächen

Die Bebauung des Plangebiets entlang der Markgrafenstraße, des Marktplatzes sowie des südlichen Bereichs der Theodor-Ludwig-Straße befindet sich innerhalb der Überflutungsflächen eines Extremhochwassers. Im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers wäre das Gebiet aber geschützt.

➔ Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für den Hochwasserschutz; Planungseinschränkungen sind nicht gegeben.

Quell- / Wasserschutzgebiete

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Wasserschutzgebiet (WSG) „Emmendingen TB II+III Gewann Wäldele“ mit den Zonen III und IIIA. Im Plangebiet selbst besteht kein Wasserschutzgebiet.

➔ Trotz der Lage in WSG Zone III und IIIA ist das Plangebiet in Folge der geringen Grundwasserneubildung von geringer Wertigkeit.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Durch Flächeninanspruchnahme und -versiegelung geht die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung vollständig verloren. Dies ist unerheblich, weil der Beitrag des Plangebiets zur Grundwasserneubildung aufgrund der Gebietsgröße, der bestehenden Versiegelung und der hydrogeologischen Gegebenheiten sehr gering ist. Außerdem ist der Umfang der neuversiegelten Fläche mit ca. 0,18 ha, gemessen an der Gesamtversiegelung, sehr gering. Hinzu kommt, dass auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung des derzeit unversiegelten Bereichs auf Grundlage des § 34 BauGB wohl zulässig wäre.

Das WSG wird nicht beeinträchtigt, weil keine grundwasserwirksamen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind, die über die Grenzen des Plangebiets hinausgehen. Seit dem 17.11.2016 wird zudem ein Grundwassermonitoring durchgeführt und die Grundwasserstände im Bereich des Bebauungsplans gemessen und dokumentiert. In Abstimmung mit dem Landratsamt wird ein Gutachten zu den potenziellen Auswirkungen für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich inkl. Maßnahmenermittlung erstellt.

Der Mühlbach, bei dem es sich gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde um ein künstliches Gewässer gemäß § 28 WHG handelt, stellt keine Programmstrecke des Bewirtschaftungsplanes gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum Teilbearbeitungsgebiet TBG 31 - Elz-Dreisam dar, sodass keine Maßnahmen zur Erreichung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Wasserkörpers notwendig werden. Die bestehende Situation des Mühlbachs ändert sich in Folge der Planung nicht, sodass keine Verschlechterung des ökologischen Potenzials oder des chemischen Zustands eintritt (Verschlechterungsverbot gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 1 WHG). Da der Bewirtschaftungsplan für den Mühlbach wie oben erwähnt keine Maßnahmen zur Situationsverbesserung vorsieht, gefährdet die Planung derzeit keine Zielerreichung hinsichtlich eines guten ökologischen Potenzials oder eines guten chemischen Zustandes (Verbesserungsgebot gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WHG).[1]

[1] Während sich die in Artikel 4 der Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000) genannten Umweltziele auf die Umsetzung der in den Bewirtschaftungsplänen für die Einzugsgebiete festgelegten Maßnahmenprogramme bezieht, wurde bei der Umsetzung in nationales Recht in § 27 WHG dieser Bezug auf Bewirtschaftungspläne zwar weggelassen. Das Hamburgische OVG führt in seinem Urteil vom 18. Januar 2013 (Az. 5 E 11/08) in Rz. 180 allerding bzgl. des Verbesserungsgebots aus: „*Beim Verbesserungsgebot dürfte in der Tat der Zielcharakter im Vordergrund stehen. Der nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WHG angestrebte gute ökologische und chemische Zustand eines Gewässers und das nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WHG angestrebte gute ökologische Potential von künstlichen oder erheblich veränderten Oberflächengewässern werden sich sinnvoll nur im Rahmen von Maßnahmenprogrammen und Bewirtschaftungsplänen und nicht allein im Zuge von Einzelentscheidungen über Benutzungsanträge erreichen lassen, weil sie ein planvolles und koordiniertes Vorgehen erfordern.*“ Gemäß Füßer & Lau (2015; in NuR, Heft 9/2015, S.589ff) bedarf die Verbesserung des aktuellen Zustands von Oberflächenwasserkörpern somit eine planerische Steuerung, sodass das Verbesserungsgebot nur insoweit konkrete Vorgaben enthält, wie diese sich aus den einschlägigen Maßnahmenproqrammen und Bewirtschaftungsplänen ergeben.

+ positive Auswirkung

Durch die erhöhte Versiegelung wird das Risiko einer Grundwasserverunreinigung durch Auswaschung von mikrobiologischen und schwermetallischen Altlasten verringert. Altlasten werden im Zuge der Bauarbeiten beseitigt.

Betrachtung einer denkbaren Gewässeröffnung im Plangebiet

Da nach den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 Abs. 1 WHG) Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften sind, wird nachfolgend im Rahmen einer gutachterliche Prognose betrachtet, inwieweit eine Öffnung der Verdolung die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Mühlbachs als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbessern würde:

Im Westen des Plangebiets fließt der kanalisierte Mühlbach auf einer Länge von ca. 12 m offen. Auf der restlichen Strecke im Plangebiet (ca. 55 m) ist der Mühlbach verdolt, wobei sich die Verdolung nach Südosten hin noch um weitere etwa 100 m weiterzieht, bevor der nächste offene Bereich vorliegt. Im Plangebiet ist der Mühlbach im verdolten Bereich streckenweise zusätzlich durch das Kesselhaus des Wehrlewerkes, im weiteren Verlauf größtenteils durch die Wehrle-Werkshalle überbaut. Richtung Nordwesten schließt sich an das offen fließende Stück im Plangebiet eine gut 25 m lange Verdolung außerhalb des Plangebiets an, bevor sich im Bereich des Schloßplatzes eine größere offen fließende Strecke findet.

Verdolte Gewässerabschnitte stellen für aquatische Organismen schon alleine wegen des fehlenden Lichteinfalls ungeeignete Lebensräume dar. Hinzu kommen eine meist konstant starke Strömung im gesamten Querprofil und fehlendes oder unzureichendes Sohlsubstrat. Durch die komplette Öffnung des Mühlbaches würde sich der offen fließende Bereich im Plangebiet von ca. 12 m auf knapp 70 m vergrößern. Dies stellt grundsätzlich eine Aufwertung des aquatischen Lebensraums dar und wäre daher zu begrüßen. So könnten sich die bereits im offen fließenden Bereich vorhandenen aquatischen Organsimen in die neu zu Verfügung stehenden Bereiche ausbreiten und somit Lebensraum und Populationsgröße vergrößern. Daneben ergeben sich durch eine Öffnung auch positive Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie bspw. das Lokalklima. Allerdings wäre aufgrund der aktuellen Rechtslage (Sicherung der Zufahrt zum Wehrle-Areal) derzeit nur ein Teilbereich im Umfang von ca. 22 m öffenbar (Fläche der Heizzentrale und die Kleine Lücke zwischen Gebäude Und Grundstücksgrenze). Eine vollständige Öffnung des verdolten Mühlbaches in diesem Bereich wäre erst dann umsetzbar, wenn die Firmenzufahrt der Wehrle Werk AG langfristig entfiele und das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte.

Einschränkend sind hinsichtlich der ökologischen Verbesserung zudem die Möglichkeit der Gewässergestaltung sowie die weiterhin isolierte Lage dieses Gewässerabschnittes zu berücksichtigen. Aufgrund der innerstädtischen Lage, die Anforderungen an den Hochwasserschutz und die Eigentümerverhältnisse muss ein ggf. geöffneter Bereich ebenfalls als kanalisiertes Gewässer errichten werden.

Durch die senkrechten, ca. 4 m hohen Wände anstelle von Böschungen werden für viele Tierarten ein Ein- und Ausstieg aus dem Gewässer stark erschwert bis verunmöglicht. Hinzukommt, dass auch in einem kanalisierten Bett trotz natürlicher Sohle mit relativ konstanten Strömungen auf dem gesamten Querschnitt zu rechnen ist. Bereiche mit geringerer Strömung, die gerade für Kleinlebewesen wichtig sind, fehlen dagegen weitgehend, sodass ein derart geöffnetes Gewässer nur ein suboptimaler Lebensraum darstellt, zumal mit weiteren Beeinträchtigungen wie geringem Lichteinfall / starker Beschattung in Folge der umgebenden Bebauung zu rechnen ist. Darüber hinaus bleibt für einen vergrößerten geöffneten Gewässerabschnitt die Problematik der isolierten Lage bestehen, da sowohl stromabwärts eine Verdolung von ca. 25 m als auch stromaufwärts eine Verdolung von ca. 30 m bzw. ca. 100 m bestehen bleibt. Verdolungen wirken für viele aquatische Lebewesen als Barriere. Hierbei spielen die Parameter Länge, lichte Höhe, Substratkontinuität, Rauigkeit und Fließgeschwindigkeit eine maßgebliche Rolle (GFG mbH [Hrsg.], 2010). Im Hinblick auf die genannten Parameter dürften im vorliegenden Fall die angrenzenden Verdolungen für die meisten aquatischen Lebewesen ein nur schwer zu durchwanderndes Hindernis darstellen (ausgenommen im Rahmen der stromabwärts gerichteten Verdriftung).

Der Aufwertung des aquatischen Lebensraums durch die Öffnung stehen somit mehrere Faktoren gegenüber, die den Umfang der Aufwertung einschränken, sodass von keiner signifikanten Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen ist.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Der nicht verdolte Gewässerabschnitt des Mühlbachs wird als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Eine zusätzliche Verdolung ist unzulässig.

Kellergeschosse müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden (siehe Kapitel 4.2) wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Interne Ausgleichmaßnahmen

Nicht notwendig.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4 Klima / Luft

Bestandsdarstellung / -bewertung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich mit stark erhöhtem Belastungsrisiko durch Luftschadstoffe und Erwärmung.

Das Plangebiet hat in Anbetracht der Innenstadtlage einen verhältnismäßig hohen Anteil an Vegetation (Bäume, Gehölzbereiche, Fassadenbegrünung) und unversiegeltem Boden.

Es hat daher durch Beschattung und lokale Kaltluftentstehung einen positiven Einfluss auf das Stadtklima. Durch die Vegetation werden zudem Schadstoffpartikel (Feinstaub) aus der Luft gefiltert. Durch die geringe Größe der wertgebenden Flächen und deren Lage zwischen hohen Gebäuden, was den Luftaustausch mit der Umgebung einschränkt, ist der Einfluss auf das Lokalklima jedoch eher gering.

➔ Das Plangebiet ist somit von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Vorübergehend kommt es zu einer lokal erhöhten Emission von Luftschadstoffen, Staub und klimaschädlichen Gasen durch die Bauarbeiten. Dies ist aufgrund der zeitlichen Begrenzung als unerheblich einzustufen.

Betriebsbedingt kommt es zu einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen und klimaschädlichen Gasen durch stärkeren Kunden- und Lieferverkehr. Dies ist aufgrund der Vorbelastung als unerheblich einzustufen.

Durch die Entfernung der Vegetation und die Versiegelung kleiner, bislang unversiegelter Bereiche kommt zu einem Verlust der geringen lokalen klimaregulierenden Eigenschaften. Schadstoffpartikel können nicht mehr aus der Luft gefiltert werden. Allerdings ist der Umfang der neuversiegelten Fläche mit ca. 0,18 ha, gemessen an der Gesamtversiegelung, sehr gering. Hinzu kommt, dass auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung des derzeit unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Bereichs auf Grundlage des § 34 BauGB wohl zulässig wäre.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Begrünung zur Kühlung und Schadstofffiltrierung.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Nicht notwendig.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

Bestandsdarstellung / -bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut oder versiegelt.

Kleine Bereiche im Südosten des Gebiets sind unversiegelt und von Vegetation geprägt. Dies umfasst einen Bereich dichten Gebüsches mittlerer Standorte mit Jungwuchs und Stockausschlägen von Bergahorn und Holunder sowie Brombeere und Kletterpflanzen wie Efeu, Jungfernrebe und Klematis, einen Bereich annueller Ruderalvegetation und eine kleine Fläche grasreicher ausdauernder Ruderalflur.

Im Zentrum des Plangebiets stehen eine Hecke aus nicht heimischen Sträuchern der Gattung *Cotoneaster* und eine begrünte Mauer. Im Norden des Plangebiets gibt es einen kleinen Gehölzbereich am Bach aus Holunder und Eibe, eine Zierstrauchpflanzung sowie vier Einzelbäume.

Dies umfasst eine Rosskastanie mit ca. 80 cm Stammdurchmesser, drei Stieleichen von jeweils 30 - 40 cm Stammdurchmesser sowie eine Eibe mit vier Stämmen von jeweils 10 - 20 cm Stammdurchmesser.

Hinzu kommen in mehreren Bereichen kleine gestalterische Grünflächen (z. B. Baumscheiben, Rabatten), die jedoch meist nur schütter mit annueller Ruderalvegetation bewachsen sind.

➔ Die vegetationsgeprägten Biotoptypen im Plangebiet sind insgesamt von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Zusätzlich wertgebend sind die Einzelbäume.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▶ erhebliche Beeinträchtigung

Durch die Entfernung der Vegetation und die Versiegelung der Flächen kommt es zu einer Abwertung von gering- bis mittelwertigen Biotoptypen zu überwiegend naturschutzfachlich wertlosen Biotoptypen.

Allerdings wäre wohl auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung des derzeit unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Bereichs auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht möglich.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird das Plangebiet durchgrünt.

Wo keine technischen oder betrieblichen Gründe dagegen sprechen, werden Flachdächer extensiv begrünt.

Die Begrünung von Fassaden wird in der Ausführungsplanung untersucht.

Alle unversiegelten Flächen (Baumscheiben, Pflanzbeete etc.) werden begrünt bzw. gärtnerisch angelegt.

Fazit

Unter Beachtung der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.5.2 Tiere

Bestandsdarstellung / -bewertung

Aufgrund der isolierten Innenstadtlage sind nur sehr mobile und störungstolerante Tierarten im Plangebiet zu erwarten. Weitere Einschränkungen ergeben sich aufgrund der Habitatausstattung.

Die Habitatausstattung des Plangebiets umfasst Gebäude mit Öffnungen und Spalten in der Fassade, Bäume, Gehölzbereiche und Fassadenbegrünung sowie den verdolten Mühlbach.

Habitatpotenzial besteht dadurch für Fledermäuse und europäische Vogelarten. Da diese Artengruppen auch im besonderen Artenschutz relevant sind, wird für eine Betrachtung dieser Artengruppen auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen.

Hinzu kommen Fische und wasserbewohnende Insekten im Mühlbach, wenn auch in Folge der Verdolung nur in sehr geringem Maß.

➔ Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▶ erhebliche Beeinträchtigung

Durch die Entfernung der Vegetation und den Abriss der bestehenden Gebäude geht Lebensraum für Tiere verloren.

▷ keine Beeinträchtigung

Der Mühlbach bleibt in seinem jetzigen Zustand bestehen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Der nicht verdolte Gewässerabschnitt des Mühlbachs wird als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Eine zusätzliche Verdolung ist unzulässig.

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Die Begrünung gemäß dem Grünordnungskonzept schafft neue Lebensräume für Tiere.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Landschaftsbild</u>

Das Plangebiet ist nach Westen, Süden und Osten durch die dichte Bebauung geprägt und deutlich von der Umgebung abgegrenzt. Nach Norden wirkt der Bereich des Parkhauses mit den davor stehenden Bäumen und dem offenen Abschnitt des Mühlbachs durch die optische Aufweitung der Theodor-Ludwig-Straße als Eingangstor zur Emmendinger Innenstadt.

Das Innere des Plangebiets ist nicht öffentlich zugänglich und kaum einsehbar und daher für das Ortsbild nicht prägend.

➔ Für das Ortsbild ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

<u>Erholungswert</u>

Erholungsrelevante Einrichtungen sind nicht gegeben.

➔ Als Erholungsraum ist das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	▷ unerhebliche Beeinträchtigung Durch die Entfernung der Bäume, den Abriss bestehender Gebäude und den Neubau der geplanten Gebäude (insbesondere im Norden) kommt es zu einem erheblichen Eingriff in das Ortsbild. Die öffnende Wirkung des nördlichen Bereichs auf die Emmendinger Innenstadt geht verloren. Der Zusammenhang der geschlossenen Häuserfront an der Theodor-Ludwig-Straße geht nur vorübergehend bis zur Fertigstellung des Neubaus verloren. Die südlichen Gebäude sowie das ortsbildprägende Haus Theodor-Ludwig-Straße 28 bleiben bestehen.
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Um den Eingriff der Planung in das Ortsbild zu minimieren, müssen sich die geplanten Gebäude, insbesondere die Front nach Westen, zur Theodor-Ludwig-Straße, hinsichtlich Gebäudehöhe und Fassadengestaltung in den Bestand einfügen.
Interne Ausgleichmaßnahmen	Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird das Plangebiet durchgrünt. Wo keine technischen oder betrieblichen Gründe dagegen sprechen, werden Flachdächer extensiv begrünt. Die Begrünung von Fassaden wird in der Ausführungsplanung untersucht. Alle unversiegelten Flächen (Baumscheiben, Pflanzbeete etc.) werden begrünt bzw. gärtnerisch angelegt.
Fazit	Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.7 Mensch

Bestandsdarstellung / -bewertung	Es besteht Wohnnutzung in den Gebäuden entlang des Marktplatzes und der Markgrafenstraße. Durch die Innenstadtlage mit hohem Aufkommen von Publikumsverkehr besteht eine Vorbelastung der Wohnqualität. Insgesamt ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Wohnen / Gesundheit).
Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	<u>Lärm</u> Die nachfolgende Bewertung zur Lärmbelastung ist der schalltechnischen Untersuchung der FWT GmbH entnommen. Für genauere Informationen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. *Durch die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen werden an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm hervorgerufen. Dies ist am Tag auf die Andienung der Ladezone und den Parkierungsverkehr im Parkhaus und in der lautesten Nachtstunde sowohl auf den Parkierungsverkehr im Parkhaus, als auch auf eine außengastronomische Nutzung zurückzuführen.*

Die Realisierung der Planung hat auf die Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft nur geringen Einfluss, allerdings erhöhen sich tlw. bestehende hohe Verkehrslärmbelastungen minimal. Bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts bedeuten auch Steigerungen von 0,1 dB(A) eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmsituation im Sinne der 16. BImSchV.

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch den Verkehrslärm auf der Hochburger Straße bestimmt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für Kerngebiete werden weitgehend eingehalten. In einem Randbereich von 40 m entlang der Hochburger Straße sind jedoch Überschreitungen zu erwarten.

Luftschadstoffe

Die nachfolgende Bewertung zur Luftschadstoffbelastung ist den Luftschadstoffbetrachtungen des Ingenieurbüros Lohmeyer entnommen. Für genauere Informationen wird auf diese Untersuchung der Luftschadstoffe verwiesen.

Der NO_2-Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird im Prognosenullfall und im Planfall an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet entsprechend den Berechnungen im Bezugsjahr 2020 nicht erreicht und nicht überschritten. An den von den Hauptverkehrsstraßen mit größerem Abstand gelegenen Gebäuden sind im Prognosenullfall und im Planfall überwiegend NO_2-Immissionen unter 26 µg/m³ berechnet. An der geplanten Bebauung wird auch an der zur Hochburger Straße orientierten Gebäudeseite bei NO_2-Immissionen bis 37 µg/m³ der Grenzwert nicht erreicht und nicht überschritten.

In höheren Stockwerken sind trotz Freisetzung der Schadstoffbeiträge der Parkhausebenen über die Fassaden geringere NO_2-Jahresmittelwerte gegenüber dem Erdgeschoss dargestellt. Im 2. Obergeschoss sind an der geplanten Bebauung an der Hochberger Straße NO_2-Konzentrationen bis 32 µg/m³ berechnet, innerhalb des Innenhofbereichs am Parkhaus bis ca. 26 µg/m³. An der rückwärtigen Gebäudeseite der Theodor-Ludwig-Straße gegenüber dem Parkhaus sind NO_2-Konzentrationen bis 24 µg/m³ prognostiziert; diese NO_2-Konzentrationen führen dort deutlich nicht zu Konflikten mit dem NO_2-Grenzwert der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 40 µg/m³. Das trifft weitgehend auch im 3. Obergeschoss zu.

Gegenüber den berechneten NO_2-Konzentrationen ist für andere Luftschadstoffe wie Feinstaub PM10 festzuhalten, dass sowohl die Messwerte der umliegenden Stationen des Landesmessnetzes geringere Konzentrationen aufweisen als auch die verkehrsbedingten Emissionen deutlich geringer sind. In Bezug auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV sind damit deutlich keine Konflikte zu erwarten.

Aus lufthygienischer Sicht sind die Planungen bezogen auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht abzulehnen; sie führen nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Lärm

Die nachfolgenden Empfehlungen sind der schalltechnischen Untersuchung der FWT GmbH entnommen. Für genauere Informationen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Gewerbliche Nutzungen: *Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm an allen schutzbedürftigen Nutzungen wird empfohlen, in einem Teilbereich im Norden des Plangebietes einen Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen zu definieren. Zudem sollte die Nutzung des Parkhauses und der Außengastronomie auf die Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt werden. Wenn die Vorgaben nach TA Lärm erfüllt sind, kann auch mittels Verschiebung der Nachtzeit um eine Stunde eine Öffnung des Parkhauses bis 23 Uhr ermöglicht werden.*

Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft: *[A]ls mögliche Lärmschutzmaßnahme [wird] eine Ausweitung des Tempolimits von 30 km/h auf der Hochburger Straße empfohlen.*

Verkehrslärmsituation im Plangebiet: *[Es] werden […] passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im direkten Umfeld der Hochburger Straße mit entsprechenden Empfehlungen zu Festsetzungen vorgeschlagen.*

Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Luftschadstoffe werden keine Minimierungs- / Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Fazit

Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit werden Maßnahmen hinsichtlich Lärmschutz notwendig. Bei Umsetzung der von der FWT GmbH vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen anzunehmen.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsdarstellung / -bewertung

Sachgüter bestehen in Form der bestehenden Bebauung des Plangebiets.

Das Gebäude „Theodor-Ludwig-Straße 28“ ist denkmalgeschützt. Am Marktplatz, an das Plangebiet unmittelbar angrenzend, sind mehrere historische Gebäude als schützenswerte Kulturgüter verzeichnet.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die bestehenden Gebäude bleiben überwiegend von der Planung unberührt. Einige Gebäude werden abgerissen. Diese werden jedoch durch die Planung mit gleich- oder höherwertigen Gebäuden ersetzt. Das denkmalgeschützte Gebäude „Theodor-Ludwig-Straße 28“ bleibt erhalten.

Die historischen Gebäude am Marktplatz werden durch die Planung nicht direkt berührt. Ihre Ensemblewirkung kann jedoch durch die Auflösung oder Entfremdung der geschlossenen Häuserfront an der Theodor-Ludwig-Straße beeinträchtigt werden. Um dies auszuschließen, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Hinweis: Grundsätzlich gilt eine Meldepflicht, sofern im Zuge von Erdarbeiten etc. Funde oder Verdachtsmomente zu Kulturgütern auftreten. Gemäß § 20 DSchG sind demnach bei Bauvorhaben auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die Ensemblewirkung der historischen Gebäude am Marktplatz nicht zu beeinträchtigen, müssen sich die geplanten Gebäude, insbesondere die Front nach Westen zur Theodor-Ludwig-Straße, hinsichtlich Gebäudehöhe und Fassadengestaltung in den Bestand einfügen.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht

Wie in Kap. 2.3 dargelegt, sind keine geschützten Bereiche nach Naturschutzrecht durch die Planung betroffen.

Geschützte Bereiche nach Wasserrecht

Die betroffenen geschützten Bereiche nach Wasserrecht werden in Kap. 4.3 betrachtet.

4.10 Abwasser und Abfall

Bestandsdarstellung

Als Innenstadtbereich ist das Plangebiet an die städtische Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen.

Darstellung der Auswirkungen

Die Planungen sehen derzeit die Nutzungen Lebensmittelladen, Drogeriemarkt, Ladengeschäfte und Dienstleistungen vor (ca. 25 verschiedene Nutzer). Im Vergleich mit der Bestandssituation ist daher davon auszugehen, dass mehr Abfall und Abwasser anfällt.

Da die tatsächlichen Nutzer im Bebauungsplanverfahren noch nicht feststehen, kann diesbezüglich keine abschließende Darstellung der Auswirkungen vorgenommen werden.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Kapazitäten der Abfall- und Abwasserentsorgung ausreichen bzw. entsprechend aufgestockt werden können. Abschließend ist dies im Genehmigungsverfahren zu klären, insbesondere auch hinsichtlich ggf. anfallendem separat zu entsorgendem Abfall (bspw. Gastronomieabfälle), wenn die vorgesehenen Nutzungen bekannt und festgelegt sind.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich; ggf. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend zu klären.

Diesbezüglich sind die nachfolgenden Hinweise aus der Stellungnahme des Amts für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz vom 26.06.2017 zu beachten:

1. *Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.*

2. *Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.*

   Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

   In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. *Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.*

   Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

4. *Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.*

   Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

5. *Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).*

6. *Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.*
7. *Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.*
8. *Teerhaltige Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Verbreitung von teerhaltigen Ausbaustoffen ist grundsätzlich zu vermeiden und eine Verdünnung durch Zugabe von unbelastetem Material unzulässig. Eine Verwendung ist nur unter Beachtung des Leitfadens zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010 und der o.g. „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse, zulässig.*
9. *Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.*
10. *Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.*
11. *Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.*

Fazit

Aufgrund der städtischen Lage ist ein Anschluss an Abfall- und Abwasserentsorgung grundsätzlich gegeben. Welche Arten von Abfall in welchem Umfang anfallen und entsorgt werden müssen, kann erst abschließend auf Ebene des Genehmigungsverfahrens geklärt werden, wenn die vorgesehenen Nutzer bekannt sind. Hierbei sind die Hinweise hinsichtlich des Abfallrechts zu beachten.

4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Dachflächen der Bestandsgebäude verfügen, je nach Ausrichtung, über ein gutes bis sehr gutes Solarpotenzial. Entsprechendes sollte demnach auch für die neue Bebauung gelten.

Vorgesehene Maßnahmen / Energienutzung

Gemäß den Festsetzungen sind Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern der obersten Geschosse bis zu einem Neigungswinkel von max. 15° flächig extensiv zu begrünen, wobei eine Kombination mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung zulässig ist.

In den Bereichen MK 2 und MK 3 (Bestandsbebauung zur Theodor-Ludwig-Straße und zur Markgrafenstraße) sind Solaranlagen dabei so zu planen und auszuführen, dass sie sich optisch einfügen, d. h. sie sind ohne eigene Unterkonstruktion flächig in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind nur innerhalb einer max. 2,00 m breiten Fläche direkt unterhalb des Firstes zulässig.

Inwieweit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung tatsächlich errichtet werden sollen, ist Bestandteil der Ausführungsplanung.

Fazit

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Errichtung von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung prinzipiell zu; inwieweit diese tatsächlich errichtet werden, ist jedoch Bestandteil der Ausführungsplanung und nicht des Bebauungsplans.

4.12 Wechselwirkungen

Die mikrobiologische und schwermetallische Belastung des Bodens im Plangebiet bedingt starke Wechselwirkungen des Schutzgutes Boden mit dem Schutzgut Mensch sowie geringere Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser.

Das Schutzgut Pflanzen (Biotoptypen) steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima / Luft aufgrund der positiven Wirkung der Vegetation auf das Lokalklima und die Luftqualität.

Das Schutzgut Klima / Luft steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch aufgrund der klimatisch ungünstigen Wirkung auf die Wohnqualität und die Gesundheit.

Bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen ist nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten, dass diese Wechselwirkungen über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen

4.13 Störfallbetrachtung

Im Plangebiet sind keine Störfallbetriebe zulässig; auch im Umfeld sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

4.14 Kumulation

Weitere Planungen und Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

5. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

5.1 Bilanzierung der Schutzgüter

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Fazit
FLÄCHE	• Hohe Ausnutzung der verfügbaren Fläche (GRZ 1) sowie der Höhe (GFZ 3) • Verlust unversiegelter, anthropogen beeinflusster Bereiche	• Festsetzung des nicht verdolten Gewässerabschnitt des Mühlbachs als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Eine zusätzliche Verdolung ist unzulässig. • Begrünung gemäß Grünordnungskonzept	• Nachverdichtung im Bestand ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs als positiv anzusehen.
BODEN	• Verlust von Bodenfunktionen • Abgrabungen und Umlagerungen • Versiegelung • Auftreten und Beseitigung von Altlasten	• Maßnahmen des technischen Umweltschutzes • Repräsentative Rasterbeprobung nach Geländeräumung bzw. im Vorfeld des Baugrubenaushubs • Ordnungsgemäße Entsorgung anfallenden Aushub- und Abbruchmaterials • Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. • Information von Erdbauunternehmern über Vorliegen von Altlasten • Abstimmen des Vorgehens beim Antreffen stofflicher Belastungen mit LRA Emmendingen	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Fazit
WASSER	• Flächeninanspruchnahme und Versiegelung • Verlust der Grundwasserneubildung • Beseitigung von Altlasten • Minderung des Risikos einer Grundwasserverunreinigung durch Auswaschung von Altlasten	• Festsetzung des nicht verdolten Gewässerabschnitt des Mühlbachs als Wasserfläche • Keine zusätzliche Verdolung • Kellergeschosse müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. • Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus.	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
KLIMA / LUFT	• Baubedingt vorübergehend lokal erhöhte Emission von Luftschadstoffen, Staub und klimaschädlichen Gasen • Betriebsbedingt erhöhte Emission von Luftschadstoffen und klimaschädlichen Gasen durch Kunden- und Lieferverkehr • Entfernung der Vegetation • Versiegelung unversiegelter Bereiche • Verlust geringer Funktionen der lokalen Klimaregulation und Luftreinigung	• Begrünung gemäß Grünordnungskonzept	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Fazit
TIERE	• Entfernung von Vegetation • Abriss von Gebäuden • Verlust von Lebensraum für Tiere	• Festsetzung des nicht verdolten Gewässerabschnitt des Mühlbachs als Wasserfläche • Keine zusätzliche Verdolung • Begrünung gemäß Grünordnungskonzept • Energiesparende und insektenverträgliche Außenbeleuchtung, staubdicht und streulichtarm • Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen, Öffnungen der Abdeckungen max. 10 mm groß	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
PFLANZEN (Biotoptypen)	• Entfernung von Vegetation • Versiegelung unversiegelter Bereiche • Abwertung von gering- bis mittelwertigen Biotoptypen zu überwiegend natur-schutzfachlich wertlosen Biotoptypen	• Begrünung gemäß Grünordnungskonzept	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSRAUM	• Entfernung von Vegetation • Abriss von Gebäuden • Bauzeitlich vorübergehender Verlust des Zusammenhangs der geschlossenen Häuserfront	• Einfügen der geplanten Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhe und Fassadengestaltung in den Bestand • Begrünung gemäß Grünordnungskonzept	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Fazit
MENSCH (Wohnen / Gesundheit)	• Ausweisung eines Kerngebiets, Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung untergeordnet • Optische Trennwirkung der geplanten Neubauten • Zutage Treten von Altlasten • Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzung und Verkehrslärm	• Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden vermeiden Gesundheitsrisiken durch Altlasten. • Maßnahmen zu Bewältigung der Lärmproblematik gemäß Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
KULTUR- und SACHGÜTER	• Abriss von Gebäuden • Gefahr des Verlusts der Ensemblewirkung der historischen Gebäude am Marktplatz	• Einfügen der geplanten Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhe und Fassadengestaltung in den Bestand • Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes „Theodor-Ludwig-Straße 28“	• Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.2 Gesamtbilanz

Die Gesamtbilanz aller Schutzgüter ergab, dass unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei keinem Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben.

Auch ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass Wechselwirkungen über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen.

Da keine erheblichen Auswirkungen verbleiben, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings besteht wohl aufgrund der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB in diesem Fall ohnehin keine Ausgleichspflicht im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB.

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Notwendigkeit zu Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Notwendigkeit zum Monitoring besteht nicht, weil nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Umweltbaubegleitung

Aufgrund der geringen Komplexität der Umweltauswirkungen ist eine Umweltbaubegleitung nicht notwendig.

7. Planungsalternativen

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die oben genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten. Nennenswerte Aufwertungen für die Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen jedoch auch bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Einbettung der einzelnen Planungen in ein übergreifendes Bebauungskonzept ist die Möglichkeit alternativer Planungen nicht ohne weiteres gegeben. Da jedoch nach § 34 BauGB auch eine Bebauung zulässig wäre, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientiert, wäre jede denkbare Planungsmöglichkeit mit ähnlichen Umweltauswirkungen verbunden wie die vorliegende, weil die umgebende Bebauung bereits eine GRZ von annähernd 1,0 und einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Eine alternative Erschließung des Gebiets kommt aufgrund der bestehenden Bebauung nicht in Betracht.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

8.1 Relevanzprüfung auf Grundlage einer Potenzialanalyse

8.1.1 Habitatpotenzial

Habitatpotenzial-analyse

Auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse unter Berücksichtigung der naturräumlichen Lage, bestehender Störfaktoren sowie der Beobachtungen bei Begehungen und Zufallsfunden wird die Relevanz der überplanten Flächen als Lebensstätte für besonders und streng geschützter Arten abgeschätzt.

Für Arten bzw. Artengruppen, deren Vorkommen im Plangebiet nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, muss das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG geprüft werden.

Habitatstrukturen im Plangebiet

Die leerstehenden Gebäude bieten Habitatstrukturen für siedlungstolerante und gebäudebewohnende Fledermausarten. Für diese Artengruppe ist eine genauere Betrachtung notwendig.

Die Gebüsche, Bäume und Fassadenbegrünungen stellen Habitatstrukturen für siedlungstolerante und eher weitverbreitete europäische Vogelarten dar. Für diese Artengruppe ist somit ebenfalls eine genauere Betrachtung nötig.

Bezüglich der Reptilien besteht im Plangebiet grundsätzlich nur ein sehr eingeschränktes Habitatpotenzial. Insbesondere konnten keine geeigneten Eiablageplätze (grabbares und besonntes Substrat) und keine frostsicheren Überwinterungsquartiere festgestellt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wies die Untere Naturschutzbehörde auf Grundlage ihr vorliegender Informationen jedoch auf ein mögliches Potenzial hinsichtlich der Mauereidechse hin, insbesondere als Sommerlebensraum, wobei nach Rückfrage bei der UNB bislang keine gesicherten Mauereidechsennachweise im Plangebiert bekannt sind.

Vorbelastungen

Vorbelastungen stellen Störungen sowie Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen aufgrund der innerstädtischen Lage dar. Bedingt durch die Vorbelastung sind Tierarten, die hohe Anforderungen an einen störungs- und immissionsfreien Lebensraum besitzen, nicht zu erwarten.

8.1.2 Vögel

Zu erwartendes bzw. ermitteltes Artenspektrum

Erwartetes Artenspektrum

Prinzipiell sind aufgrund der Vorbelastungen des Plangebiets nur siedlungs- und störungstolerante Arten zu erwarten, die als Kulturfolger des Menschen weit verbreitet und verhältnismäßig häufig sind.

Die Habitatausstattung macht das Vorkommen von Gebüschbrütern und Gebäudebrütern sehr wahrscheinlich.

Beobachtungen

Durch Zufallsbeobachtung konnten folgende Vogelarten im Plangebiet oder dessen Umgebung festgestellt werden:

Gebäudebrüter: Haussperling, Hausrotschwanz, Straßentaube, Mauersegler (nur Überflug), Turmfalke (nur Überflug, Brut am Kirchturm)

Gebüschbrüter: Amsel

Haussperling, Mauersegler und Turmfalke werden auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Baden-Württembergs geführt und gelten damit als besonders planungsrelevant.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Bei Abriss- und Rodungsarbeiten besteht die Gefahr, dass brütende Vögel oder ihre Nestlinge getötet werden. Um dies zu vermeiden, sind der Abriss der Gebäude und die Rodung von Büschen, Bäumen und Fassadenbegrünung nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln, das heißt nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, zulässig.

Es ist auch zulässig, mit dem Abriss im Winterhalbjahr zu beginnen und in die Brutperiode hineinzuziehen, sofern die Arbeiten ohne Unterbrechungen durchgeführt werden, da dann eine Brutansiedlung im verbleibenden Gebäude aufgrund der dauernden Störung ausgeschlossen ist.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Da im Plangebiet nur Vorkommen siedlungs- und störungstoleranter Vogelarten zu erwarten sind, ist von keiner Störung auszugehen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führt.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch den Abriss der Gebäude und die Rodung von Büschen, Bäumen und Fassadenbegrünung gehen potenzielle Nistplätze von Vögeln verloren.

Für Gebüschbrüter sind in der direkten Umgebung noch ausreichend Habitatstrukturen vorhanden (Schlossplatz, Goethepark, Mühlbach, Stadtgarten), sodass im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion auch bei Wegfall der Gebüsche und Bäume im Plangebiet erhalten bleibt.

Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und die extensive Begrünung der Flachdächer werden zudem neue Habitatstrukturen für diese störungstoleranten und weitverbreiteten Arten geschaffen.

Unter den zu erwartenden Gebäudebrütern sind beim Haussperling und beim Mauersegler als besonders planungsrelevante Arten mit hohen Ansprüchen an die Nistplatzwahl Verbotstatbestände zu erwarten. Für diese Arten sind daher geeignete CEF-Maßnahmen zu ergreifen, um einen Verstoß gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Eine Brut des Turmfalken ist aufgrund der Habitatstrukturen und Beobachtungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Diese Art nutzt zwar den Luftraum über dem Plangebiet zur Jagd, brütet aber an besser geeigneten Gebäuden in der Umgebung (z. B. dem Kirchturm). Der Alpensegler, von dem Bruten im Emmendingen bekannt sind, könnte zwar den freien Luftraum im Plangebiet nutzen. Bei der durchgeführten Gebäudekontrolle im Zuge der Fledermausbewertung sowie bei der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen an den Gebäuden ergaben sich jedoch keine Hinweise auf ein Brutvorkommen des Alpenseglers.

Für die Straßentaube und den Hausrotschwanz sind in der Umgebung, aufgrund ihrer geringen Ansprüche bei der Nistplatzwahl noch ausreichend Nistmöglichkeiten vorhanden.

CEF-Maßnahmen

Um für die beiden Arten Haussperling und Mauersegler das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, müssen vor dem Abriss der Gebäude geeignete Nisthilfen in der Umgebung aufgehängt werden.

Die potenziell wegfallenden Nistplätze des Haussperlings an den Gebäuden des Parkhauses, der ehemaligen Kantine, des Kesselhauses und des Lagerhauses werden pro Gebäude mit je einer Nisthilfe pro Art ausgeglichen.

Das ehemalige Kaufhaus bietet durch seine große Dachfläche mehr Möglichkeiten für Nistplätze, weshalb der Abriss des ehemaligen Kaufhauses mit drei Nisthilfen für den Sperling ausgeglichen werden muss. Als Ersatznistplätze sind für den Haussperling daher sieben Sperlingskoloniehäuser (entsprechend Modell Schwegler 1SP) aufzuhängen. Die Nisthilfen müssen in mindestens 2,5 m Höhe, bestenfalls witterungsgeschützt, an Hauswänden Richtung Osten oder Südosten aufgehängt werden.

Für den Mauersegler sind aufgrund der Gebäudehöhen das Parkhaus und das ehemalige Kaufhaus geeignet. Hier wird als Ausgleich für entfallende Nistplätze bei beiden Gebäuden jeweils drei Nistkästen veranschlagt. Es sind somit sechs Mauersegler-Nistkasten (entsprechend Schwegler Mauersegler-Nistkasten Nr. 17 1fach) aufzuhängen. Die Nistkästen müssen in mindestens 7 m Höhe, bestenfalls witterungsgeschützt, an Hauswänden Richtung Osten oder Südosten aufgehängt werden. Die Aufhängung sollte direkt unter der Dachkante erfolgen. Unterhalb des Einflugs dürfen keine Vorsprünge, Dachteile, Rohre etc. vorhanden sein. Die Nistkästen sollten als Gruppe aufgehängt werden.

Die Nistkästen werden im Winter, spätestens Ende Februar, vor Beginn der Bau- und Abrissarbeiten an umliegenden Gebäuden angebracht. Die Entfernung der Aufhängungsorte zum Plangebiet sollte dabei unterhalb von 300 m liegen; in Ausnahmefällen (bspw. bei fehlender Aufhängungsmöglichkeit) ist eine Entfernung von max. 500 m zulässig.

Es können prinzipiell auch geeignete Nistkästen (bei Sperlingskoloniehäusern und Mauersegler-Nistkästen i. d. R. leicht möglich) in gleicher Stückzahl in die Fassaden der Neubauten integriert werden. In diesem Fall könnten die vor Baubeginn in der Umgebung aufgehängten Kästen nach Baufertigstellung abgehängt werden. Alternativ können nach Abschluss der Bauarbeiten auch die vor Baubeginn in der Umgebung aufgehängten Nistkästen an die Fassaden der Neubauten umgehängt werden.

Fazit

Bei Durchführung der oben genannten CEF-Maßnahmen treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

8.1.3 Fledermäuse

Zu erwartendes bzw. ermitteltes Artenspektrum

Gebäudekontrolle

Bei einer Begehung der abzureißenden Gebäude wurde ein Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten festgestellt. Alle abzureißenden Gebäude bieten mögliche Zwischenquartiere an der Außenfassade.

Vor allem Zwergfledermaus, aber auch Mückenfledermaus, Fransenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleine Bartfledermaus finden hier potenzielle Zwischenquartiere. Nicht auszuschließen ist, dass den genannten Arten die Zwischenquartiere gegebenenfalls auch zur Fortpflanzung dienen.

Winterquartiere konnten ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Kellerräume entweder für Fledermäuse nicht zugänglich waren oder keine geeigneten Hangplätze boten. Mögliche Hohlräume in den Flachdächern sind als Winterquartier ebenfalls ungeeignet, da diese aufgrund der exponierten Lage keine konstante Temperatur aufweisen.

Es wurden keine Hinweise auf Wochenstuben in den Innenräumen gefunden (Kotansammlungen, Fett- und Urinspuren). Die vorhandenen, für Fledermäuse zugänglichen Räume der leerstehenden Gebäude sind nicht als Wochenstube geeignet, da die Wände und Decken größtenteils aus Beton bestehen und keine Hangmöglichkeiten bieten. Auch Versteckmöglichkeiten wie Ritzen und Spalten sind im Innenbereich der Gebäude kaum vorhanden.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Bei Abrissarbeiten besteht die Gefahr, dass Fledermäuse in ihren Zwischenquartieren getötet werden. Um dies zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude nur außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen, das heißt nicht in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Oktober, zulässig.

Es ist auch zulässig, mit dem Abriss im Winterhalbjahr zu beginnen und in die Aktivitätsperiode hineinzuziehen, sofern die Arbeiten ohne Unterbrechungen durchgeführt werden, da dann eine Nutzung des verbleibenden Gebäudes aufgrund der dauernden Störung ausgeschlossen ist.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Baubedingte Störungen sind im Wesentlichen innerhalb des Eingriffsbereichs zu erwarten. Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands führen könnten, sind jedoch nicht gegeben.

Die (siedlungstoleranten) Fledermausarten, die sich nach Abschluss der Bauarbeiten wieder im bebauten Gebiet ansiedeln, sind an die auftretenden anlage- und betriebsbedingten Störungen gewöhnt.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch den Abriss der leerstehenden Gebäude gehen Ruhestätten und gegebenenfalls Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse dauerhaft verloren. Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen

Die wegfallenden Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse werden durch das Anbringen von Fledermauskästen ausgeglichen. Die wegfallenden Quartiere an den Gebäuden des Parkhauses, der ehemaligen Kantine, des Kesselhauses und des Lagerhauses werden pro Gebäude mit zwei Flachkästen (entsprechend Schwegler Typ 1FF) ausgeglichen. Alle vier Gebäude bieten durch Spalten im Traufbereich in geringem Maße Zwischenquartiersmöglichkeiten.

Das ehemalige Kaufhaus bietet durch seine große Dachfläche mehr Möglichkeiten für Zwischenquartiere, weshalb der Abriss des ehemaligen Kaufhauses mit fünf Flachkästen (entsprechend Schwegler Typ 1FF) ausgeglichen werden muss. Insgesamt sind somit 13 Fledermausflachkästen anzubringen.

Die Fledermausflachkästen werden im Winter, spätestens Ende März, vor Beginn der Bau- und Abrissarbeiten an umliegenden Gebäuden angebracht. Auch hier gilt, dass die Entfernung der Aufhängungsorte zum Plangebiet unterhalb von 300 m liegen sollte und nur in Ausnahmefällen (bspw. bei fehlender Aufhängungsmöglichkeit) eine Entfernung von max. 500 m zulässig ist.

Die Kästen sind in mindestens 3 m Höhe Richtung Osten oder halbschattig ausgerichtet anzubringen und müssen einen freien Anflugbereich aufweisen. Das Aufhängen der Kästen an stark befahrenen Straßen ist zu vermeiden. Die Kästen sollten in zwei etwa gleich große Gruppen aufgehängt werden, wobei der kleinste Abstand zwischen den Kästen 5 m nicht unterschreiten soll.

Die Fledermauskästen können grundsätzlich auch in die Fassade der neu zu errichtenden Gebäude integriert werden. Bei dieser Variante müssen die Fledermausflachkästen (entsprechend Schwegler Typ 1FF) wie oben beschrieben vor dem Abriss der Gebäude in der Umgebung aufgehängt werden. Beim Bau würden dann Quartiere in Form der Fledermaus-Fassadenröhre (entsprechend Schwegler 2FR; 13 Stück) in die Fassade eingebaut werden. Nach Fertigstellung und Beendigung der Baumaßnahmen können die Fledermausflachkästen in der Umgebung abgenommen werden. Alternativ können die Flachkästen nach Fertigstellung auch an die neue Fassade umgehängt werden.

Fazit

Bei Durchführung der oben genannten CEF-Maßnahmen treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

8.1.4 Reptilien (Mauereidechse)

Zu erwartendes bzw. ermitteltes Artenspektrum

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird von Juni bis August 2018 das Plangebiet auf ein Vorkommen der Mauereidechse untersucht.

Gemäß Erfassungsstandards werden hierzu vier Begehungen am frühen Vormittag oder am späten Nachmittag durchgeführt.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Bei Abrissarbeiten besteht die Gefahr, dass ggf. vorkommende Mauereidechsen, insbesondere durch Befahren der Fläche mit Baumaschinen, zu Schaden kommen. Um dies zu vermeiden, ist im Sommerlebensraum (Bereiche ohne grabbares Substrat) der Abriss der Gebäude nur außerhalb der Aktivitätszeiten der Mauereidechse, das heißt nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober, zulässig.

In Bereichen mit grabbaren Substrat ist ein Befahren bis zur Freigabe durch den Fachgutachter (frühestens nach durchgeführter Kartierung) nicht zulässig.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Baubedingte Störungen sind im Wesentlichen innerhalb des Eingriffsbereichs zu erwarten. Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands führen könnten, sind jedoch nicht gegeben.

Die (siedlungstoleranten) Mauereidechsen sind an die auftretenden anlage- und betriebsbedingten Störungen gewöhnt.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Sommerlebensraum, der gemäß Stellungnahme der UNB als Nahrungshabitat genutzt werden könnte, fällt nicht unter das Zerstörungsverbot, sofern sich bei den Kartierungen nicht ergeben sollte, dass es sich um ein essenzielles Nahrungshabitat handeln sollte.

Sollten sich bei den Kartierungen Fortpflanzungsstätten ergeben, muss deren Verlust vorgezogen ausgeglichen werden.

CEF-Maßnahmen

Sollten die Kartierungen ergeben, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, stehen hierfür geeignete städtische Grundstücke im Umfeld der Bahnlinie zur Verfügung. Die Untere Naturschutzbehörde hat bei der Auswahl der Flächen ihre Unterstützung angeboten.

Die Umsetzung und Pflege der Maßnahme ist in diesem Fall bis zum Satzungsbeschluss vertraglich mit dem Investor zu sichern.

Fazit

Bei Durchführung der erwähnten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden bzw. vorgezogen ausgeglichen werden, sollten die von Juni bis August 2018 durchzuführenden Kartierungen ein Vorkommen der Mauereidechse nachweisen.

8.1.5 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen

Zu erwartendes bzw. ermitteltes Artenspektrum

Amphibien

Aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials kann das Vorkommen von Amphibien ausgeschlossen werden. Insbesondere sind keine stehenden Gewässer vorhanden. Der weitgehend verdolte Mühlbach ist als Amphibienhabitat nicht geeignet. Wanderkorridore können aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der innerörtlichen Lage ausgeschlossen werden.

Säugetiere (außer Fledermäusen)

Aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials kann das Vorkommen von weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Alle in Frage kommenden Arten stellen sehr hohe Ansprüche an ihren Lebensraum und reagieren empfindlich auf Störungen. Geeignete Lebensräume sind daher durch die innerörtliche Lage des Plangebiets ausgeschlossen.

Insekten

Aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials kann das Vorkommen von Insekten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Für die in Frage kommenden Arten von Libellen, Schmetterlingen, Schwimmkäfern und holzbewohnenden Käfern sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Insbesondere kommen keine stehenden Gewässer, Raupenfutterpflanzen und Altholzbestände vor.

Weichtiere

Aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials kann das Vorkommen von Weichtieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Muscheln) ausgeschlossen werden. Insbesondere sind keine stehenden Gewässer vorhanden. Der weitgehend verdolte Mühlbach ist als Muschelhabitat nicht geeignet.

Pflanzen

Aufgrund der anthropogen gestörten innerörtlichen Lage und des hohen Versiegelungsgrades sind keine Wuchsorte von Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zu erwarten. Bei einer Übersichtsbegehung konnten Bestände solcher Arten nicht festgestellt werden.

8.2 Fazit Artenschutzprüfung

Erforderlichkeit von Maßnahmen

Zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich hinsichtlich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich Vögel und Fledermäuse werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Der Abriss der Gebäude und die Rodung von Büschen, Bäumen und Fassadenbegrünung sind nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln sowie der Aktivitätszeiten der Fledermäuse, das heißt nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober, zulässig.

Außerhalb dieses Zeitraums ist der Abriss nur dann zulässig, wenn im Winterhalbjahr begonnen wird und der weitere Abriss ohne Unterbrechungen durchgeführt wird. In diesem Fall kann auch bei einem Abriss während Brutperiode bzw. Aktivitätszeit ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung / Verletzung ausgeschlossen werden, da im verbleibenden Gebäude aufgrund der dauernden Störung eine Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse nicht gegeben ist.

Ggf. werden plangebiets-externe CEF-Maßnahmen für die Mauereidechse notwendig, sollten die von Juni bis August 2018 durchzuführenden Erhebungen ein Nachweis der Mauereidechse ergeben. Für diese plangebiets-externen Maßnahmen stehen geeignete städtische Grundstücke im Umfeld der Bahnlinie zur Verfügung. Die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen wären in diesem Fall dann vertraglich mit dem Investor zu sichern.

Zulässigkeit der Planung

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen stehen der Zulassung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

9. Zusammenfassung

Aufgabenstellung

Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Kerngebiets im Innenstadtbereich von Emmendingen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil. Diese Umweltprüfung wurde im vorliegenden Dokument in Form eines Umweltberichts dargelegt. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im integrierten Grünordnungsplan werden die umweltrelevanten Belange der Freiflächenplanung dargelegt.

Darüber hinaus gilt der besondere Artenschutz unmittelbar. Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Für diese gelten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote. Zur Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen wurden eine integrierte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen.

Vorhabenbeschreibung

Anlass der Planung ist ein vorliegendes Bebauungskonzept für den Bereich des ehemaligen Kaufhauses Krauss. Nach Abriss bestehender Gebäude ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Ladengeschäften und Dienstleistungen sowie eines neuen Parkhauses geplant.

Ausgangszustand

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Emmendingen. Es ist weitgehend von Bebauung umschlossen und versiegelt. Nur ein kleiner Bereich von ca. 0,18 ha ist unversiegelt und mit Vegetation bewachsen. Infolge dieser Vorbelastungen erfüllt das Plangebiet nur wenige natürliche Ökosystemfunktionen und ist für alle betrachteten Schutzgüter von untergeordneter Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung bestehen vor allem durch die Entfernung der Vegetation und den Abriss der Gebäude. Hinzu kommen bau- und betriebsbedingte Emissionen sowie Risiken durch die Zutage Förderung von Altlasten.

Vermeidungsmaßnahmen

- Begrünung gemäß dem Grünordnungskonzept
- Maßnahmen des technischen Umweltschutzes
  - Repräsentative Rasterbeprobung nach Geländeräumung bzw. im Vorfeld des Baugrubenaushubs
  - Ordnungsgemäße Entsorgung anfallenden Aushub- und Abbruchmaterials
  - Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

- Kellergeschosse müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.
- Energiesparende und insektenverträgliche Außenbeleuchtung, staubdicht und streulichtarm
- Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen, Öffnungen der Abdeckungen max. 10 mm groß

- Organisatorische Maßnahmen
  - Information von Erdbauunternehmern über Vorliegen von Altlasten und hinsichtlich Vorgaben des Abfallrechts
  - Abstimmen des Vorgehens beim Antreffen stofflicher Belastungen mit LRA Emmendingen
- Planerische Maßnahmen
  - Festsetzung des nicht verdolten Gewässerabschnitt des Mühlbachs als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Eine zusätzliche Verdolung ist unzulässig.
  - Einfügen der geplanten Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhe und Fassadengestaltung in den Bestand
  - Erhalt des denkmalgeschützten Hauses Theodor-Ludwig-Straße 28

Eingriffsbilanzierung

Die Gesamtbilanz aller Schutzgüter ergab, dass unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei keinem Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben.

Ausgleichsmaßnahmen

Da keine erheblichen Auswirkungen verbleiben, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings besteht aufgrund der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ohnehin keine Ausgleichspflicht im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB.

Artenschutz

Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzung von Rodungs- und Abrisszeiten) sowie CEF-Maßnahmen (Anbringen von Fledermausersatzquartieren und Vogelnisthilfen) notwendig. Ggf. werden zudem Maßnahmen für die Mauereidechse notwendig (abhängig vom Ergebnis der von Juni bis August 2018 durchzuführenden Kartierungen). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen stehen der Zulassung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

Anhang

1. Fotodokumentation
2. Bestandsplan

Anhang 1: Fotodokumentation



Fassadenbegrünung am Kaufhaus



Große Rosskastanie



Offener Abschnitt des Mühlbachs



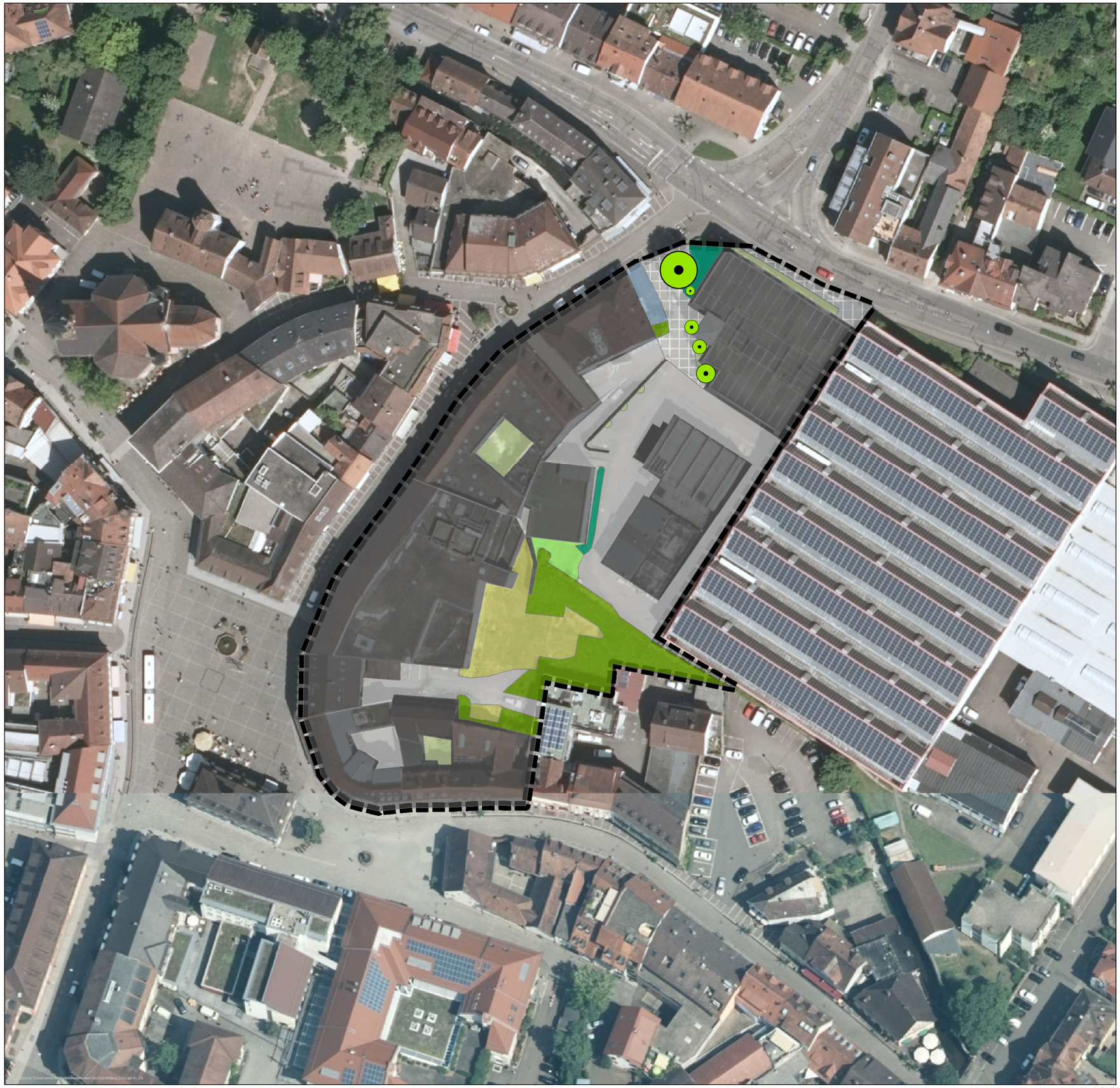
Spalten an der Traufe des Kesselhauses



Spalten an der Traufe des ehem. Kaufhauses



Taube an Einflugöffnung im DG des Kaufhauses



Stadt Emmendingen
Bebauungsplan "Theodor-Ludwig-Straße"

Bestandskarte mit Biotoptypenkartierung

Biotoptypen

- 12.22 Stark ausgebauter Bachabschnitt
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 35.61 Annuelle Ruderalvegetation
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte
- 44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten
- 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Gekiester Weg
- 60.50 Begrünte Innenhöfe, Rabatten und Baumscheiben
- Einzelbaum

N

0 12,5 25 50 Meter

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0
www.faktorgruen.de

Projekt **Stadt Emmendingen**
Bebauungsplan "Theodor-Ludwig-Straße"

Planbez. **Bestandskarte mit Biotoptypenkartierung**

Maßstab 1:1.000	Bearbeiter LS / CL	Datum 25.05.2018

L:\gop\597-Emmendingen_Theodor-Ludwig-Straße\GIS\Projekte\Entwurf\gop597_Emmendingen_Th.-Ludw.-Str._Bestandskarte_180525.mxd