



Bebauungsplan "Im Wörthgarten"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Entwurf
26.07.2021**

Fakultativer Umweltbericht

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07KRS15034
 Stadt Gernsbach
 Bebauungsplan „Im Wörthgarten“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 3

1 Planungsanlass 4

2 Lage und Größe des Plangebietes 5

3 Planinhalt 6

4 Übergeordnete Planungen 6

 4.1 Regionalplan 6

 4.2 Flächennutzungsplan 7

5 Schutzgebiete und Restriktionen 8

 5.1 Natura 2000 - Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) 8

 5.2 Landschaftsschutzgebiete 8

 5.3 Gesetzlich geschützte Biotop 8

 5.4 Naturparke 8

 5.5 Denkmalschutz 8

 5.6 Altlasten 8

 5.7 Wasserschutzgebiete 9

 5.8 Offene Gewässer 9

 5.9 Hochwasserschutz 9

6 Fachgutachten 9

 6.1 Natura 2000-Vorprüfung 9

 6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung 10

 6.3 Bodenverunreinigungen und Sanierungsplan 10

 6.4 Hochwasserschutz 11

 6.5 Verkehrsuntersuchung 12

 6.6 Schalltechnisches Gutachten 12

7 Allgemeine Umweltschutzziele 13

8 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang 13

9 Räumliche Vorgaben 14

 9.1 Naturräumliche Vorgaben 14

9.2	Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	15
10	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	15
10.1	Schutzgut Mensch.....	15
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
10.3	Schutzgut Boden	20
10.4	Schutzgut Wasser.....	23
10.5	Schutzgut Klima und Luft	25
10.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	26
10.7	Schutzgut Fläche	27
10.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
10.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
10.10	Sonstige Auswirkungen.....	28
10.11	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	29
10.12	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
11	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	29
11.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
11.2	Schutzgut Boden	31
11.3	Schutzgut Wasser.....	33
11.4	Schutzgut Klima und Luft	33
11.5	Schutzgut Landschaft.....	33
11.6	Zusammenstellung des Kompensationsumfanges	33
12	Maßnahmenkonzeption.....	34
12.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	34
12.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	34
12.3	Artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen	34
13	Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan	34
14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	37
15	Quellenangaben	39

Vorbemerkungen

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

1 Planungsanlass

In fußläufiger Entfernung zur Altstadt von Gernsbach befindet sich das ehemals gewerblich genutzte „Pfleiderer-Areal“, welches seit einigen Jahren ungenutzt ist und brachliegt. Das Areal hat eine Größe von ca. 3,5 ha, wird durch die Murg bzw. den Murgkanal eingefasst. Die gewerbliche Nutzung des Areals begann bereits 1858 und endete 2005. Inhalt der Tätigkeit war die Produktion von Telegrafmasten und Bahnschwellen in Holz, ab 1954 auch in Beton.

Aufgrund der langjährigen Imprägnierungstätigkeit und dem nicht sachgerechten Umgang mit chemischen Stoffen gelangten erhebliche Mengen von Quecksilber, Teerölen sowie Arsen in das Erdreich und sorgten damit für großflächige Verunreinigungen. Der Schadensschwerpunkt befindet sich dabei im Bereich der ehemaligen Tauchbecken in zentraler Lage des Areals.

Seit vielen Jahren ist die Stadt Gernsbach um eine adäquate Nachnutzung des Areals in attraktiver, innenstadtnaher Lage bemüht. Bereits kurz nach Beendigung der Produktion wurde eine Sanierungsvereinbarung zwischen der Fa. Pfleiderer und dem Landratsamt Rastatt zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen getroffen. Diese beinhaltet eine Sicherung der Altlasten, um eine Ausbreitung der Schadstoffe in die Umwelt, insbesondere in die Murg, zu vermeiden. Hierzu wurde 2006 eine Wasseraufbereitungsanlage sowie vier Grundwasserentnahmehbrunnen um das Schadenszentrum installiert. Diese sogenannten Abwehrbrunnen fördern bis heute Grundwasser aus dem Schadstoffzentrum und leiten es zur Reinigung in die Aufbereitungsanlage. Von dort erfolgt die Einleitung in die Murg als Vorfluter.

Nach mehreren Jahren Diskussion um mögliche Ergänzungen des Sanierungskonzeptes und die endgültige Nutzung des Areals liegt der Stadt aktuell ein Nutzungskonzept eines Investors vor. Dieses sieht zusätzlich zur o.g. Sanierungsvereinbarung die aktive Beseitigung maßgeblicher Teile des belasteten Bodens, und eine umfassende Reaktivierung des brachliegenden Areals vor. Geplant ist ein Nutzungsmix mit Einzelhandel (Nahversorgung), Büro-/Gewerbe und Wohnen.

Die verkehrliche Anbindung soll über einen neuen Kreisverkehr an der Bleichstraße erfolgen. Für Radfahrer und Fußgänger ist eine neue Brücke über die Murg zur Altstadt geplant. Zielsetzung ist eine Öffnung des derzeit nicht zugänglichen Areals sowie die Ausgestaltung mit qualitätsvollen Freiräumen.

Das Plangebiet ist auch Teil des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Gernsbach. Erhebliche Teile der Kernstadt werden gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt, darunter auch das Plangebiet. Das Konzept sieht verschiedene Maßnahmen vor, um die Sicherheit der Kernstadt im Hochwasserfall zu erhöhen. Eine Maßnahme ist dabei die Aufweitung des Uferbereiches der Murg im Bereich des Plangebietes auf ca. 350 m Länge um ca. 10 m Breite und damit die Beseitigung einer hydraulischen Engstelle.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Hierfür hat der Gemeinderat in der Sitzung am 22.10.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Zwar soll dieser Bebauungsplan aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der Nachnutzung einer ehemals gewerblichen Fläche (Konversion) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der Komplexität der Planung und der zu berücksichtigenden Randbedingungen wird dennoch ein fakultativer Umweltbericht erstellt, welcher die Umweltbelange in entsprechender Tiefe berücksichtigt.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Gernsbach. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,38 ha.



Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich

3 Planinhalt

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargelegt ist. Geplant ist ein Nutzungsmix aus zwei großflächigen Einkaufsmärkten, Gewerbe bzw. Dienstleistung sowie Wohnen. Die Gebäude werden eingefasst durch Grünstrukturen, die mit Fußwegen erschlossen werden. Zur Murg ist eine Zugangsmöglichkeit in Form einer Treppe vorgesehen, weiterhin eine Fußgänger- bzw. Radfahrerbrücke als Verbindung zur Altstadt.

In das Konzept integriert ist das Hochwasserschutzkonzept für die Kernstadt Gernsbach. Hierzu ist entlang der Murg eine Maßnahmenfläche zur Uferaufweitung festgesetzt. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes bleibt der bestehende Uferverlauf mit seinen Gehölzen erhalten.

Die verkehrliche Erschließung wird über einen neuen Kreisverkehr an der derzeitigen Kreuzung Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße gewährleistet. Hiervon zweigt ein Ast in das Plangebiet ab, über den die Einkaufsmärkte und - durch eine Stichstraße - die weitergehende Bebauung verkehrlich angebunden werden.

Aufgrund der unterschiedlichen im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist der Bebauungsplan in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Der zentrale Teil des Plangebietes ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen ist die Ansiedlung von zwei Einkaufsmärkten mit gemeinsamem Parkplatz sowie eine Büro- bzw. Wohnnutzung in den Obergeschossen. Festgesetzt ist eine GRZ 0,8 sowie eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen. Daran schließt sich südlich ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit einer GRZ von 0,8 sowie einer Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen an. Die Planung sieht die Errichtung eines Wohn- bzw. Bürogebäudes vor. Der südliche Teil ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden. Die GRZ beträgt 0,6, zulässig ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Den nördlichen Teil des Plangebietes nimmt ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ein. Hier besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,8.

Bauflächen	2,00 ha	45,7 %
Öffentliche Grünflächen	1,11 ha	25,3 %
Verkehrsflächen/Versorgungsflächen	0,96 ha	21,9 %
Wasserflächen	0,31 ha	7,1 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4,38 ha	100,0 %

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Baufläche dargestellt. Weiterhin ist das Plangebiet als „integrierte Lage“ markiert. Regionalplanerische Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

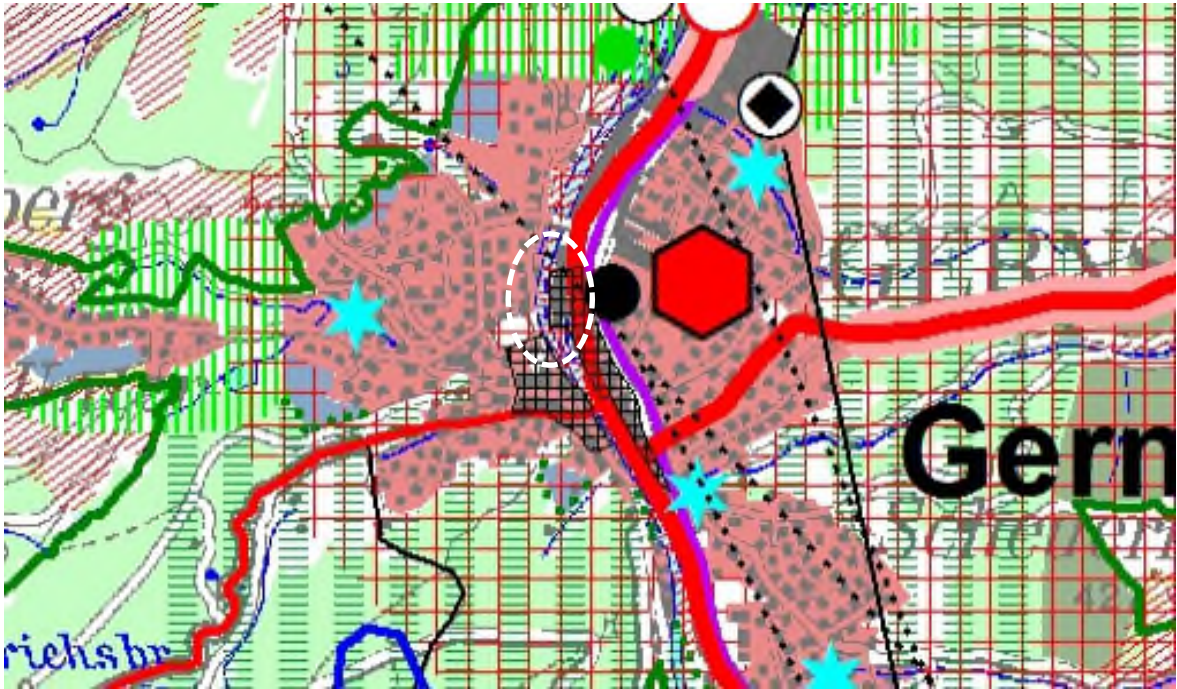


Bild 2: Raumnutzungskarte des Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Gernsbach

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach-Loffenau-Weisenbach ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche, der südliche Teil als Grünfläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Nutzungsmischung entspricht der Bebauungsplan somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes zulässig. Der FNP ist im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.



Bild 3: Flächennutzungsplan der VVG Gernsbach-Loffenau-Weisenbach, Ausschnitt Kernstadt Gernsbach

5 Schutzgebiete und Restriktionen

5.1 Natura 2000 - Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Das Plangebiet grenzt an bzw. überschneidet sich geringfügig mit dem folgenden FFH-Gebiet:

- Nr. 7216341 „Unteres Murgtal und Seitentäler“

Das FFH-Gebiet umfasst den Verlauf der Murg zwischen Forbach und Gaggenau sowie Teile des Talraumes. Eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes wurde im Zuge einer Natura 2000-Vorprüfung beurteilt.

5.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope. Ca. 150 m nördlich des Plangebietes besteht das Biotop „Feldgehölze an der Murg, Nördlich der Felix-Hoesch-Brücke“. Eine Beeinträchtigung dieses Biotopes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

5.4 Naturparke

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Stadt Gernsbach, innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Die Abgrenzung wird an die Siedlungsentwicklung angepasst.

5.5 Denkmalschutz

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Denkmalschutz-Gesamtanlage „Altstadt Gernsbach“. Er überschneidet sich geringfügig mit der geplanten Bebauung. Auch wenn Beeinträchtigungen der Gesamtanlage durch die Planung nicht zu erwarten sind, erfolgt eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Weiterhin befindet sich südwestlich des Plangebietes mit der historischen Vorstadt ein potenzieller Bereich archäologischer Funde. Das Plangebiet überschneidet sich geringfügig mit diesem Bereich. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude Bleichstraße 31/33 sowie 35 sind als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Relevante Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

5.6 Altlasten

Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung bestehen im gesamten Plangebiet teilweise erhebliche Bodenverunreinigungen, insbesondere mit Quecksilber, Teer und Arsen. 2005 wurde eine Sanierungsvereinbarung mit dem Landratsamt getroffen, welche eine Sicherstellung der Schadstoffe durch Abwehrbrunnen und Grundwasserreinigungsanlage beinhaltet. In enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde zwischenzeitlich eine Anpassung der Sanierungsplanung von 2005 erarbeitet und für verbindlich erklärt. Dabei werden die 2005 vereinbarten Sanierungsziele im

Grundwasser beibehalten, jedoch wird ergänzend insgesamt das Schadstoffpotenzial auf dem Areal durch Aushub und Entsorgung belasteter Bodenkompimente im Bereich der ehemaligen Produktionsschwerpunkte verringert. Das Erreichen der Sanierungsziele soll damit unterstützt und beschleunigt werden.

5.7 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

5.8 Offene Gewässer

Das Plangebiet wird eingefasst durch die Murg (Gewässer I. Ordnung) sowie den Murgkanal (Gewässer II. Ordnung). Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Stauwerk zur Regulierung des Wasserpegels im Kanal. Der Kanal wird zur Gewinnung von Energie aus Wasserkraft genutzt. Eine weitere Sperreinrichtung befindet sich im Norden kurz vor der Mündung des Kanals in die Murg. Hier erfolgt die Wasserentnahme der nördlich befindlichen Firma Glatfelter (Papierherstellung).

5.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der gültigen Hochwassergefahrenkarte zu überwiegender Teilen im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers. Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um ein neues Baugebiet gemäß § 78 Abs. 1 WHG, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG zu beachten.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Murgaufweitung ist wesentlicher Teil des Hochwasserschutzkonzeptes für die Kernstadt Gernsbach. Im Zuge der Umsetzung und der Auffüllung des Plangebietes können die im Wasserhaushaltsgesetz genannten Voraussetzungen erfüllt werden.

6 Fachgutachten

Die für den Umweltbericht maßgeblichen Fachgutachten und Fachplanungen werden nachfolgend in verkürzter Form wiedergegeben. Eine ausführlichere Zusammenfassung ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die Gutachten und Planungen sind darüber hinaus dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6.1 Natura 2000-Vorprüfung

Aufgrund der Angrenzung des Plangebietes an das FFH-Gebietes 7216341 „Unteres Murgtal und Seitentäler“ sowie einer Überschneidung im Bereich der Fuß- und Radwegebücke wurde im Zuge einer Natura 2000-Vorprüfung abgeprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke des FFH-Gebietes durch die Umsetzung des Bebauungsplans vorhanden sind. Die Natura 2000-Vorprüfung wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im Juli 2019 vorgelegt. Aufgrund der zusätzlich geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen (Murgaufweitung) wurde die Vorprüfung zum Bebauungsplan im Juli 2021 überarbeitet und ergänzt. Auch die aktualisierte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben nicht geeignet sind, die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu beeinträchtigen. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da aufgrund der örtlichen Habitatstrukturen eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im März 2017 vorgelegt. Untersucht wurden dabei Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse, Amphibien, Haselmäuse, Nachtkerzenschwärmer sowie Holzkäfer. Eine Betroffenheit ergibt sich für Brutvögel und Reptilien. Zur Vermeidung von Verbotsatbeständen empfiehlt das Gutachten CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen für Brutvögel sowie das Umsiedeln von im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen. Weiterhin werden zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung empfohlen.

Fledermäuse wurden 2018 und 2019 durch das Büro Ökologie & Stadtplanung, Darmstadt vertieft untersucht. Dabei wurden Aktivitäten der Zwergfledermaus, der Rauhaufledermaus sowie Pipistrelloid-Arten nachgewiesen. Die Gebäudesubstanz besitzt demnach eine begrenzte Eignung als Wochenstube, jedoch keine Eignung als Winterquartier. Als CEF-Maßnahme empfiehlt das Gutachten die Schaffung von Ersatzquartieren im Plangebiet sowie an Gebäuden in räumlicher Nähe.

Im Zuge der Erstellung von wasserrechtlichen Antragsunterlagen zu den Hochwasserschutzmaßnahmen (v. a. Murgaufweitung) erfolgte ebenfalls eine artenschutzrechtliche Beurteilung. Bei den dazu 2020 durchgeführten Untersuchungen wurden Brutvogelarten sowie weitere Mauereidechsen festgestellt. Gegenüber den Artenschutzmaßnahmen des Bebauungsplans ergibt sich jedoch nur die Notwendigkeit weiterer Eidechsenumsiedlungen sowie der Umhängung von bereits angebrachten Nistkästen im Uferbereich.

Das Maßnahmenpaket wurde - soweit im Vorfeld möglich - bereits umgesetzt, so dass der Abriss der Gebäude und der Beseitigung der Ruderalvegetation Anfang 2020 mit behördlicher Genehmigung erfolgen konnte. Die Hochwasserschutzmaßnahme wurde dagegen noch nicht begonnen.

6.3 Bodenverunreinigungen und Sanierungsplan

Auf dem ehemaligen Werkstandort Gernsbach der Pfeleiderer AG existieren aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sägewerk mit Holzimprägnierung Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers. Auf Grundlage von Gefahrenverdachtserkundungen wurde ein Sanierungsbedarf festgestellt.

Auf Grundlage verschiedener Bodenuntersuchungen ist Quecksilber der Hauptkontaminant im Plangebiet. Zusätzlich treten PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Arsen auf. Dabei konnten auf nahezu den gesamten aufgefüllten Bereichen im Plangebiet Belastungen festgestellt werden. Jedoch nimmt in einem zentralen Bereich um die Standflächen der frühen Tauchbecken (Kyanbecken) die Schadstoffakkumulationen ebenso zu, wie deren Tiefgang. Die Schadstoffe reichen hier bis in den gesättigten Bereich (> 3 m u. Geländeoberkante). Die ermittelten Quecksilbergehalte erreichen hier Extremwerte von rd. 14.000 mg/kg. Nördlich und südlich der früheren Beckenstandorte bestehen große Schwankungen in der Belastung, die sich aus bautechnischen Eingriffen und der Verteilung von belastetem Bodenaushub über das Gesamtareal erklären.

Durch die teilweise tiefreichenden Bodenkontaminationen ergibt sich eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers. Daher werden auf Grundlage eines Sanierungsplanes von 2005 aus vier Sanierungsbrunnen im Mittel rd. 7.000 - 7.800 m³/a Grundwasser entnommen und in einer Reinigungsanlage auf der nördlichen Grundstückshälfte gereinigt.

Mit Übernahme des Areals durch einen Investor soll der bestehende Sanierungsplan durch einen neuen Sanierungsplan ergänzt werden. Dieser wurde durch das Ingenieurbüro Kom-pakt GmbH, Karlsruhe in Zusammenarbeit mit Arcadis, Karlsruhe und in intensiver Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet und 2020 bzw. 2021 vorgelegt. Dieser besteht aus zwei Teilen: Teil A umfasst eine Kernschadensanierung im Bereich der Kyanbecken. Dabei soll der Bereich der Becken bis auf Tiefe der Fels- bzw. Verwitterungsschicht ausgehoben und das Material entsorgt werden. Die Wiederauffüllung soll mit Z 0 bzw. Z 1.1-Material entsprechend gesetzlicher Vorgaben erfolgen. Teil B umfasst Bodenveränderungen außerhalb der Kernschadenzzone sowie die Auffüllung des Plangebietes. Beide Teile wurden zwischenzeitlich für verbindlich erklärt und bilden somit die Grundlage für die weitere Nutzung der Flächen im Plangebiet.

Die Abreinigungsanlage bleibt vorerst in Betrieb, sie muss - zusammen mit einem Abfangbrunnen - jedoch versetzt werden um die zukünftige bauliche Entwicklung nicht zu behindern. Ein Abbau der Anlage ist erst möglich, wenn nachweislich keine Gefährdung des Grundwassers durch Verunreinigungen mehr besteht.

6.4 Hochwasserschutz

Durch die Lage des Plangebietes im Überflutungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers sind bei der Umsetzung der Planung die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 3 einzuhalten. In Abstimmung mit der Stadt Gernsbach wurde diese Überprüfung nicht singular für das Plangebiet durchgeführt. Stattdessen ist es Ziel, den Nachweis für das Plangebiet im Zuge einer Hochwasserkonzeption für die gesamte Kernstadt Gernsbach zu führen. Mit der Erstellung der Konzeption wurde das Büro Wald + Corbe, Hügelsheim beauftragt.

Das Konzept sieht als eine von mehreren Maßnahmen vor, den Uferbereich der Murg im Bereich des Plangebietes aufzuweiten, um die bestehende hydraulische Engstelle zu beseitigen und Aufstauungen zu verhindern. Hierfür ist geplant, die Böschung am Murgufer auf einer Länge von ca. 350 m um ca. 10 m Richtung Osten zu versetzen. Mit der Aufweitung wird der Durchfluss der Murg verbessert und gleichzeitig der Ersatz für das Retentionsvolumen nachgewiesen, welches durch die Notwendigkeit einer hochwassersicheren Auffüllung verloren geht. Zusammen mit weiteren Maßnahmen kann die Gefahr von Überschwemmungen bei 100-jährlichen Hochwasser nicht nur im Plangebiet, sondern auch in der Vorstadt beseitigt werden.

Das Hochwasserschutzkonzept wurde intensiv mit zuständigen Behörden abgestimmt. Da auch im Böschungsbereich zur Murg Bodenverunreinigungen nachgewiesen wurden, wird die Hochwasserschutzmaßnahme auch im Sanierungsplan entsprechend berücksichtigt.

Inzwischen sind die Abstimmungen weitestgehend abgeschlossen, die Anträge auf wasserrechtliche Genehmigung zur Durchführung der Maßnahmen werden gestellt.

6.5 Verkehrsuntersuchung

Zur Feststellung möglicher Auswirkungen auf den bestehenden Durchgangsverkehr und zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro BIT Ingenieure, Öhringen erstellt, im Januar 2019 vorgelegt und im Juli 2021 aktualisiert.

Auf Grundlage einer Bestandserfassung wurden für das Zieljahr 2030 Prognosen ohne Umsetzung der Planung (Nullfall) und mit Umsetzung der Planung (Planfall) erstellt. Weiterhin wurden bestehende Knotenpunkte sowie der geplante Kreisverkehr auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der vorgeschlagenen Erschließung zugestimmt werden kann. Für den Kreisverkehr wird ein Bypass von Norden in das Plangebiet empfohlen.

6.6 Schalltechnisches Gutachten

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmquellen ein, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei Umsetzung der Planung zusätzliche Lärmemissionen generiert. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese wurde durch das Büro Kurz und Fischer, Winnenden erstellt und im Februar 2019 vorgelegt. Untersucht wurden dabei:

- Schalltechnische Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm
- Einwirkungen durch Sportlärm
- Auswirkungen der Planung durch Anlagenlärm
- Auswirkungen des Kreisverkehrs
- Auswirkungen des durch die Planung zusätzlichen entstehenden Verkehrs

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm auf der Bleichstraße und der Weinbergstraße teilweise überschritten werden. Es empfiehlt daher die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Dagegen wird der Sportlärm durch die Sportanlage am westlichen Ufer der Murg als problemlos eingestuft.

In einem weiteren Schritt wurde gewerblicher Lärm vornehmlich durch die beiden geplanten Einkaufsmärkte untersucht. Maßgebend war hierbei die Wohnbebauung in der Weinauer Straße am westlichen Ufer der Murg. Das Gutachten weist darauf hin, dass die entsprechenden Lärmrichtwerte der TA Lärm durch den Betreiber einzuhalten sind. Weiterhin enthält das Gutachten Empfehlungen zur Einhaltung dieser Werte.

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens wurden die Lärmauswirkungen durch die Planung, v.a. den Betrieb der Märkte sowie die Anlage des Kreisverkehrs untersucht. Das Gutachten stellt fest, dass die Lärmwerte durch Verkehr in der südlichen Bleichstraße bereits heute die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. Durch die Planung wird der Pegel um ca. 0,5 dB(A) erhöht. Auf Grundlage von Empfehlungen des Lärmaktionsplanes hat die Stadt bereits finanzielle Mittel zur Verbesserung der Situation eingeplant. Diese umfassen den Austausch des Fahrbahnbelages oder die Förderung zum Einbau von Lärmschutzfenstern. Der Kreisverkehr wird seitens des Gutachtens als unproblematisch eingestuft.

7 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzzielen handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Beseitigung großer Teile der Bodenkontaminierung.
- Sicherung von nicht entfernbaren Bodenverunreinigungen.

Wasser

- Erhalt und Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer.
- Verhinderung von Verunreinigungen des Grundwassers.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch einen ausreichenden Grünflächenanteil.
- Durchgrünung von Bauflächen zur Verschattung.

Landschaft und Erholung

- Erhöhung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.

Fläche

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das absolut erforderliche Maß.
- Vermeidung von neuen Siedlungsansätzen.

8 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie daran angrenzende Bereiche, soweit diese von der Planung betroffen sein können. Die Ausdehnung des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 550 x 250 m.



Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich

9 Räumliche Vorgaben

9.1 Naturräumliche Vorgaben

Die Stadt Gernsbach gehört dem Naturraum 3. Ordnung „Schwarzwald“ an. Dieser erstreckt sich vom Hochrhein im Süden bis an die Grenze des Kraichgau im Norden. In einer weiteren Unterteilung ist die Stadt dem Naturräumen „Nördlicher Talschwarzwald“ zugeordnet. Der „Nördliche Talschwarzwald“ ist durch weite Täler der Murg, Oos und Rench geprägt. Ein erheblicher Teil des Naturraumes ist bewaldet - vornehmlich mit Buchenmischwäldern in tieferen Lagen sowie Fichten-Tannenwäldern in höheren Lagen.

Die klimatisch begünstigten Tallagen sind relativ dicht besiedelt, dagegen weisen höhere Lagen nur einen geringen Besiedlungsgrad auf. Der Untersuchungsbereich ist Teil des Siedlungskörpers der Kernstadt Gernsbach.

9.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne menschliche Einflussnahme ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Der Untersuchungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage und ist in der Übersichtskarte der LUBW als Siedlungsfläche definiert. Aufgrund der Lage im Talraum der Murg kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die potenzielle natürliche Vegetation aus einem Waldmeister-Buchenwald besteht. Hierbei handelt es sich um einen Buchen- bzw. Buchen-Eichenwald auf kalkhaltigen und neutralen Böden der planaren bis montanen Stufe mit einer gut ausgebildeten Krautschicht.

Die Realnutzung besteht aus einer Gewerbebrache, Ruderalvegetation sowie dichten Gehölzstrukturen entlang des Murgufers.

10 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Die Bestandsanalyse stützt sich maßgeblich auf den ursprünglichen Zustand des Geländes im Jahr 2019. Inzwischen ist die Gebäudesubstanz zu großen Teilen abgerissen und Teile der Gehölzbestände entfernt worden.

10.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in kurzer Entfernung zur Altstadt von Gernsbach auf einer durch Murg und Murgkanal gebildeten Insel. Das Areal wurde über mehrere Jahrzehnte gewerblich genutzt, liegt seit inzwischen ca. 15 Jahren brach bzw. wurde als Lagerfläche genutzt.

Das Areal befindet sich in Privatbesitz und weist erhebliche Bodenkontaminationen auf. Zudem waren die Gebäude auf dem Areal akut einsturzgefährdet. Aus diesem Grund ist das Gelände vollständig eingezäunt und damit der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Erholungsfunktion besitzt das Plangebiet nicht. Entlang des Ufers der Murg bestehen dichte Gehölzbestände, die das Areal nach Westen optisch abschirmen.

Die durch die ehemalige gewerbliche Nutzung eingebrachten Bodenkontaminationen bestehen vorrangig aus Quecksilber, untergeordnet aus PAK und Arsen. Im Zuge der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden die gravierendsten Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Tauchbecken festgestellt. Die ermittelten Quecksilbergehalte erreichen hier Extremwerte von rd. 14.000 mg/kg. Diese Belastungen resultieren aus dem nicht sachgemäß durchgeführten Produktionsprozess bzw. unzureichenden Umweltstandards zum Zeitpunkt der Produktion und reichen bis in den

Grundwasserbereich. Weitere flächenhafte Kontaminationen im Plangebiet begründen sich mit Bodeneingriffen und Auffüllungen unter Verwendung von kontaminierten Erdmaterial.

Durch die beschriebenen Kontaminationen ist eine direkte Gefährdung des Menschen nicht gegeben - weder durch Betreten des Areals noch durch Aufwirbelungen von Staub oder Laub. Jedoch besteht eine indirekte Gefährdung durch Verunreinigung des Grundwassers. Dieser Gefahr wird durch das installierte System der Abfangbrunnen sowie der Grundwasserreinigungsanlage entsprechend des 2005 für verbindlich erklärten Sanierungsplans bereits jetzt entgegengetreten.

Maßgebende, auf das Plangebiet einwirkende Lärmquellen bestehen vorwiegend aus der stark befahrenen Bleichstraße sowie der Weinbergstraße, welche direkt östlich bzw. nördlich angrenzend verlaufen. Im südlichen Teil des Plangebietes wird der Verkehrslärm durch die bestehende Bebauung abgeschirmt. Weitere relevante Emissionsquellen bestehen nicht. Die weiter östlich befindliche Bahnlinie wird vorrangig von Stadtbahnen befahren. Ein auf der gegenüberliegenden Seite der Murg gelegener Sportplatz wird ausschließlich für Schul- und Vereinssport verwendet. Aus dem Plangebiet entstehen derzeit nur geringe Lärmemissionen durch einzelne Bauvorbereitungen mit geringem Lkw-Verkehr.

Durch seine Lage im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist das Plangebiet von möglichen Überflutungen betroffen.

Die Umgebung des Plangebietes besitzt eine heterogene Prägung. Südlich am gegenüberliegenden Ufer erhebt sich die Altstadt von Gernsbach mit Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch einem hohen Wohnanteil. Westlich befindet sich ein Schul- und Sportzentrum sowie eine Wohnbebauung. Nördlich und östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude sowie der Bahnhof der Stadt.



Bild 5: Verfallene Bausubstanz (Foto 2017)



Bild 6: Blick von Süden (Altstadt) auf das Plangebiet



Bild 7: Plangebiet Zustand 2020 (Blick nach Süden)



Bild 8: Plangebiet Zustand 2020 (Blick nach Norden)

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die weitgehende Beseitigung des Schadenzentrums, die flächigen Geländeerhöhungen, die Abgrabungen an der Murg sowie die Erschließungs- und Hochbauarbeiten sind mit Lärmbeeinträchtigungen durch Baumaschinen verbunden, welche sich störend auf angrenzende Siedlungsbereiche, insbesondere am gegenüberliegenden Ufer der Murg auswirken können. Zudem sind für die Entfernung von kontaminiertem Erdreich sowie die Auffüllung des Areals die An- und Ablieferung von Erdmaterial erforderlich. Der Lkw-Verkehr wirkt sich auch auf andere Ortsteile störend aus. Zwar ist insgesamt von einer erheblichen Zahl an An- und Abfahrten auszugehen, die Beeinträchtigungen sind jedoch mit der Bauzeit verbunden und damit zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird das bisher abgesperrte Areal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Schwerpunkte der Bodenkontamination werden aktiv beseitigt. Das Areal verliert seine isolierte Lage und wird zu einem neuen Teil der Kernstadt von Gernsbach.

Die geplanten Nutzungen führen zu einer erheblichen Verbesserung der Nahversorgungssituation in Gernsbach. Zudem werden zusätzliche Flächen für Wohn- oder Gewerbenutzungen geschaffen.

Über die neue Murgbrücke sowie die Wegeführung im Plangebiet wird eine wesentliche Verbesserung der Wegebeziehungen insbesondere zur Innenstadt erzielt. Radfahrer und Fußgänger können sich damit losgelöst von Hauptstraßen in öffentlichen Räumen mit entsprechender Aufenthaltsqualität bewegen.

Der Uferbereich der Murg im Plangebiet ist Teil des Hochwasserschutzkonzeptes der Kernstadt Gernsbach. Durch Umsetzung der Maßnahme wird ein Beitrag geleistet, negative Auswirkungen durch Hochwasser insbesondere in der Vorstadt zu begrenzen. Gleichzeitig ist eine Überschwemmung des Plangebietes nicht mehr gegeben.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Verkehrszunahmen - insbesondere durch die geplanten Einkaufsmärkte - sowie betriebsbedingte Lärmemissionen. Beide Faktoren wurden gutachterlich untersucht. Dabei kann die Verkehrszunahme durch Umbau des Kreuzungspunktes Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße in einen Kreisverkehr bewältigt werden. Die Lärmimmissionen auf der Bleichstraße werden geringfügig zunehmen. Da hier bereits zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Lärmwerte zu verzeichnen sind, sieht sich die Stadt in der Pflicht, lärmindernde Maßnahmen umzusetzen, welche den planungsbedingten Anstieg der Lärmimmissionen mehr als kompensieren.

Der bisher nicht zugängliche Murguferbereich wird geöffnet. Mit den Murgstufen wird ein neuer attraktiver Aufenthaltsbereich geschaffen.

Ergebnis

Insgesamt ergeben sich durch Umsetzung der Planung wesentliche Veränderungen für das Schutzgut Mensch. Den Nachteilen von möglichen zusätzlichen Lärmemissionen und Mehrverkehr stehen Vorteile bezüglich Erholung, Vernetzung, Hochwassersicherheit und Versorgung gegenüber.

10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet ist in mehrere Bereiche mit unterschiedlichen Habitatstrukturen gegliedert. Den zentralen Teil nimmt das ehemalige Gewerbeareal ein. Dieses bestand aus mehreren Hallengebäuden aus Holz, teilweise offen und einsturzgefährdet, sowie kleineren Verwaltungsgebäuden. Umgeben waren diese Gebäude von großflächigen Versiegelungen in Form von Betonplatten. Inzwischen sind diese Gebäude nahezu vollständig abgerissen.

Aufgrund des langjährigen Brachliegens hatte sich im Bereich des Gewerbeareals teilweise eine Sukzessionsvegetation ausgebreitet. Diese bestand vornehmlich aus Brombeergestrüpp sowie kleineren Gehölzbeständen aus Birke, Weide, u. a. Im Zuge des Abrisses wurden diese Grünstrukturen im Bereich des Gewerbeareals beseitigt.

Südlich des Gewerbeareals bestand eine geschotterte Abstellfläche für Container, welche ebenfalls von Gestrüpp und Gehölzen eingefasst ist. Auch hier wurden Gehölze inzwischen beseitigt. Daran schließt sich der südliche Bereich des Plangebietes mit einem aufgeschütteten Damm sowie einem Weg zum Stauwehr des Murgkanals an. Zwischen Weg und Kanal befindet sich in einer Senke waldähnliche Gehölzbestände, vorwiegend bestehend aus Robinien, Linden, Eichen und Ahorn.

Der Bereich des Murgufers weist eine intensive Vegetation auf. Im Zuge der Aufschüttung des Damms im südlichen Teil des Plangebietes wurden vor einigen Jahren die bestehenden Gehölze entfernt, hier hat sich eine Ruderalvegetation ausgebreitet. Weiter nördlich besteht ein dichter Gehölzbestand mit teilweise kräftigen Bäumen. Hierbei handelt es sich vorrangig um Robinien, Ahorn, Erlen, Pappeln sowie Esskastanien, teilweise sind auch standortfremde Nadelgehölze (Fichte, Kiefer) vorhanden. Diese Bäume werden in lichterem Bereichen durch eine dichte Unterschicht aus Brombeergestrüpp oder auch Brennnessel eingefasst.

Aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen und der langjährigen Aufgabe der ehemaligen gewerblichen Nutzung bietet das Plangebiet Lebensräume für verschiedene Tierarten. Diese wurden im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung tiefgehend betrachtet. Dabei konnten im Plangebiet insbesondere in den Gehölzbeständen entlang der Murg insgesamt 22 Vogelarten ermittelt werden, hiervon waren 14 als potenzielle Brutvögel einzustufen. Neben häufig vorkommenden Arten wurde auch der Grauschnäpper angetroffen, welcher als gefährdete Art auf der Vorwarnliste Baden-Württemberg steht. Ein Verdacht der Schleiereule konnte im Zuge der Untersuchungen nicht bestätigt werden. Im Bereich der Murg liegen Beobachtungen des Eisvogels als Nahrungsgast vor. Bei den 2020 durchgeführten Kartierungen zur Murgaufweitung wurden in den betroffenen Ufergehölzen keine wertgebenden bzw. gefährdeten Brutvogelarten festgestellt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wurden Mauereidechsen angetroffen. Ebenso gelangen Nachweise im Bereich der geplanten Murguferaufweitung.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung waren weiterhin Fledermäuse. Hierbei gelang der Nachweis einer Vielzahl von Aktivitäten. Den größten Anteil nahmen dabei Zwergfledermäuse ein, gefolgt von der Rauhaufledermaus und Pipistrelloid-Arten. Das Plangebiet mit seinen offenen Hallen wies dabei eine begrenzte Eignung für Sommerquartiere und Wochenstuben auf.

Die Eignung als Winterquartier war dagegen nicht gegeben, da die Hallen als nicht frostsicher einzustufen waren und auch keine entsprechenden Nachweise gelangen. Im Bereich der Murgaufweitung sind zwar potenzielle Quartierbäume vorhanden, eine Nutzung durch Fledermäuse wurde jedoch nicht festgestellt.

Im Bereich des Murgufers wurde eine Potenzialanalyse für Wildbienen durchgeführt und auch einige Arten nachgewiesen. Insgesamt ist jedoch von einer geringen bis mittleren Bedeutung auszugehen.

Die Habitatstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind vielfältig. Die Gehölzbestände am Murgufer setzen sich im südlichen Teil auf dem gegenüberliegenden Ufer fort. Nördlich schließen sich Privatgärten der Wohngebäude an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls an der Murg ein Gewerbebetrieb mit Grünstrukturen entlang der Murg sowie einer Heckenpflanzung entlang der Hördener Straße. Die Bereiche östlich des Plangebietes sind durch Bebauung und Verkehrswege geprägt. Der Anteil an Grünstrukturen ist hier relativ gering. Südlich des Bahnhofs besteht teilweise noch im Plangebiet - eine Gruppe größerer Bäume.



Bild 9: Schotterweg im Süden des Plangebietes (Foto 2019)



Bild 10: Gewerbeflächen mit Ruderalvegetation (Foto 2017)

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Zur Sanierung des Baugrundes, der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme sowie zur Erschließung und Errichtung der Gebäude werden Lärm und Abgase durch Baumaschinen erzeugt. Hierdurch kommt es zu Störungen für Tiere, noch bestehende Vegetationsstrukturen werden in Mitleidenschaft gezogen. Weiterhin ist auf Freiflächen mit der Ablagerung von Baumaterialien zu rechnen. Durch die Baumaßnahmen werden maßgebliche Habitatstrukturen für Brutvögel, Mauereidechsen und Fledermäuse beansprucht. Daher sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen.

Der Entfall von Habitatstrukturen für Brutvögel konnte durch das Anbringen von Nistkästen im Bereich des Murgufers ausgeglichen werden. Weiterhin wird ein Ersatz für eine defekte Niströhre für den Eisvogel am Murgufer vorgesehen. Bereits im Frühjahr und Spätsommer 2019 erfolgte eine Umsiedlung der Mauereidechsen aus dem Geltungsbereich in einem neu gestalteten Ersatzlebensraum. Dies wird vor dem Hintergrund der Hochwasserschutzmaßnahme (Murgaufweitung) 2021 und 2022 fortgeführt. Aufgrund der entfernt liegenden Ersatzlebensräume am Galgeneck und feh-

lendem Biotopverbund zum Geltungsbereich ist für die Umsiedlung eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich, die beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt wurde.

Für Fledermäuse wurden bereits Ersatzquartiere entlang des Murgufers sowie an Bestandsgebäuden in näherer Umgebung des Plangebietes angebracht. Diese sind teilweise auch als Winterquartier geeignet.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Umwandlung der brachliegenden Gewerbefläche erfolgt der Ersatz der bestehenden, durch Sukzessionsvegetation geprägten Habitatstrukturen durch neue, planmäßig angelegte Strukturen. Hierbei handelt es sich um Grünflächen mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen. Allerdings wird die Entwicklung dieser Grünstrukturen nach der Bauphase einige Zeit in Anspruch nehmen.

Durch die Umgestaltung des Murgufers im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahme müssen die Gehölze des Uferbereiches im südlichen Teil des Plangebietes größtenteils beseitigt werden. Durch die Anpflanzung einer Baumreihe auf der neu hergestellten Uferböschung erfolgt jedoch die Entwicklung neuer Lebensräume für Vögel und Fledermäuse. Der grundsätzliche Charakter der Murgbegleitenden Gehölzbestände bleibt im nördlichen Teil des Plangebietes dagegen bestehen. Standortfremde Gehölze sollen dabei sukzessive durch standortgerechte ersetzt werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Das bisher abgesperrte Areal wird durch die Planung für die Öffentlichkeit geöffnet. Damit verbunden ist eine stärkere Frequenz von bisher ungestörten Bereichen insbesondere am Murgufer. Gemäß Feststellung des Gutachtens sind diese Auswirkungen jedoch nicht als gravierend einzustufen.

Ergebnis

Durch die Planung werden bestehenden Habitatstrukturen teilweise beseitigt oder maßgeblich verändert. Durch geeignete Maßnahmen können erheblichen Auswirkungen jedoch vermieden werden. Zudem ist von der Entwicklung neuer Strukturen auszugehen.

10.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet weist eine über 150-jährige Geschichte als Gewerbestandort auf. Damit verbunden waren erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenstrukturen durch Modellierungen und flächenhafte Aufschüttungen. In mehreren Baugrunduntersuchungen wurde der Untergrund im Plangebiet bereits beleuchtet. Unter einer Schicht aus anthropogenen Auffüllungen und quartären Sanden und Kiesen steht in einer Tiefe von ca. 3,5 bis 5 m Fels in Form von Sandstein an. Natürliche oberflächennahe Bodenstrukturen sind nur im Randbereich am Ufer der Murg gegeben.

Im Zuge der langjährigen Produktion von Telegrafmasten und Eisenbahnschwellen erfolgte eine Imprägnierung der Holzteile. Durch den aus heutiger Sicht wenig sachgemäßen Imprägnierungsvorgang wurde der Untergrund erheblich mit Quecksilber, Arsen und PAK kontaminiert. Ein Schwerpunkt dieser Verunreinigungen befindet sich dabei im Bereich der ehemals zentral im Plangebiet

gelegenen Kyanbecken. Die Kontaminierungen reichen hier bis in den Grundwasserbereich. Weitere Verunreinigungen erfolgten durch Verteilung des verunreinigten Bodenmaterials auf dem Areal im Zuge von Aufschüttungen oder Geländeänderungen. Der Verunreinigungsgrad nimmt dabei tendenziell mit zunehmendem Abstand von den Tauchbecken ab, variiert aber kleinräumig stark. Hierbei handelt es sich im Gegensatz zu den Verunreinigungen im zentralen Bereich jedoch um oberflächennahe Belastungen.

Auch viele Jahre nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung war noch ein Großteil des baulichen Bestandes vorhanden. Hierbei handelte es sich um Hallengebäude sowie ehemalige Rangierflächen, die mit Betonplatten überwiegend versiegelt sind. In Teilen ist diese Versiegelung aufgebrochen so dass sich eine Ruderalvegetation entwickeln konnte. Weiterhin bestehen verdichtete Bereiche in Form von Schotterflächen und Wegen. Insgesamt sind über 50 % des Areals versiegelt, weitere 20 % sind verdichtet. Inzwischen wurde der Gebäudesubstanz in behördlicher Abstimmung abgerissen, die Bodenplatten sind jedoch noch vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes weist unterschiedliche Versiegelungsgrade auf. Im Bereich des Murgufers bestehen nur geringe Versiegelungen, ebenso ist der Versiegelungsgrad auf den Wohngrundstücken an der Weinauer Straße begrenzt. Dagegen weisen die Bereiche nördlich und östlich des Plangebietes aufgrund ihrer dichten Bebauung, ihrer gewerblichen Nutzung sowie dem hohen Verkehrsflächenanteil einen hohen Versiegelungsgrad auf.



Bild 11: Versiegelte Flächen (Foto 2017)



Bild 12: Geschotterte Lagerflächen (Foto 2017)



Bild 13: Südlicher Teil des Plangebietes nach Räumung (2020)

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Vorfeld der Entwicklung des Areals erfolgt eine grundlegende Überarbeitung des verbindlichen Sanierungsplans. Zielsetzung ist dabei die aktive Beseitigung des Schadenszentrums im Bereich der Tauchbecken. Hierfür ist vorgesehen, den Bereich großflächig bis auf die Tiefe der anstehenden Fels- bzw. Verwitterungsschicht auszuheben und die Gruben gemäß gesetzlicher Vorgaben mit Z 0 bzw. Z 1.1-Material wiederaufzufüllen. Darüber hinaus werden große Teile des Plangebietes aufgefüllt. Durch die Historie des Plangebietes sind durch diese Maßnahme vorrangig bereits anthropogen veränderte Bodenstrukturen betroffen.

Im Bereich des Murgufers wird zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes ein Streifen von ca. 10 m Breite und ca. 350 m Länge abgetragen. Dabei werden auch natürliche Bodenstrukturen verändert werden müssen.

Im Zuge der Bodensanierung, der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes sowie der Erschließung des Baugebietes werden die Böden durch Baumaschinen befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Hierbei kommt es zu Verdichtungen, die vor dem Hintergrund der überwiegend nicht natürlichen Bodenstrukturen in ihren Auswirkungen jedoch begrenzt sind.

Zwar kann mit den o.g. Aushubkonzept eine Beseitigung des Schadenszentrums erfolgen, eine vollständige Beseitigung von verschmutzten Erdmaterial ist jedoch aufgrund der großflächigen Verteilung im Plangebiet nicht umsetzbar. Aus diesem Grund wird durch Auffüllungen, aber auch bewusste Versiegelungen eine Sicherung dieser zwangsläufig verbleibenden Verunreinigungen vorgenommen. Eine möglichst weitreichende Entsiegelung und eine Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen ist daher in Abstimmung mit dem Landratsamt nicht gewünscht.

Anlagebedingte Auswirkungen: Auf dem vorbereiteten Baugrund werden Erschließungsflächen angelegt und Gebäude errichtet. Es ist somit weiterhin von einem erheblichen Versiegelungsgrad auszugehen. Aufgrund des Fehlens von natürlichen Bodenstrukturen sind hierdurch jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten - im Gegenteil ist eine Versiegelung insbesondere in der Umgebung des Schadenszentrums zielführend.

Im Uferbereich werden die abgegrabenen Bodenbereiche mit neuem Erdmaterial abgedeckt. Hier können sich sukzessive neue Bodenstrukturen entwickeln.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Insbesondere durch die gewerbliche Nutzung sowie den neu entstehenden Fahrzeugverkehr können Schadstoffe in den Boden gelangen. Dieses Risiko kann jedoch durch sachgerechten Umgang mit Problemstoffen minimiert werden. Insgesamt sind nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.

Ergebnis

Die Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Eingriffen in den Baugrund verbunden. Da natürliche Bodenfunktionen jedoch nur noch in wenigen Abschnitten zu erwarten sind, ergeben sich hierdurch keine relevanten Beeinträchtigungen. Im Gegenzug werden die bestehenden Altlasten in wesentlichen Teilen beseitigt.

10.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet gehört der Hydrogeologischen Einheit der Altwasserablagerung an. Diese besteht aus einer mäßig durchlässigen Deckschicht aus Lockergestein auf Felsgestein des Rotliegenden. Die Versickerungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes ist mittelmäßig.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung bestehen im Plangebiet nur noch partiell natürliche Bodenstrukturen (s. o.). Große Teile sind versiegelt, verdichtet oder aufgefüllt. Dennoch erfolgt derzeit eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet. Diese ist vor dem Hintergrund der Bodenbelastungen mit Quecksilber, Arsen und PAK und der damit verbundenen Gefahr einer Grundwasserverschmutzung als problematisch einzustufen. Bereits 2006 wurde daher auf Grundlage einer Sanierungsvereinbarung mit dem Landratsamt eine Brunnenlösung installiert. Dabei wird im Schadenszentrum das Grundwasser über vier Abfangbrunnen abgeschöpft und zu einer im Plangebiet befindlichen Aufbereitungsanlage geleitet. Dort wird das Grundwasser gereinigt und in die Murg abgeleitet, so dass eine Verschmutzung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Die Anlage ist seit mehreren Jahren in Betrieb, ihre Funktionstüchtigkeit wird in regelmäßigen Abständen durch den Eigentümer kontrolliert und das Landratsamt kontinuierlich über die Kontrollergebnisse informiert.

Die Grundwasser führende Schicht befindet sich in einer Tiefe von ca. 3 bis 5 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südost nach Nordwest.

Das Plangebiet wird durch die Murg im Westen und den Murgkanal im Osten begrenzt. Die Murg entspringt in der Nähe von Baiersbronn und mündet bei Steinmauern in den Rhein. Es handelt sich im Bereich des Plangebietes um ein Gewässer I. Ordnung. Der Murgkanal zweigt südlich des Plangebietes von der Murg ab und mündet an der Nordgrenze wieder in die Murg. Der Kanal dient der Stromerzeugung, ein Stauwehr im Süden reguliert dabei den Wasserstand im Kanal. Im Norden befindet sich eine Wasserentnahmestelle eines nördlich ansässigen Betriebes der Papierherstellung.

Das Plangebiet befindet sich derzeit nahezu vollständig im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers. Dabei wird das Gebiet im Hochwasserfall weniger von der Murgseite - hier ist es teilweise durch einen Damm geschützt - als vielmehr von Osten über die Bleichstraße überflutet. Die Überflutungstiefen betragen überwiegend 0,5 bis 1,0 m.



Bild 14: Murgkanal (Foto 2017)



Bild 15: Grundwasseraufbereitungsanlage (Foto 2017)

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Vorfeld der Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes ist im Bereich der ehemaligen Tauchbecken ein Aushub von Bodenmaterial vorgesehen, um wesentliche Teile der Belastungen zu beseitigen und damit das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser sukzessive zu reduzieren. Auch nach Beseitigung des Schadenzentrums bleibt das System der Abfangbrunnen und der Grundwasseraufbereitungsanlage solange in Betrieb, bis durch Einhaltung der Sanierungszielwerte festgestellt wird, dass keine weitere Verunreinigung des Grundwassers erfolgt.

Eine Beseitigung von Versiegelungen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit und der Bildung von Grundwasser ist vorliegend nicht anzustreben. Da die flächigen Verunreinigungen des Untergrundes nicht vollumfänglich beseitigt werden können, ist eine Sicherung in Form von Versiegelungen oder dem Einbringen von schützenden flächigen Überdeckungen Teil der für verbindlich erklärten Anpassung des Sanierungsplans von 2005.

Der Bereich der Murg im Plangebiet ist Teil des Hochwasserschutzkonzeptes für die Kernstadt Gernsbach. Durch eine Aufweitung der Murg wird der Durchfluss an dieser Engstelle verbessert und damit die Aufstauung mit einer damit verbundenen Ausbuchtung der Murg reduziert. Gleichzeitig kann der Retentionsraumverlust von ca. 7.500 m², welcher durch die hochwassersichere Auffüllung des Plangebietes zwangsläufig entsteht, durch die Abgrabung am Uferbereich ausglich werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Mit der Umsetzung der Planung ist eine Bodenversiegelung für Gebäude und Verkehrsflächen verbunden. Insgesamt wird an der geplanten neuen Oberfläche etwa die Hälfte des Plangebietes versiegelt. Da in Bereichen außerhalb der geplanten Tiefgaragen frühere Oberflächenversiegelungen (Bodenplatten, Wegebefestigungen) auch unterhalb der geplanten Gelandaufhöhungen weitgehend erhalten bleiben, ist die tatsächliche Gesamtversiegelung der Plangebietsfläche höher. Weiterhin werden auch unter Grünflächen undurchlässige Schichten eingebaut, um eine Versickerung von Oberflächenwasser bewusst zu verhindern. Gegenüber dem derzeitigen Bestand bedeutet dies zwar eine Mehrversiegelung, welche vor dem Hintergrund der anthropogenen Bodenveränderungen und der weiterhin bestehenden Bodenverunreinigungen in Teilen des Plangebietes aber als unproblematisch und sogar wünschenswert einzustufen ist.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser kann ggf. der Murg oder dem Murgkanal zugeführt werden. Eine Rückhaltung bzw. gedrosselte Einleitung sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Zudem kann durch Dachbegrünungen eine stärkere Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes erzielt werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die zukünftige Nutzung ist bei sachgerechtem Verhalten und Umgang mit Problemstoffen von keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Ergebnis

Durch die vorgesehene Bodensanierung mit Beseitigung wesentlicher Teile der Altlasten wird das Belastungspotenzial für das Grundwasser erheblich reduziert. Der Hochwasserschutz wird durch Umsetzung der Maßnahme am Murgufer im Plangebiet verbessert.

10.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Die Kernstadt von Gernsbach befindet sich im Murgtal, welches sich von Rastatt bis Baiersbronn erstreckt. Das Klima ist in den Tallagen von warmen Sommern und mäßig kalten Wintern geprägt. Die Sonneneinstrahlung bewegt sich mit 1.050 bis 1.100 kWh/m² auf einem mittleren Niveau. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 900 mm/a. Es dominieren Süd- bis Südwestwinde.

Das Plangebiet wirkt sich aufgrund seines hohen Versiegelungsanteils nur mäßig ausgleichend auf den Klimahaushalt aus. Unversiegelte Freiflächen sowie die Murg dienen der Kaltluftproduktion, welche aufgrund der Tallage jedoch nur wenig Richtung Norden abfließt. Die Gehölzbestände tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Die Durchlüftung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und zum Teil hochaufgewachsenen Gehölzen mäßig. Hauptluftleitbahn ist die Murg.

Gernsbach ist als Luftkurort eingestuft. Damit wird eine geringe Schadstoffbelastung in der Luft seit mehreren Jahren nachgewiesen. Die letzte Überprüfung fand dabei 2019 bzw. 2020 statt. Belastend wirkt sich die starke Verkehrsfrequenz auf der Bleichstraße mit einem erheblichen Schwerlastanteil aus.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Baumaßnahmen sowie die Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption werden Gehölzbestände in Anspruch genommen werden, ihre Filterfunktion geht damit verloren. Ersatzpflanzungen benötigen einen längeren Zeitraum, um dieser Funktion wieder gerecht zu werden.

Durch den Bau kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft, insbesondere durch Abgase von Maschinen. Die zusätzlichen Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Überbauung der bisherigen Vegetationsflächen wird der Wärme und Wasserhaushalt im Untersuchungsbereich verändert. Klimatisch entlastende Freiflächen gehen verloren, aufheizend wirkende Versiegelungsflächen werden vergrößert. Dies hat eine Verminderung der Verdunstung und eine Erhöhung der Wärmerückstrahlung zur Folge. Allerdings ist der Grad der Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand sehr gering, so dass die Auswirkungen kaum wahrnehmbar sein werden.

Durch die Tallage sind klimatische Auswirkungen auf angrenzende Wohnquartiere nicht zu erwarten. Auch werden die gewählten Gebäudekubaturen keinen Barriereeffekt aufbauen, da ausreichend freie Zwischenräume vorgesehen werden, welche eine Durchlüftung zulassen. Zudem bleibt die Murg als Hauptleitbahn unberührt.

Dachflächen der Gebäude sind begrünt und werden für die Solarenergiegewinnung genutzt. Weiterhin soll die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk erfolgen. Damit wird ein Beitrag zur Gebäudeeffizienz und damit zur Einsparung fossiler Energien geleistet.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Die Zunahme des Kfz-Verkehrs sowie technische Anlagen der Gebäude führen zu einer zusätzlichen Schadstoffbelastung. Aufgrund der hohen energetischen Anforderungen an Neubauten und der Erhöhung des Anteils schadstoffarmer bzw. elektrisch betriebener Fahrzeuge werden sich keine relevanten Auswirkungen ergeben.

Ergebnis

Durch die Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf den Klimahaushalt zu erwarten.

10.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Bestand

Der Nordschwarzwald ist geprägt von Höhenzügen, welche durch tiefe Täler eingeschnitten werden. Dementsprechend erstreckt sich das Stadtgebiet von Gernsbach von 150 m an der Murg bis knapp 1.000 m über NHN am Kaltenbronn. Das Plangebiet befindet sich auf der so genannten Murginsel in der Tallage. Auf den von der Murg ansteigenden Hanglagen hat sich der Siedlungsbereich von Gernsbach sukzessive entwickelt. Südlich des Plangebietes - links der Murg - befindet sich die Altstadt von Gernsbach mit dem prägnanten Storchenturm sowie der Liebfrauenkirche.

Entlang der Weinauer Straße besteht eine kleinteilige Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden. Die Bebauung östlich des Plangebiets ist heterogen. Im Bereich der südlichen Bleichstraße besteht eine dichte Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden und geneigten Dächern. Im nördlichen Teil der Bleichstraße bestehen einzelne Gebäude wie der Bahnhof oder einzelne Gewerbebetriebe. Der Kreuzungsbereich Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße besitzt damit die Funktion eines „Eingangstores“ zur Innenstadt.

Derzeit ist das Plangebiet durch Gehölzstrukturen an der Murg sowie Hallengebäude am Murgkanal in großen Teilen optisch abgeschirmt. Dennoch ergeben sich Sichtbeziehungen insbesondere von und zur Altstadt sowie von der gegenüberliegenden Murgseite.



Bild 16: Blick aus Plangebiet Richtung Altstadt (Foto 2017)



Bild 17: Blick von Weinauer Straße auf Plangebiet

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderliche Teilbeseitigung von Gehölzen geht deren optisch abschirmende Wirkung verloren. Die Baumaßnahmen, das Aufstellen von Baukränen sowie die Ablagerung von Baumaterialien führen temporär zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption wird eine derzeit brachliegende, optisch wenig ansprechende, gewerbliche Baufläche in ein neues Quartier mit architektonischem Anspruch umgewandelt. Hierdurch ist eine erhebliche Aufwertung des Ortsbildes am Eingang zur Kernstadt von Gernsbach zu erwarten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der zurückhaltenden Höhen der geplanten Gebäude nicht vorhanden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden im Bebauungsplan beschränkt. Daher sind nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

Ergebnis

Durch die Nachnutzung der brachliegenden Gewerbefläche erfolgt eine erhebliche Aufwertung des Ortsbildes am Eingang zur Kernstadt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

10.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Auch in Gernsbach wurde der Siedlungsbereich in den letzten Jahrzehnten durch Ausweisung neuer Bauflächen insbesondere für das Wohnen sukzessive ausgeweitet. 2017 betrug die Siedlungs- und Verkehrsfläche ca. 540 ha, das entspricht einem Anteil von 6,5 % am Stadtgebiet. Dieser relativ niedrige Anteil (Landesdurchschnitt 14,6 %) begründet sich durch die für die Bewohnerzahl der Stadt großen Gemarkungsfläche bis auf die Höhen des Schwarzwaldes sowie den hohen Waldanteil.

Das Plangebiet wird bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt und liegt seit über zehn Jahren brach. Es handelt sich um eine typische innerörtliche Potenzialfläche, deren Nachnutzung seitens übergeordneter Behörden seit mehreren Jahren gefordert wird. Diese konnte aufgrund der erheblichen Bodenkontaminationen bisher jedoch nicht umgesetzt werden.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Mit den Erschließungsmaßnahmen werden bestehende Versiegelungen beseitigt, im Gegenzug neue Flächen versiegelt. In der Bilanz ergibt sich keine relevante Veränderung des Flächenverbrauchs.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption entsteht am Rande der Altstadt ein durchmischtes Quartier mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe. Es handelt sich um eine beispielhafte Form der Konversion unter Verwendung einer bisher ungenutzten innerörtlichen Potenzialfläche. Der Druck zur Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich wird damit gemindert.

Nutzungsbedingte Wirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Durch die Planung erfolgt eine Konversion einer Gewerbebrache. Den Vorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wird entsprochen.

10.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Plangebiet überschneidet sich im Süden geringfügig mit der Denkmalschutz-Gesamtanlage „Altstadt Gernsbach“. Baudenkmäler sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Weiterhin besteht eine Überschneidung mit dem Kulturdenkmal „historischer Bereich der Vorstadt Gernsbach“. Hier können Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden.

Prognose

Die Überschneidung des Plangebietes mit dem Kulturdenkmal betrifft lediglich den Murgkanal, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Von der Denkmalschutz-Gesamtanlage ist die südliche Wohnbebauung betroffen. Es ist nicht zu erwarten, dass die Gesamtanlage durch die Bebauung beeinträchtigt wird. Dennoch wird die Denkmalschutzbehörde in die Planung miteinbezogen.

Ergebnis

Durch die Planung ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten. Die Denkmalbehörde wird in die weitere Planung mit eingebunden.

10.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Vorliegend sind durch Wechselwirkungen keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

10.10 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

In Vorbereitung der Entwicklung des Plangebietes wurde der bestehende Sanierungsplan in Abstimmung mit den zuständigen Behörden aktualisiert und erweitert. Stark kontaminiertes Erdmaterial im Bereich der ehemaligen Tauchbecken wird ausgehoben, deklariert und gemäß gesetzlicher Bestimmungen deponiert. Auch im Zuge der Murgaufweitung anfallendes Material wird überprüft und bei Überschreitung von Grenzwerten der Entsorgung zugeführt.

Risiken für Mensch und Umwelt

Weder durch die vorgesehene Untergrundsanie rung noch durch die Entwicklung des Areals ist von außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen. Der Ablauf der Sanierung ist im Vorfeld detailliert abgestimmt.

Verwendete Techniken und Stoffe

Die Erschließungsstraßen werden mit einer Asphaltdecke oder in Pflaster ausgeführt. Die Gebäude werden in Massivbauweise mit im Allgemeinen unproblematischen Baustoffen wie Ziegel, Beton oder Holz errichtet.

Anfälligkeit gegen Auswirkungen des Klimawandels

Durch Gewährleistung eines ausreichenden Grünanteils, insbesondere unter Einbezug der Gehölzstrukturen entlang der Murg im nördliche Teil des Plangebietes, wird die Überhitzung des Plangebietes vermieden und das Lokalklima verbessert.

Das Plangebiet wird hochwassersicher erhöht, Überschwemmungen sind somit erst bei Extremhochwasser zu erwarten. Gegenüber Starkregenereignissen besitzt das Plangebiet keine Risikolage.

10.11 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird das Plangebiet weiter brachliegen. Dabei ist von einer erneuten Entwicklung einer Sukzessionsvegetation auszugehen. Die bestehende Grundwasserreinigung würde auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden müssen.

10.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtlich Gewerbebrache. Die entwickelte städtebauliche Konzeption ist auf diesen Standort zugeschnitten und lässt sich an anderer Stelle, z. B. am Ortsrand, in dieser Form nicht realisieren. Eine Untersuchung von Standortalternativen ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend und wurde aus diesem Grund nicht durchgeführt.

11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet die Bestandaufnahme von 2019. Inzwischen wurden die im Plangebiet befindlichen Gebäude nahezu vollständig abgerissen. In diesem Zuge wurden Gehölzstrukturen zwischen den Gebäuden entfernt.

11.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bei Umsetzung der Planung aufgrund des Wegfalls von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in hohem Maß betroffen. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde in Gutachten untersucht.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
12.41	Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	16	140 m ²	2.240 WP
15.52	Kraftwerkskanal	8	3.490 m ²	27.920 WP
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	11	2.210 m ²	24.310 WP
43.10	Gestrüpp	9	6.620 m ²	59.580 WP
58.10	Sukzessionswald	17	6.260 m ²	106.420 WP
59.10	Laubbaumbestand	11	560 m ²	6.160 WP
60.10	Bauwerke	1	6.490 m ²	6.490 WP
60.20	Straßenflächen	1	15.610 m ²	15.610 WP
60.23	Schotterflächen	2	2.450 m ²	4.900 WP
45.10	Einzel-Laubbäume	6	12 Stk. x 70 cm	5.040 WP
Summe			43.830 m²	258.670 WP

Planung

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
12.41	Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	16	140 m ²	2.240 WP
15.52	Kraftwerkskanal	8	3.310 m ²	26.480 WP
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	18	6.330 m ²	113.900 WP
33.60	Grünlandansaat	6	3.310 m ²	19.860 WP
58.10	Sukzessionswald	17	1.630 m ²	27.710 WP
60.10	Baufläche versiegelt	1	15.470 m ²	15.470 WP
60.20	Straßen- und Wegflächen	1	9.080 m ²	9.080 WP
60.60	Bauflächen unversiegelt	6	4.560 m ²	27.360 WP
45.10	Einzel-Laubbäume	6	30 Stk. x 50 cm	9.000 WP
Summe			43.830 m²	251.100 WP

Gegenüberstellung

Bestand	258.670 WP	100,0 %
Planung	251.100 WP	97,1 %
Ergebnis	- 7.570 WP	- 2,9%

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Es entsteht somit ein Defizit von 7.570 Ökopunkten

11.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund zusätzlicher Versiegelungen betroffen. Durch die langjährige gewerbliche Nutzung und bereits bestehende Versiegelungen sind jedoch die natürlichen Bodenfunktionen bereits heute nur noch in Teilen erhalten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung).

Im Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet lediglich als Siedlungsflächen ohne weitergehende Bewertung dargestellt. Nördlich von Gernsbach im Bereich der Murgau ist eine Fläche der Kartiereinheit A 214 „Auengley - Brauner Auenboden aus Auensand“ zugeordnet. Es ist anzunehmen, dass dieser natürliche Bodentyp auch im Plangebiet vorliegt.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind in der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): sehr hoch (4,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): mittel (2,0)
- Standort für naturnahe Vegetation: hohe bis sehr hohe Bewertungsstufe wird nicht erreicht.

Im Plangebiet sind natürlichen Bodenfunktionen jedoch nicht mehr vorhanden. Bei der Bewertung der Bodenfunktionen werden die tiefgreifenden anthropologischen Eingriffe der letzten Jahrzehnte berücksichtigt. Ebenso fließen die geplanten Geländeänderungen in die Bewertung ein. Dagegen können die Bodenkontaminationen bzw. deren wesentliche Beseitigung bei der Ermittlung der Bodenwerteinheiten auf Grundlage der Arbeitshilfe der LUBW nur unzureichend angerechnet werden.

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen	21.100 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Verdichtete Flächen	2.250 m ²	0	1,0	0,5	0,50	1.225 BWE
Aufgeschüttete Flächen	12.250 m ²	0	1,5	1,0	0,83	10.168 BWE
Naturnahe Flächen	4.600 m ²	1,5	2,0	1,0	1,50	6.900 BWE
Wasserflächen	3.630 m ²	-	-	-	-	
Summe	43.830 m²					18.293 BWE

Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Straßenflächen + Wege versiegelt	9.080 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Bauflächen versiegelt	15.470 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Bauflächen unversiegelt	4.560 m ²	0	0,5	1,5	0,67	3.055 BWE
Grünflächen	8.270 m ²	0	0,5	1,5	0,67	5.541 BWE
Naturnahe Flächen	3.000 m ²	1,5	2,0	1,0	1,5	4.500 BWE
Wasserflächen	3.450 m ²	-	-	-	-	
Dachbegrünungen	4.500 m ²				1	4.500 BWE
Summe	43.830m²					17.596 BWE

Gegenüberstellung

Bestand	18.293 BWE	100,0 %
Planung	17.596 BWE	96,2 %
Ergebnis	- 697 BWE	- 3,8 %

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Das Defizit beträgt somit 2.788 Ökopunkten. Die wesentliche Beseitigung der Bodenkontaminationen ist besonders zu bewerten.

11.3 Schutzgut Wasser

Durch die Entfernung der am höchsten belasteten Bodenkompimente aus dem Schadenszentrum im Bereich der ehemaligen Kyanbecken wird das Belastungspotenzial für das Grundwasser erheblich reduziert. Dies bedeutet eine erhebliche Aufwertung für das Schutzgut Wasser. Da jedoch nicht alle Bodenverunreinigungen beseitigt werden können, ist auch in Zukunft eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der belastbaren Flächen nicht gewünscht. Durch Versiegelungen auf der künftigen Oberfläche, dem Erhalt bereits bestehender Versiegelungen bzw. Einbringung einer Drainfolie innerhalb der flächigen Aufhöhungen kann dies gewährleistet werden.

11.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die geplante Bebauung und eine damit verbundene verstärkte Aufheizung in geringem Maß betroffen. Durch eine ausreichende Bepflanzung und die Festsetzung von Gründächern können Eingriffe in das Schutzgut jedoch minimiert werden.

11.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der gegenüber dem Bestand größeren Gebäudekubatur in geringem Maß betroffen. Es ist jedoch vorgesehen, diese auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Ein architektonischer Akzent am nördlichen Stadteingang ist dabei durchaus gewünscht.

11.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Defizit 7.570 Wertpunkte = 7.570 Ökopunkte
Boden	Defizit 697 Bodenwerteinheiten = 2.788 Ökopunkte
Wasser	Erhebliche Aufwertung durch Schadenzentrumsanierung
Klima und Luft	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Landschaftsbild	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Summe	Defizit 10.358 Ökopunkte

Durch die Planung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von ca. 10.400 Ökopunkten. Vor dem Hintergrund der Gesamtmaßnahme mit einer Gesamtwertigkeit von ca. 360.000 Ökopunkten ist dieses Defizit als vernachlässigbar einzustufen. Zudem sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen stützt sich auf den Zustand des Plangebietes im Sommer 2019. Auf Grundlage einer Abbruchgenehmigung wurden große Teile des Plangebietes inzwischen geräumt. Eine Bewertung des jetzigen Zustandes (Frühjahr 2021) hätte eine weitaus geringere Wertigkeit der Biotopstrukturen zur Folge.

- Die bestehenden Bodenverunreinigungen, die Beseitigung der Kontaminationen im Kernschadensbereich und die Sicherung im übrigen Plangebiet zum Schutz des Grundwassers können durch die verwendeten Leitfäden der LUBW nur unzureichend erfasst werden.

Insgesamt wird die Umsetzung der Planung zu einer erheblichen Aufwertung insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser führen.

12 Maßnahmenkonzeption

12.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt festgesetzt werden:

- Vorgaben zur Dachbegrünung.
- Vorgabe zu Baumpflanzungen und Pflanzflächen.
- Vorgabe zur Verwendung standortgerechter und gebietsheimischer Pflanzen.
- Ausbildung von Magerwiesen und Blühflächen.
- Beschränkungen von Werbeanlagen und Beleuchtungen.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsbildverträgliches Maß.
- Soweit möglich Erhalt der Gehölzstrukturen entlang des Murgufers.
- Begrenzung der Gebäudekubaturen auf ein ortsbildverträgliches Maß.

12.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten sind von der Umsetzung der Planung insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien betroffen. Die im Gutachten genannten Empfehlungen sollen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Dies sind im Einzelnen:

- Zeitliche Beschränkungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung.
- Beschränkung von Beleuchtungen auf das erforderliche Maß. Verwendung von Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung.
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (CEF-Maßnahme).
- Anbringen von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme).
- Umsiedlung der im Gebiet vorkommenden Mauereidechsen in ein vorbereitetes Ersatzbiotop (CEF-Maßnahme)

13 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan

Baufeldräumung

Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben gerichtete Lichtführung ist allgemein unzulässig.

- Entlang des Murg-begleitenden Fußweges sind Beleuchtungen unzulässig.
- Eine dezente Beleuchtung des Murg-Zuganges („Murgstufen“) ist z. B. durch niedrige Pollerleuchten oder durch Leuchtleisten in den Stufen zulässig.
- Eine Beleuchtung der Fuß- und Radwegebrücke ist nur mit nach innen gerichteten Leuchten zulässig.
- Beleuchtete Werbetafeln oder Fassadenbeleuchtungen sind nur an den Ostseiten der Gebäude zulässig.
- Auf der zentralen Parkplatzfläche sind keine beleuchteten Werbetafeln zulässig.

Für die Beleuchtung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten)
- Maximale korrelierte Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, vorzugsweise 2.400 Kelvin.
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung, LED mit geringem Blaulichtanteil (z. B. schmalbandige Amper oder PC Amber LED)
- Nachtabstaltung oder Nachtabenkung der Beleuchtung des zentralen Parkplatzes.
- Keine nach oben gerichtete Anstrahlung von Gebäuden
- Verwendung von Bewegungsmeldern an Wohngebäudeaußenbeleuchtungen.

Nistkästen Brutvögel

In räumlicher Umgebung zum Plangebiet sind mindestens drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Bereich des ehemaligen Abspülkanals befindliche, nicht mehr funktionstüchtige Röhre für den Eisvogel, ist im Vorfeld des Eingriffs instand zu setzen und an einer geeigneten Stelle außerhalb der Eingriffsfläche neu zu installieren. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine zusätzliche Anbringung einer Niströhre für den Eisvogel zu prüfen.

Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen sowie ggf. der Niströhre ist durch ein dreijähriges Monitoring zu gewährleisten.

Nistkästen Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes und in angrenzenden Bereichen sind Fledermaus-Ersatzquartiere entsprechend der Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Nistkästen sind als CEF-Maßnahme vor dem Eingriff anzubringen. Die Nistkästen sind mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein dreijähriges Monitoring im Spätjahr zu gewährleisten.

Umsiedlung Mauereidechsen

Vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich sind im Gebiet vorkommende Mauereidechsen Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat zu versetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Unteres Murgtal und Seitentäler“, Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Verwendung biologisch abbaubarer Öle (Schmierstoffe, Hydraulikflüssigkeit) bei den Baumaschinen.
- Verwendung einer Auffangwanne und Bereithalten von Bindemitteln beim Betanken.
- Durchführung von Sicherheitsmaßnahmen bei drohendem Hochwasser
- Entsorgung kontaminierter Abfälle und Materialien.

Vorgaben des Sanierungsplanes

Die Vorgaben und Beschreibungen des angepassten Sanierungsplanes sind bei Auffüllung und Baureifmachung des Plangebietes sowie Umsetzung der Planung zu beachten.

Murgufer im südlichen Teil des Plangebietes

Der Bereich des aufgeweiteten Murgufers ist mit einer standortangepassten kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine partielle Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kann zugelassen werden, sofern Belange des Hochwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

Dambereich

Der Bereich östlich des Hochwasserdammes im Süden des Plangebietes ist mit einer standortgerechten kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Ab einem Abstand von 3 m zum Dammfuß ist auch die Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist unzulässig.

Pflanzgebote

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Abweichungen von den vorgegebenen Standorten sind in begründeten Fällen zulässig. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist jedoch zu gewährleisten.

Je acht Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Weiterhin sind im Bereich der Murgaufweitung nach deren Durchführung standortgerechte Bäume anzupflanzen. Vorgaben des Hochwasserschutzes sind dabei zu beachten.

Pflanzbindungen

Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Eine flächige Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind Bäume oder Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die Entnahme standortfremder Bäume oder Sträucher ist zulässig. Sie sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Gestaltung von Freiflächen

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ sind Blühflächen oder die gezielte Anlage von Ruderalflächen zulässig.

14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das ehemals gewerblich genutzte „Pfleiderer-Areal“ in kurzer Entfernung zur Altstadt Gernsbach ist seit Jahren ungenutzt und liegt brach. Aufgrund der langjährigen Imprägnierungsvorgänge von Bahnschwellen und Telegrafmasten weist der Untergrund erhebliche Belastungen an Quecksilber, Teerölen und Arsen auf. Schadensschwerpunkt bildet dabei der Bereich der ehemaligen Tauchbecken. Hierdurch ergeben sich auch Gefährdungen des Grundwassers. 2005 wurde ein Sanierungsplan erstellt, welcher die hydraulische Sicherung vorsieht. Über vier Abfangbrunnen um das Schadenszentrum wird Grundwasser entnommen und einer Abreinigungsanlage zugeführt. Das gereinigte Grundwasser wird in die Murg abgeleitet.

Aktuell liegt der Gemeinde ein Nachnutzungskonzept eines Investors vor. Geplant ist eine über die o.g. Sicherung hinausgehende Sanierung des Gebietes unter Beseitigung maßgeblicher Teile der Bodenverunreinigungen. Weiterhin ist eine flächige Auffüllung des Plangebietes vorgesehen. Ein Bebauungskonzept sieht einen Nutzungsmix mit Einzelhandel, Büro/Gewerbe und Wohnen vor. Die verkehrliche Anbindung soll über einen neuen Kreisverkehr an der Bleichstraße erfolgen. Seitens der Stadt wird diese Planung begrüßt.

Zur Umsetzung der Sanierung wurde in enger Abstimmung mit zuständigen Behörden der bestehende Sanierungsplan verändert und erweitert. Inzwischen ist dieser verbindlich und bildet damit die Grundlage zur Entwicklung des Gebietes.

Derzeit befindet sich das Plangebiet zu überwiegenden Teilen im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers. Von diesem sind auch weite Teile der Vorstadt an der Bleichstraße betroffen. Mittels eines Hochwasserschutzkonzeptes soll die Hochwassersituation in der gesamten Kernstadt verbessert werden. Auch zur Erstellung dieses Konzeptes erfolgten intensive Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie dem Landratsamt Rastatt.

Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden mehrere Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien durchgeführt. Die Empfehlungen dieser Gutachten sehen die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Nist- und Fledermauskästen sowie die Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen in ein Ersatzhabitat vor.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Fakultativ wird jedoch ein Umweltbericht erstellt.

Die Planung sieht die Festsetzung von Sondergebieten für den Einzelhandel, einem Urbanen Gebiet, einem Allgemeinen Wohngebiet sowie - auf einer kleineren Fläche im Norden - ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 bis 0,8 festgesetzt, ermöglicht wird eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich vorrangig Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden. Durch die erforderliche Beseitigung von Gehölzen im Zuge der Sanierung sowie Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes gehen Lebensräume insbesondere für Brutvögel verloren. Dagegen werden derzeitige Verunreinigungen des Bodens zu erheblichen Teilen im Zuge der Sanierung beseitigt. Eine Entsiegelung ist dabei jedoch weiterhin als nicht zielführend einzustufen.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch die Planung ein naturschutzrechtliches Defizit von lediglich ca. 10.400 Ökopunkten. Dieses verteilt sich mit ca. 7.600 Ökopunkte beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie 2.800 Ökopunkten beim Schutzgut Boden. Da die Beseitigung der Bodenkontaminationen und somit der Schutz des Grundwassers bei der Bewertung nur unzureichend berücksichtigt werden kann, ist von einem vollständigen Ausgleich auszugehen.

Weiterhin sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. So wurde im Gewann Galgeneck ein Ersatzhabitat realisiert und bereits Mauereidechsen aus dem Plangebiet umgesiedelt. Weitere Umsiedlungen werden folgen. Auch wurden die in den Gutachten empfohlenen Nistkästen für Brutvögel und Fledermäuse inzwischen angebracht, so dass insgesamt Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst werden.

15 Quellenangaben

- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (<http://maps.lgrb-bw.de>)
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>)
- Arguplan, Karlsruhe: Natura 2000-Vorprüfung, 2019
- Arguplan, Karlsruhe: Artenschutzrechtliches Gutachten, 2017
- Ökologie & Stadtplanung, Darmstadt: Artenschutzrechtliches Gutachten Fledermäuse, 2019
- Arguplan, Karlsruhe: Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Hochwasserschutzmaßnahme am Pfeleiderer-Areal (Entwurf 2021)
- Kom-pakt GmbH, Karlsruhe: Anpassung des Sanierungsplans nach BBodSchV aus 2005, Teil A und B (2020/2021)
- BIT Ingenieure AG, Öhringen: Verkehrsuntersuchung, 2019
- Kurz + Fischer, Winnenden: Schalltechnische Untersuchung, 2019
- Küpfer, C: Empfehlungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, 2012
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, 2010
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 2012