

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Betriebsgelände Fa. Heidelberger-Ost“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet.

Die Berücksichtigung ist im Wesentlichen durch folgende Vorkehrungen bzw. Maßnahmen erfolgt:

- Festsetzung einer Ausgleichsfläche
- Festsetzung von Artenschutz (CEF)-Maßnahmen
- Nutzung einer bestehenden Erschließung,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Erhaltungsgebote wertvoller Vegetationsbestände,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung von Flächen zur Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser.

Die Details sind den Planunterlagen (einschließlich Begründung und Umweltbericht) zu entnehmen.

#### 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden insbesondere Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt:

- Detailgestaltung der Ausgleichsflächen
- Detailgestaltung der Artenschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Blendgutachtens

Die Details sind den Verfahrensunterlagen zu entnehmen.

#### 3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers. Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und der Verkehrsflächen bzw. der zu erhaltenden Grünbestände ergibt sich keine sinnvollere Alternative. Die Anordnung der Bauflächen auf den terrassierten Bereichen und durch die Erhaltung der Vegetationsbestände an den Böschungen ist die gestalterisch und ökologisch beste Lösung. Die Betriebswohnung soll aus Gründen der Übersicht am Oberhang errichtet werden. Die vorgeschlagene Alternative einer Errichtung der Betriebswohnung am Unterhang wurde vom Vorhabensträger aus den genannten Gründen nicht weiterverfolgt.