

Vorschlag Katalog ökologischer Kriterien für Gewerbe-/Industriebetriebe (Ziffer 5)

(in rot: Bauplanungsrechtliche Stellungnahme bezüglich Bebauungsplan 20.02/1 „Siemensstraße“ zu den Kriterien)

a) Wasser und Boden

- Optimierte Nutzung der Flächen (z. B. gemeinsames Parkhaus oder gemeinsame Tiefgarage für mehrere Firmen)
 - ⇒ Die Festsetzungen zu Tief- /Hochgaragen gehen über die üblichen Standards in Gewerbegebieten hinaus:
 - ⇒ Bei Grundstücken bis zu einer Größe von 2.500 m² grundsätzlich nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Ein-/ Ausfahrt zweier benachbarter Grundstücke ist nach Möglichkeit an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu legen. Dafür ist jedoch eine zeitgleiche Umsetzung Voraussetzung.
 - ⇒ 75% der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (in Tiefgaragen) zulässig.
 - ⇒ Es sind auch Hochgaragen zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 25 % der baurechtlich nachzuweisen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch angeordnet werden.
 - ⇒ maximalen Breite von bis zu 7 m notwendige Grundstückszufahrten und Zugänge

- Minimaler Versiegelungsgrad von Freiflächen (z. B. Verzicht auf Versiegelung wenig frequentierter Flächen, wasserdurchlässige Bodenbeläge)
 - ⇒ Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu bepflanzen.
 - ⇒ Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und so zu erhalten. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze (Fahrrad, Kfz), Hofflächen sowie Müllbehälterabstellplätze sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.
 - ⇒ Hinweis: Die Zufahrten sollten nicht mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, da Öl etc. austreten kann und in den Boden gelangen kann.

- Eingrünung der Grundstücksgrenze(n)
 - ⇒ Auf einem Flächenanteil von mindestens 75 % ist eine geschlossene Heckenpflanzung mit Strauchgehölzen und eingestreuten Baumarten (Solitär oder Hochstamm) mit feldheckenartigem Aufbau zu pflanzen.
 - ⇒ Auf je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums.
 - ⇒ Flachdächer sind zu mindestens 90 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier-/ Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

- ⇒ Fassaden mit geschlossenen Wandanteilen über 50 % sind zu einem Anteil von mindestens 50 % zu begrünen.
- ⇒ Einfriedigungen sind als lebende Hecken zulässig.

- Schaffung von Rückhalteräumen für Regenwasser (Retentionsmulden u.ä.)
- ⇒ Hinweis zum Umgang mit Grundwasser und Niederschlagswasser
- ⇒ Das angefallene unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen wird im Gebiet durch extensive Dachbegrünungen zurückgehalten. Durch die erhöhte Verdunstungsrate verbessert sich dadurch das Mikroklima im innerstädtischen Raum. Die Gründächer filtern zudem Staub und Schadstoffe aus der Luft und wirken in Verbindung mit der vorgesehenen Durchgrünung des Baugebietes der Aufheizung des Siedlungsraumes (Wärmeinselleffekt) entgegen.
- ⇒ Am Hangfuß des geplanten Lärmschutzwalls wird eine breite Versickerungsmulde vorgesehen, die ebenfalls eine wichtige Retentionsfläche darstellt
- ⇒ In der geplanten öffentlichen Grünfläche können im Rahmen der Ausführungsplanung Retentionsbereiche modelliert werden.
- ⇒ Es ist grundsätzliches Ziel (s. Grünstrategie), Retentionsflächen auch in Gewerbegebieten zu schaffen.
- ⇒ Die umfangreichen Pflanzungen (Lärmschutzwall, Ortsrandeingrünung etc.) tragen ebenfalls zu einer erhöhten Verdunstungsrate im Gebiet bei und verbessern das Klima im Gebiet.

b) Stadtklima

- Erhalt bestehender Grün- und Baumstrukturen sowie vorhandener Grünflächen, gegebenenfalls deren Optimierung
- ⇒ Bestandsbäume und ein breiter Heckenstreifen sind als zu erhalten festgesetzt, Ausnahme: 4 Platanen an der Siemensstraße, deren Entfernung zu Erschließungszwecken zwingend erforderlich ist.
- ⇒ Weitreichende Neupflanzungen sind vorgesehen.

- Aufeinander abgestimmtes Begrünungskonzept für Außenflächen, Fassade und Dach
- ⇒ Die Festsetzungen zu den Begrünungen sind für das gesamte Plangebiet einheitlich formuliert: Pflanzgebot die Baufelder umgrenzend, Dachbegrünungen, möglichst geringe versiegelte Flächen.
- ⇒ Flachdächer sind zu mindestens 90 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier-/ Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.
- ⇒ Fassaden mit geschlossenen Wandanteilen über 50 % sind zu einem Anteil von mindestens 50 % zu begrünen.

- Wahl des Baumaterials (vorrangig recycelte und nachhaltige Baustoffe, hohe Recyclingfähigkeit der verwendeten Materialien)

⇒ keine Festsetzungen im B-Plan zu Baustoffen

- Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsplätzen mit qualitativer Begrünung

⇒ Der geplante Quartiersplatz wurde im laufenden Verfahren (erster Bebauungsplanentwurf) aufgrund eines GR-Beschlusses aus dem Plan herausgenommen. Hier waren Flächen für z. B. ein Café mit Aufenthaltsqualität vorgesehen. Stattdessen ist nun eine naturnahe Grünanlage vorgesehen, mit Erhalt wichtiger bestehender Heckenstrukturen, Neupflanzung von Bäumen, Anlage von extensiven Wiesen sowie wasserdurchlässigen Wegen und Plätzen

c) Energie und Energieeffizienz

- energetische Bauqualität, die über die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben hinausgeht

⇒ keine Festsetzungen im B-Plan

- effektive Energienutzung

⇒ keine Festsetzungen im B-Plan

d) Biodiversität

- Anlage von Blühstreifen und Blumenwiesen mit regionalem Saatgut

⇒ Grünmaßnahmen wie die Fettwiese, der Wall, die Ortsrandeingrünung mit der vorwiegenden Verwendung einheimischer Gehölze und Saatgut bzw. standortgerechter klimaresistenter Pflanzen

- Pflanzung von Obstbäumen und -sträuchern

⇒ in den Pflanzlisten sind zahlreiche Wildobstgehölze vorgesehen

- Präferenz für heimische und standortgerechte klimaresistente Pflanzen

⇒ Es werden bevorzugt heimische und standortgerechte klimaresistente Pflanzenarten in den Pflanzlisten vorgeschlagen

- Förderung der Ansiedlung heimischer Tierarten

⇒ Die Anlage von extensiven Wiesen und die Verwendung standortgerechter Gehölze fördert die Ansiedlung heimischer Tierarten. In den Pflanzlisten sind zahlreiche Vogelnährgehölze vorgesehen, die der heimischen Tierwelt als Nahrungsgrundlage, Unterschlupf und Nistmöglichkeit dienen.

- Schaffung eines naturnahen Gewässers

⇒ Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für das Gewerbegebiet steht für die Schaffung eines Gewässers keine Fläche zur Verfügung. Durch die weiter oben beschriebenen Maßnahmen (naturnahe Grünanlage, Retentionsmulde, Dachbegrünung) können wichtige temporäre Feuchtbereiche geschaffen werden.

e) Mobilität

⇒ Gewerbegebiet „Siemensstraße“ in Nähe zum Fellbacher Bahnhof, Car- u. Bikesharing am Bahnhof vorhanden

- Verleihsysteme (auch für E-Mobilität und Lastenräder) / Sharing-Angebote

⇒ Öffentliche Flächen sind für diese Maßnahmen nicht vorgesehen, da die Gewerbeflächen möglichst groß sein sollten bzw. Gewerbebetrieb oft selbst diese Infrastrukturen vorsehen.

- Ladestationen für E-Fahrzeuge (Räder, Autos etc.)

⇒ Öffentliche Flächen sind für diese Nutzungen nicht vorgesehen.

- Förderung des Rad- und Fußverkehrs, attraktive Durchwegung für Fuß- und Radverkehr inklusive überdachter Fahrradabstellanlage

⇒ Es ist die Hauptfahrradachse in Verlängerung der Philipp-Reis-Straße vorgesehen (s. B-Plan 20.02/11) und mit einer Baumreihe aufgewertet worden, teilweise bereits umgesetzt.

⇒ Fußverkehrsnetz vorhanden

- Nachhaltige Firmenlogistik / Reduzierungskonzepte für Lieferverkehr

⇒ U. a. Logistikbetriebe und Speditionen sind als nicht zulässig festgesetzt, damit werden zusätzliche Lkw-Verkehre im Plan-/Stadtgebiet reduziert

⇒ Hinweis: Durch betriebliches Mobilitätsmanagement können Konzepte für einen nachhaltigen Verkehr gefördert werden. Unternehmen können damit gezielt eine effiziente, attraktive, umwelt- und sozialverträgliche Mobilität Ihrer Angestellten fördern.