

Landkreis Esslingen

**Gemeindeverwaltungsverband
Wendlingen am Neckar**

**Stadt Wendlingen am Neckar
Gemeinde Königen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)**

„Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“
Planbereich 12/02

Begründung

Entwurf

Inhaltsübersicht

- 1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS**
- 2. BESTAND UND UMGEBUNG**
- 3. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS**
- 4. GELTENDES PLANUNGSRECHT/ ANDERE PLANUNGEN**
- 5. VERFAHREN**
- 6. PLANERISCHE KONZEPTION**
- 7. FESTSETZUNGEN**
- 8. VERKEHR**
- 9. VER- UND ENTSORGUNG**
- 10. UMWELTBELANGE**
Auf den als Bestandteil dieser Begründung erarbeiteten Umweltbericht, Bearbeitung Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, Köngen vom 28.04.2023 wird verwiesen.

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Ortszentrums der Gemeinde Köngen bzw. nordwestlich des Stadtzentrums von Wendlingen am Neckar im Bereich der Neckaraue. Es wird im Wesentlichen begrenzt

im Nordwesten von der Plochinger Straße (K 1266) und dem anschließenden Neckarhang,
im Südosten von der Bundesstraße B 313,
im Südwesten von Teilen des Gewerbegebietes Ghai II-Neckarwasen,
im Nordosten von der Zusammenführung der K 1266 und der B 313.

Es umfasst die Flurstücke 310/15, 310/16, 310/18, 310/19, 310/20, 310/7, 1880, 1889, 1889/1, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1908, 1909, 1910, 1912, 1914, 1915, 1916, 1920, 1921, 1922, 1923, 1927, 1928, 1931/2, 1932, 1933, 1934, 1935/1, 1936/1, 2000/1, 2000/2, 13451, 13440/1 sowie Teile des Flurstücks 2700/6 (Plochinger Straße).

Das Gelände ist weitgehend eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 15,6 ha.

Er ist im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 28.04.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

2. BESTAND UND UMGEBUNG

Südwestlicher Teilbereich

Beim Plangebiet handelt es sich im südwestlichen Teilbereich um den Standort des DHL Paketentrums (PZ) Köngen mit dem zentralen Gebäude des Paketentrums, Stellplätzen und sonstigen, dem Betrieb dienenden Nebenanlagen sowie Zufahrts- und Anlieferzonen. Im nordöstlichen Anschluss an das Gebäude besteht eine extensiv genutzte Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche wurden ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des damaligen Baus des Paketentrums sowie eine Retentionsfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung umgesetzt.

Nordöstlicher Teilbereich

Im nordöstlichen Teilbereich besteht eine ebenfalls überwiegend extensiv genutzte Grünfläche mit einem in diese Fläche integrierten „Trial-Gelände“ des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V..

Am äußersten nordöstlichen Rand liegt ein gewerblich genutztes Gelände einer ehemaligen Lackfabrik, mit Bestandsgebäuden sowie Hof- und Lagerflächen.

Umgebung

Das Plangebiet ist zum einen geprägt durch seine Lage im Talbereich des Neckars mit dem unmittelbar angrenzenden grünen Neckarhang im Nordwes-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

ten und den Auebereichen im Südosten. Zum anderen bildet das Gebiet den nordöstlichen Abschluss/ Auftakt des bestehenden Gewerbebandes entlang der B 313.

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet anschließend liegt ein kleinteilig bebautes Gewerbegebiet, das ausgehend von der Gottlieb-Daimler-Straße zentral über die Robert-Bosch-Straße erschlossen wird.

Das nächstgelegene Wohngebiet liegt im Westen im Bereich des Steinbruchweges in ca. 300 m Entfernung.

3. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Bedingt durch den rasant zunehmenden Onlinehandel und die damit verbundene starke und nachhaltige Erhöhung des Sendungsaufkommens, werden derzeit bundesweit Kapazitätserweiterungen erforderlich. Dies betrifft auch den Standort in Köngen in der Metropolregion Stuttgart.

Von Geschäfts- wie Privatkunden wird zudem zunehmend eine weitere Qualitätserhöhung der Dienstleistung dahingehend erwartet, dass die eingelieferten Paketsendungen in noch höherem Maße taggleich bearbeitet werden.

Aus diesen Gründen sind die ursprünglichen Grenzen der Leistungsfähigkeit des Paketzentrums inzwischen überschritten und es wird eine Kapazitätserhöhung in der Paketlogistik erforderlich. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Bestandssicherung entscheidend.

Die Erweiterung des bestehenden Paketzentrums gemäß der vorliegenden Planung ist zwingende Voraussetzung für die nachhaltige und zukünftig dauerhafte Versorgung der Region Stuttgart mit Paketdienstleistungen.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Paketzentrums durch eine sogenannte „Colocation“ schafft eine Kapazitätserhöhung und bietet gleichzeitig eine Verbesserung der haushaltsnahen Paketzustellung für die Region Köngen/ Wendlingen am Neckar.

Zudem ist die Entwicklung der Außenflächen in der geplanten Größenordnung notwendig, um die vorhandenen Verkehrsprobleme dauerhaft zu lösen.

Durch die fehlenden leistungsfähigen Zu- und Abfahrten sowie den Mangel an Stellplatzflächen für Pkw und Lkw sowie für Wechselbrücken-/ Containerabstellflächen am Standort Köngen, wird derzeit der öffentliche Raum in der Umgebung, u.a. im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet, in Anspruch genommen.

Es gibt zudem wenig Rückstaufläche für ankommende Lkw, so dass es zu langen Abfertigungszeiten kommt. Dies führt wiederum zu einer erhöhten Verweildauer der Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum mit entsprechenden Störungen des Verkehrsablaufs. Insgesamt sind damit Schwierigkeiten im Hinblick auf eine effiziente Abwicklung der Betriebsabläufe verbunden.

Die DHL sieht daher am Standort in Köngen eine Bestandssicherung durch Kapazitätserhöhung sowie eine strategische Neuausrichtung in Bezug auf die Erschließung vor:

- Erweiterung des bestehenden Paketzentrums durch den Neubau einer sogenannten „Colocation“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes,
- Schaffung von zusätzlichen Stellplatzflächen für Wechselbrücken, Container, Lkw, Vans und Pkw,
- Errichtung von zwei Parkhäusern für Mitarbeiter und Zustellfahrzeuge,
- Schaffung notwendiger Distributionsflächen auf dem Gelände des Paketzentrums,
- neue verkehrliche Anbindung an die Plochinger Straße einschließlich der erforderlichen Rückstaupläche auf dem künftigen Gelände,
- Schaffung einer neuen internen Verkehrsführung mit deutlich besseren Abfertigungsmöglichkeiten und einer Verkehrsentlastung für die umliegenden Gebiete,
- Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes für die umliegenden Siedlungsgebiete auf Grundlage des Betriebes der erweiterten Gesamtanlage.

Die geplante Colocation als Erweiterung des bestehenden Paketzentrums Köngen ist keine „stand alone“ – Lösung, sondern nur sinnvoll im Verbund mit dem bestehenden Paketzentrum.

Als Alternative zur geplanten Erweiterung müsste ein neuer Standort für ein komplettes neues Paketzentrum entwickelt werden.

Hierzu müsste ein Grundstück mit spezifischen Eigenschaften gefunden werden:

- Größe: mind. 150.000 m² – Grundstück für Abwicklung Paketlogistik (24h/7Tage Betriebsgenehmigung)
- Standort muss zwingend in der Region Stuttgart liegen (Umkreis: max. 20km von der Innenstadt)
- Unmittelbare (<5km) Anbindung an die BAB A8.

Ein solches Grundstück steht definitiv nicht zur Verfügung.

Der geplante Bau der Colocation ist daher nur am geplanten Standort sinnvoll umsetzbar. Nur so können Synergieeffekte genutzt und die Voraussetzungen für optimale Betriebsabläufe geschaffen werden. Zudem werden lange Anfahrtswege und damit zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ wird aufgrund der projektspezifischen Anforderungen, insbesondere auch im Hinblick auf den Lärmschutz, als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt auch die Fläche des bestehenden DHL Paketzentrums ein. Hier sollen neuer Stellplatzflächen angelegt und die interne Erschließung sowie der Lärmschutz verbessert werden.

Als Grundlage für die geplante Erweiterungsplanung soll für das im Plangebiet befindliche Gelände des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

(Trail-Gelände für Motorräder) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Ersatzfläche bereitgestellt und planungsrechtlich gesichert werden.

Ebenfalls im Nordosten ist eine neue öffentlicher Straßenanschluss an die Plochinger Straße für das künftig erweiterte Paketzentrum geplant, die gleichzeitig als öffentliche Zufahrt zum neuen Standort des MSC-Geländes dient.

Beide Bereiche (MSC-Gelände und öffentlicher Straßenanschluss) wurden aufgrund ihrer engen Verbindung mit der Erweiterung des Paketzentrums auf der Grundlage von § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Durch die Planung entfallen Grünbestände (u.a. bestehende ökologische Ausgleichsflächen) die im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens zusätzlich ausgeglichen werden müssen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP = Projektpläne).

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag.

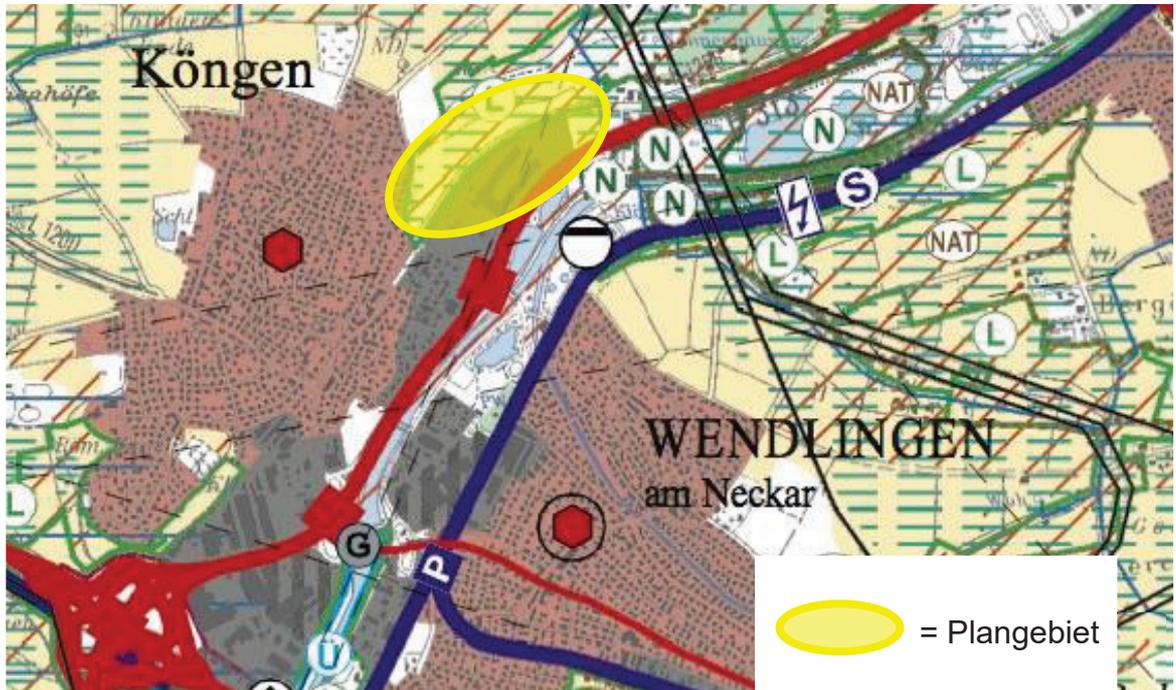
Die Sicherung und Erweiterung des Paketzentrums Köngen ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich.

Die Vorhabenträgerin hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Projektes unter Einbeziehung des bestehenden Paketzentrums im Plangebiet ermöglichen (siehe Ziffer 5 Verfahren).

Für die Umsetzung der Planung ist ferner ein Zielabweichungsverfahren sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich (siehe auch Ziffer 4)

4. GELTENDES PLANUNGSRECHT/ANDERE PLANUNGEN

Regionalplan



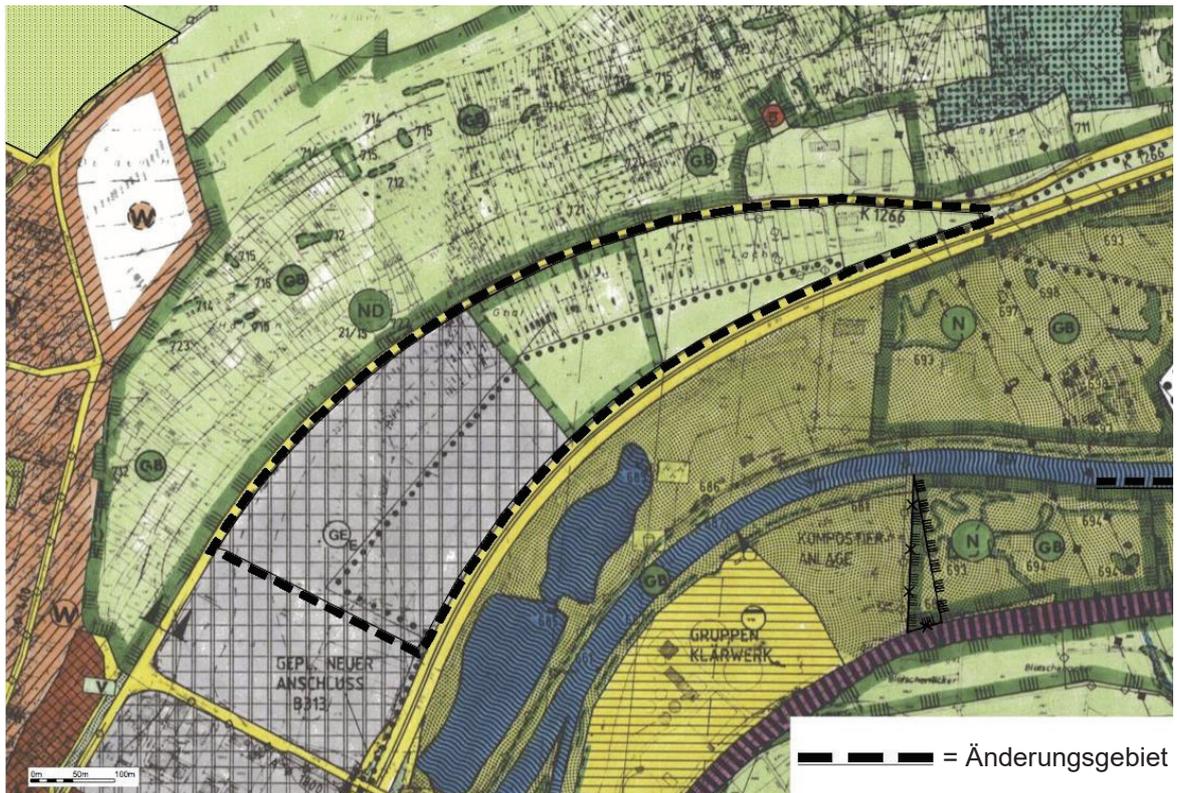
Ausschnitt Raumnutzungskarte, Regionalplan VRS vom 22.07.2019

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist der südwestliche Teil des Plangebietes als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Der nordöstliche Teilbereich des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ greift in den Randbereich des in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzuges G 35 - Filderebene, westliches Neckartal, Neckartenzlingen, Köngen, Plochinger Kopf - ein. Zudem ist hier ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird beim Regierungspräsidium Stuttgart daher ein Antrag für ein Zielabweichungsverfahren gestellt.

Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan, GVV Wendlingen am Neckar vom 15.05.2000

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar stellt für den südwestlichen Teil des Planbereichs gewerbliche Baufläche mit Einschränkung für Betriebe, die das Grundwasser nicht beeinträchtigen (GEE) dar. Darüber hinaus enthält der FNP die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Landwirtschaft im nordöstlichen Teilbereich.

Die Darstellungen des FNP widersprechen teilweise den geplanten Nutzungen bzw. den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

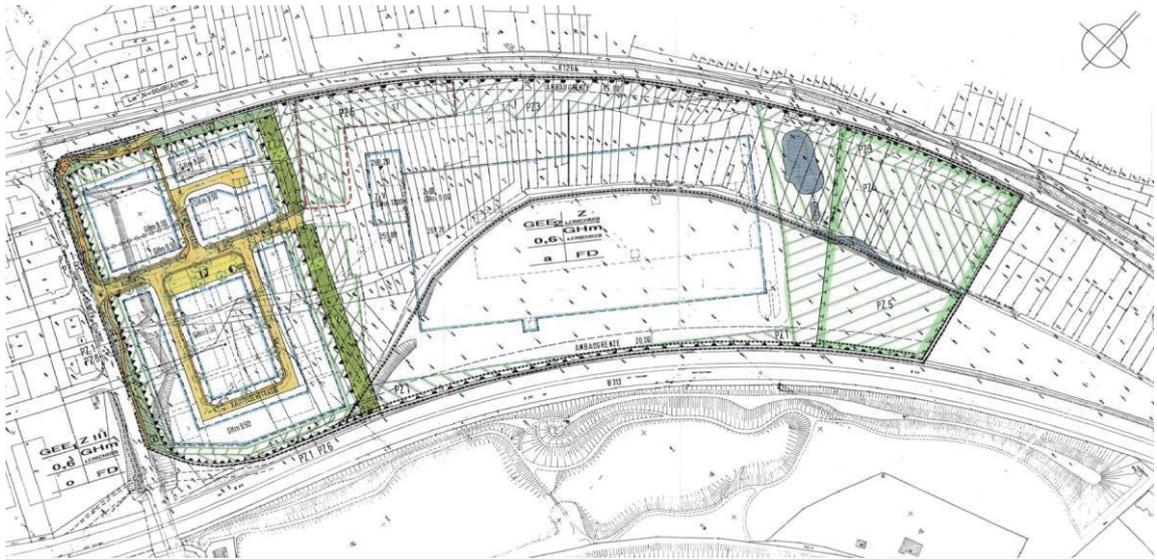
Der Flächennutzungsplan ist daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans, entsprechend den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, zu ändern.

Landschaftsplan (LP)

Der begleitend zum rechtswirksamen FNP ausgearbeitete Landschaftsplan vom 15.05.2000 stellt für die nordwestliche Spitze des Geltungsbereichs eine bestehende Streuobstwiese dar.

Die Fläche südlich des bestehenden Trail-Geländes des MSC Wendlingen / Köngen ist mit der landschaftsplanerischen Maßnahme W9 „Renaturierung ‘Röhmgelände’ Neckarwasen (bisher Trail-Anlage des MSC Wendlingen/Köngen)“ gekennzeichnet.

Bebauungsplan



Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen“ vom 30.06.1995

Im Plangebiet gilt für den südwestlichen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen“, rechtskräftig seit 30.06.1995.

Dieser setzt hier im Wesentlichen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest. Zulässig sind nur Betriebe entsprechend § 8 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit im Bebauungsplan definierten zentrenrelevanten Sortimenten sowie Lagerplätzen aller Art.

Zudem wird die mögliche Bebauung durch ein großzügiges Baufenster, eine GRZ von max. 0,6 und maximalen Gebäudehöhen definiert. Das festgesetzte Flachdach ist zu begrünen.

Am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, im Nordosten zusätzlich eine Fläche für die Regenwasserbehandlung (Retention), festgelegt.

Pflanzgebote an den Gebietsrändern schaffen Übergänge zu den angrenzenden Freiflächen und Nutzungen und vernetzen die Landschaftsteile nordwestlich und südöstlich des Plangebietes.

Am südwestlichen Rand ist eine Fläche für offene Stellplätze festgesetzt.

Für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes besteht kein qualifiziertes Planungsrecht.

5. VERFAHREN

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Wendlingen am Neckar hat am 31. Mai 2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“, Planbereich 12/02 gefasst. Die Öffentlichkeit hatte im Zuge der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15. Mai 2017 bis zum 26. Juni 2017 Gelegenheit zur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
„Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

Äußerung. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Planungsabsichten und neuer Anforderungen an die Planung wurde der Aufstellungsbeschluss für den (Angebots-) Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ vom 31. Mai 2017 aufgehoben. Der Plan wird auf der Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers mit neuem Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 15. August 2022 bis zum 23. September 2022 erneut durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07. Juli 2022 und der Frist von 31 Tagen erneut beteiligt.

6. PLANERISCHE KONZEPTION

Das bestehenden DHL Paketzentrum südlich der K 1266 (Plochinger Straße) soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden.

Geplant sind der Neubau einer sogenannten Colocation, von zwei Parkhäusern, die Schaffung zusätzlicher Stellplätze und größeren Rangierflächen sowie ein neuer Anschluss an die K 1266 (Plochinger Straße) am nordöstlichen Rand des Plangebietes, verbunden mit einer neuen Verkehrsführung auf dem Betriebsgelände.

Die geplante Colocation dient neben der Erweiterung des bestehenden Paketzentrums der Verbesserung der haushaltsnahen Paketzustellung für die Region Köngen/ Wendlingen am Neckar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt auch die Fläche des bestehenden DHL Paketzentrums ein. Hier sollen neuer Stellplatzflächen angelegt und die interne Erschließung verbessert werden.

Für die erweiterte Gesamtanlage werden die für den Schutz der umgebenden Siedlungsgebiete erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hergestellt.

Ziel der Planung ist es bauliche Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes zu schaffen, die eine zukunftsfähige Entwicklung Paketzentrums sichern. Gleichzeitig können eine Verkehrsentlastung sowie eine Verringerung der Lärmbelastung für die angrenzenden Siedlungsgebiete erfolgen.

Als Grundlage für die geplante Erweiterungsplanung soll für das im Plangebiet befindliche Gelände des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V.

(Trail-Gelände für Motorräder) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Ersatzfläche bereitgestellt und planungsrechtlich gesichert werden.

Ebenfalls im Nordosten ist eine neue öffentlicher Straßenanschluss an die Plochinger Straße für das künftig erweiterte Paketzentrum geplant über den auch eine öffentliche Zufahrt zum neuen Standort des MSC-Geländes ermöglicht wird.

Der geplante Standort für den MSC ist mit verschiedenen Standortvorteilen begründet. Neben der künftig guten Fahrerschließung ermöglicht der Standort die Umnutzung einer bestehenden Gewerbebrache mit entsprechendem Gebäudebestand. Zusätzlich ergeben sich Synergieeffekte in Bezug auf das er-

weiterte Paketzentrum durch die Möglichkeit einer temporären Nutzung der dort geplanten Stellplatzflächen.

Im aktuellen Zustand dient die Robert-Bosch-Straße als vorrangige Erschließung für den Pkw- sowie den Schwerverkehr. Aufgrund mangelnder Kapazitäten innerhalb des Grundstückes sowie im umliegenden öffentlichen Straßenraum kommt es zu Spitzenzeiten zu Überstauungen des angrenzenden Straßennetzes. Um diese Situation, trotz der baulichen Erweiterung, zu entlasten, sind eine zusätzliche Anbindung im östlichen Bereich des Grundstückes an die Plochinger Straße sowie Rückstauflächen auf dem Vorhabengrundstück geplant.

Wesentliche geplante Maßnahmen

- Errichtung einer Colocation im nordöstlichen Teil des Plangebietes,
- Zusätzliche Stellplatzflächen und größere Distributionsflächen im Nahbereich des bestehenden Paketzentrums,
- Errichtung von zwei Parkhäusern,
- Schaffung einer neuen internen Verkehrsführung mit besseren Abfertigungsmöglichkeiten und
- neuer Verkehrsanschluss an die K 1266 (Plochinger Straße) am nordöstlichen Rand des Plangebietes zur Entzerrung der Zu- und Abfahrtsverkehre,
- Verlagerung des bestehenden „Trial-Geländes“ des MSC Köngen-Wendlingen e.V. innerhalb des Planungsgebietes,
- Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes.

Ausführungen zur Erschließung siehe Ziffer 8 dieser Begründung.

7. FESTSETZUNGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan teilt sich in zwei Bereiche auf:

Teilbereich A

Der Teilbereich A im südwestlichen Bereich des Plangebietes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 28.04.2023.

Teilbereich B

Der Teilbereich B im nordöstlichen Bereich des Plangebietes umfasst Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (öffentliche Verkehrsfläche und Fläche für Sportanlagen), die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4 BauGB).

7.1 Festsetzungen Teilbereich A

(Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 28.04.2023)

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil dieser Satzung wird verwiesen.

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Paketzentrum

Entsprechend der genannten städtebaulichen Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Paketzentrum festgesetzt.

Zulässig sind:

- Paketzentrum für die Sammlung, Sortierung und Verteilung von Post- und Paketsendungen,
- dem Paketzentrum dienende Gebäude, bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Kfz- und Lkw-Stellplätze sowie Anlagen für den Lärmschutz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO fest, sondern listet die konkret geplanten Nutzungen auf.

Damit werden die Voraussetzungen für die Bestandssicherung und die zukunftsfähige Erweiterung des bestehenden Paketzentrums am Standort Königen geschaffen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (HbA). In Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird damit die maximale Ausdehnung der Baukörper definiert.

Darüber hinaus wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2023 verwiesen.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante der Brüstung, inklusiv Geländer.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann durch technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Absturzsicherungen sowie durch Anlagen zur Energieversorgung überschritten werden.

Die Festsetzungen sichern die im Plangebiet vorhandene Bebauung und ermöglichen gleichzeitig die für einen zukunftsfähigen Betrieb notwendigen Erweiterungen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Insgesamt ergibt sich auf dem ca. 143.800 m² großen Baugrundstück im Teilbereich A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans eine überbaute Fläche von ca. 46.100 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,32 entspricht. Unter Hinzurechnung der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich ein Wert von ca. 0,9. Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt ca. 4,0. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 für die GRZ sowie 10 für die Baumassenzahl werden damit deutlich unterschritten. Die Gesamtversiegelung liegt über der Kappungsgrenze von 0,8 für die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die für das erweiterte Paketzentrum erforderlichen Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Distributionsflächen sowie die Anlagen für den Schallschutz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen. Das vorliegende Konzept hat eine herausragende Bedeutung in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung im Großraum Stuttgart mit Paketsendungen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem Dachflächen der obersten Geschosse und Teile der geplanten Schallschutzwände eine Begrünung erhalten.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der überwiegende Teil des Teilbereichs A bereits bebaut bzw. versiegelt ist und die vorhandenen Böden anthropogen stark überprägt sind.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen bezüglich der Orientierungswerte nicht. Durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen werden die umliegenden Wohngebiete vor unzumutbaren Beeinträchtigungen geschützt.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Das erweiterte Paketzentrum erhält einen neuen Verkehrsanschluss an die Plochinger Straße sowie Rückstauflächen auf dem Vorhabengrundstück, was mit einer wesentlichen Entlastung des umgebenden Straßennetzes und des im Südwesten angrenzenden Gewerbegebietes verbunden ist. Die erforderliche Parkierung wird auf dem Vorhabengelände in Form von offenen Stellplätzen und durch die Planung von zwei mehrgeschossigen Parkhäusern nachgewiesen. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anschluss an den Bahnhof Wendlingen am Neckar liegt in der Unterdorfstraße in ca. 800 m Entfernung.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form von Baufenstern bestimmt. Innerhalb der Baufenster kann das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Baukonzept umgesetzt werden.

7.1.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Oberirdische Garagen und Kfz- sowie Fahrradstellplätze, Tiefgaragen und sonstige Unterbauungen, unterirdische und oberirdische Nebenanlagen sind

innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der mit NA gekennzeichneten Fläche zulässig.

7.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose (Graner und Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach vom 24.01.2023) erstellt.

Im Gutachten wurde die Gesamtbelastung durch alle innerhalb des Plangebietes liegenden gewerblichen Nutzungen ermittelt. Hierzu wurde die zu erwartende Zusatzbelastung durch den Betrieb des PZ mit neuer Colocation sowie des MSC am neuen Standort prognostiziert und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung in Bezug auf die schutzbedürftige Nachbarschaft bewertet. Darüber hinaus wurden die resultierenden Verkehrslärmeinwirkungen durch die geänderte Verkehrsführung prognostiziert und ebenfalls bewertet.

Auf das Gutachten wird hiermit verwiesen.

Anlagenlärm durch den Betrieb des Paketzentrums und der festgesetzten Fläche für Sportanlagen (Trial-Gelände des MSC Köngen)

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Nutzungsbereiche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen.

Hierzu wurden auf Basis eines dreidimensionalen, computergestützten Berechnungsmodells schalltechnische Prognoseberechnungen durchgeführt. Die maßgeblichen Immissionspunkte in der Umgebung wurden mit dem zuständigen Fachamt des Landratsamtes Esslingen abgestimmt.

Wenn gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sollen dabei nicht überschritten werden. Dabei ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Die dabei ermittelten Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen, auch unter Berücksichtigung einer teilweise gegebenen Gemengelage, teilweise/ zeitweise überschritten werden.

Zur Einhaltung der Anforderungswerte sind daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) erforderlich:

Emissionsseitige Lärminderungsmaßnahmen

Allgemeine Ziele und Maßnahmen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

Optimierung des Freiflächengeschehens auf dem Betriebsgelände

Die aktuellen Planungen für den Ausbau des Betriebsstandortes verfolgen folgende wesentliche Ziele:

- Optimierung der verkehrlichen Situation unter anderem zur Vermeidung von Rückstau zufahrender Lkw im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.
- Organisation der Betriebsabläufe insbesondere während des kritischeren Nachtzeitraumes zur bestmöglichen Reduzierung schalltechnisch relevanter Betriebsvorgänge im südlichen Grundstücksbereich.
- Reduzierung von Umsetzvorgängen bzw. Optimierung von Rangiervorgängen durch die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen auf dem Betriebsgrundstück mit idealen Rangiertiefen für Lkw/Rangierfahrzeuge.
- Reduzierung von Rückwärts- und Rangierfahrten von Lkw mit Anhängern durch die Schaffung von Übergabepätzen.

Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Lärmschutz an den geplanten Parkhäusern – L1

- Innerhalb den im Vorhaben und Erschließungsplan mit L1 gekennzeichneten Bereichen (geplante Parkhäuser) sind schalltechnisch geschlossenen Außenfassaden zu planen. Die Konstruktionen sind mit einem Schalldämm-Maß von $R'W \geq 25$ dB und einer schallabsorbierenden Oberfläche $DL_a > 8$ dB zur Plochinger Straße orientiert auszuführen.
- Die Deckenunterseiten der Erdgeschosse der beiden Parkhäuser sind mit schallabsorbierenden Oberflächen $DL_a > 8$ dB auszustatten um zusätzliche Schallreflexionen zu vermeiden. Die Be- und Entlüftung hat über entsprechende Lüftungsanlagen zu erfolgen deren zulässiger, immissionswirksamer Schalleistungspegel in Bezug auf die derzeit geplanten Standorte $LWA \leq 75$ dB(A) betragen muss.

Hierdurch wird zum Schutz der Wohnbebauung in der Nachbarschaft eine freie Schallabstrahlung über die Außenbauteile und Schallreflexionen des Verkehrslärms verhindert.

Einhausung/ Überdachung von Containerübergabebereichen – L2

- In den im Vorhaben- und Erschließungsplan mit L2 gekennzeichneten Bereichen sind Überdachung der schalltechnisch relevanten Containerübergabebereiche und die Schließung der Außenwände an zwei Seiten (Konstruktionen mit einem Schalldämm-Maß von $R'W \geq 25$ dB und einer schallabsorbierenden Oberfläche $DL_a > 8$ dB innenseitig) vorzusehen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung gilt darüber hinaus:

Schalltechnische Anforderungen an Rangierfahrzeuge/ Lkw

- Es wird vorgegeben künftig akustisch leisere Rangierfahrzeuge einzusetzen (z.B. vom Typ B oder akustisch gleichwertige/bessere). In Bezug auf die Schalleistungspegeln sind entsprechende Anforderungen zu erfüllen:
LWA, Vorbeifahrt ≤ 105 dB(A)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

und

LWA, Umsetzungvorgang ≤ 102 dB(A).

Zur Reduzierung der tonhaltigen Geräusche beim Rückwärtsfahren sind darüber hinaus die akustischen Rückfahrwarnsignale der Rangierfahrzeuge mit hohen intermittierenden Pieptönen während des Nachtzeitraumes abzustellen oder alternativ durch akustisch weniger auffällige Rückfahrwarnsignale (Rückfahrwarnleuchten oder Rückfahrwarner mit Rauschton) zu ersetzen.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg

Schallschutzwände (SSW)

- In den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2023 dargestellten Bereichen sind SSW zu errichten. Die Höhe der SSW ist entsprechend den Höhenangaben über NN im Vorhaben- und Erschließungsplans auszuführen. Oberer Bezugspunkt für die Höhe ist der oberste Abschluss der Lärmschutzwand.
- Für die Ausführung der SSW sind Materialien zu verwenden, die die Vorschriften und Anforderungen der ZTV Lsw06 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von SSW an Straßen entsprechen.

Die Kriterien der Schalldämmung $DLR \geq 25$ dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1) und der Schallabsorption $DL_a > 8$ dB (entsprechend Gruppe A3 der ZTV Lsw06, Tabelle 1, für beide Seiten der senkrechten Wandflächen) müssen erfüllt werden.

Die schalltechnische Überprüfung hat gezeigt, dass an den Rändern des Betriebsgeländes für das erweiterte Paketzentrum (Teil A - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) sowie auch innerhalb dieses Bereichs aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von SSW notwendig werden. Der Verlauf und die Höhe dieser Anlagen wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2023 dargestellt.

Entlang der Plochinger Straße (L 1266) werden hier Höhen von ca. 8 – 16 m, gegenüber dem südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet von ca. 10 m und entlang der B 313 von ca. 6 m, jeweils über dem Niveau der angrenzenden Straße/ dem angrenzenden Gelände, notwendig.

Im Südwesten und Nordosten übernehmen die dort geplanten Parkhäuser den notwendigen Schallschutz (geschlossene Außenfassade).

Innerhalb des Geländes des DHL-Paketzentrums ergänzen geplante Überdachungen der künftigen Übergabestandorte für die Transportcontainer sowie weitere SSW, verbunden mit einer optimierten internen Verkehrsführung, die Maßnahmen an den Rändern.

Im Rahmen des o.g. schalltechnischen Prognosegutachtens werden auch Vorgaben über die auszuführenden akustischen Qualitäten der Schallschutzmaßnahmen definiert. Die Schallschutzwände im Bereich der öffentlichen Straßen bzw. geschlossene Fassaden des Parkhauses werden dabei auch zur öffentlichen Straße orientiert schallabsorbierend vorgegeben. Hiermit werden

störende Schallreflexionen, zum Beispiel durch den öffentlichen Verkehr, ausgeschlossen.

Weitere Festlegungen bezüglich der Ausführung und Gestaltung der SSW erfolgen im Durchführungsvertrag.

Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen werden die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und Maximalpegel in der Nachbarschaft eingehalten.

Lärm durch planinduzierten Verkehr auf öffentlichen Straßen

Es wurden separate Berechnungen zum Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen durchgeführt. Nach den Anforderungen der TA Lärm, Ziffer 7.4 sind betriebsbezogene Verkehrsgeräusche nur bis zu einem Abstand von bis zu 500 m Fahrstrecke ab der Zu-/Ausfahrt zum Betriebsgrundstück zu berücksichtigen. Im Einwirkungsbereich dieser Fahrstrecke befinden sich im Umfeld im näheren Abstand keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen außerhalb eines Gewerbegebietes. Die Anforderungen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm werden somit erfüllt.

Im vorliegenden Fall ist der Anlagenbezug des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen jedoch noch in einer größeren Entfernung als 500 m eindeutig erkennbar. Aus diesem Grund wird weitergehend im Rahmen einer Sonderfallprüfung die Verkehrsgeräuschesituation auf den öffentlichen Straßen großräumiger untersucht.

Bei einer erweiterten Betrachtung der Verkehrsgeräusche bis zum Verkehrsanschluss der B 313 ist festzustellen, dass im Zusammenhang mit dem planinduzierten Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen Pegelerhöhungen im Vergleich zum Bestand zu erwarten sind. Während des Tageszeitraumes werden auf dieser Basis die Anforderungen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm ebenfalls erfüllt. Während des Nachtzeitraumes sind teilweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV zu erwarten. Diese Überschreitungen können kompensiert werden, wenn auf der Plochinger Straße ab dem Kreisverkehr (Plochinger Straße/Gottlieb-Daimler-Straße) die maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h reduziert wird. Dies wird aus Sicht des Schallimmissionsschutzes im Weiteren empfohlen.

Verkehrsgeräusche der B313 wurden in diesem Fall nicht berücksichtigt, da hier von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen ist. In Bezug auf die Verkehrsgeräusche der B 313 ist nach Realisierung des Planvorhabens aufgrund der geplanten umfangreichen aktiven Schallschutzmaßnahmen und der damit einhergehenden Schallabschirmungen zukünftig eine Reduzierung der anteiligen Verkehrsgeräuschimmissionen zu erwarten.

Nachweis der Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Innerhalb des Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von ausreichenden akustischen Qualitäten in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes werden keine Wohnnutzungen geplant, so dass ein Schutz von empfindlichen Schlafräumen innerhalb des Plangebietes nicht zu beachten ist.

Es wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt, die als Grundlage für die Vorgabe der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile für Büroräume innerhalb des Plangebietes herangezogen werden.

Die auf das Plangebiet von außen einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen werden maßgeblich durch die umfangreichen Schallschutzwände um das Plangebiet herum abgeschirmt. Die wesentliche Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes ergibt sich durch den Betrieb auf dem Plangrundstück selbst. Im Sinne einer Maximalfallbetrachtung wird somit für das gesamte Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel in Höhe von $L_a = 70 \text{ dB(A)}$ pauschal vorgegeben.

Dieser maßgebliche Außenlärmpegel wird im Bebauungsplan festgesetzt und kann im Rahmen des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens nach Erfordernis als Grundlage für die Auslegung erforderlicher Bauschalldämm-Maße schutzbedürftiger Räume (hier Büroräume) verwendet werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung geringere Werte vorliegen (z.B. bei schalltechnisch abgeschirmten Bereichen).

7.1.6 Blendwirkung/ Lichtemissionen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine lichttechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war hierbei mögliche Blendwirkungen auf die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (L1266 und B 313) frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch die Planung zu entwickeln. Zudem sind auch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Wohnnutzungen zu wahren.

Im Hinblick auf die Auswirkungen durch die für das Bauvorhaben erforderlichen Beleuchtungsanlagen in Bezug auf die zu erwartenden Lichtimmissionen kann als Ergebnis der Untersuchung Folgendes festgestellt werden:

- Die von den bestehenden und für die Erweiterung angesetzten Beleuchtungsanlagen der DHL an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung hervorgerufenen Lichtimmissionen erfüllen die Anforderungen an die zulässige Raumaufhellung und psychologische Blendung (Blendmaß) nach der LAI-Licht Richtlinie.
- Durch die bestehenden und für die Erweiterung angesetzten Beleuchtungsanlagen sind an der Plochinger Straße keine Blendwirkungen zu erwarten. Eine Schwellenwerterhöhung $TI \leq 15\%$ wird eingehalten.
- An der B 313 ist punktuell mit Überschreitungen der Beurteilungsgröße TI zu rechnen. Diese können durch eine fachgerechte Planung mit entsprechender Berücksichtigung der Lichtpunkthöhe und Aufstellwinkel der Leuchten auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Voraussetzung für die lichttechnische Verträglichkeit ist, dass am

- - Parkhaus West, die Fassade SW geschlossen und im
- - Parkhaus Ost, die Fassade NO und SO geschlossen ausgeführt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

Unter Würdigung der insgesamt vom Plangebiet ausgehenden Lichtimmissionen ist davon auszugehen, dass bei sach- und fachgerechter Planung der zukünftigen Beleuchtungsanlagen sowie unter Beachtung des Standes der Technik keine unzulässigen Lichtimmissionen an der nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung nach den Kriterien der Licht-Richtlinie hervorgerufen werden.

Es wird zudem festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen so auszulegen und einzustellen sind, dass jegliche Blendwirkung auf den Verkehr auf den angrenzenden Straßen (L 1266 und B 313) ausgeschlossen ist.

Auf die lichttechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg vom 15.03.2023 wird verwiesen.

7.1.7 Bedingtes Planungsrecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Ziel der Planung ist es bauliche Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes zu schaffen, die eine zukunftsfähige Entwicklung des Paketzentrums sichern. Gleichzeitig können eine Verkehrsentlastung sowie eine Verringerung der Lärmbelastung für die angrenzenden Siedlungsgebiete erfolgen.

Um eine stufenweise, an den erwarteten steigenden Bedarf angepasste, Kapazitätserhöhung des Paketzentrums zu sichern, wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan zwei Ausbaustufen dargestellt. In der Ausbaustufe 1 wird bis zum Bau des in der Ausbaustufe 2 (Endausbaustufe) geplanten Parkhauses Ost die Anlage einer offenen Stellplatzfläche für einen begrenzten Zeitraum zugelassen.

Neben der Festsetzung eines bedingten Planungsrechtes gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind weitere Festlegungen im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Teilbereich B

(Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden)

7.2.1 Flächen für Sportanlagen

Entsprechend den städtebaulichen Zielen sowie unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des bestehenden Vereinsgeländes des MSC Köngens-Wendlingen, wird der nordöstliche Bereich des Plangebiets als Fläche für

Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Trial-Gelände für Motorräder“ festgesetzt.

Die für die Nutzung der Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erforderlichen untergeordneten Funktionsbauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude, sind auf diesen Flächen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der jeweiligen Zweckbestimmung der betreffenden Fläche.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften um eine Gaststättennutzung im zukünftigen Vereinsheim zu ermöglichen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximalen Gebäudehöhe (HbA) und zusätzlich eine maximale Grundfläche in m².

In Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird damit die maximale Ausdehnung der Baukörper definiert.

7.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° der Hauptbaukörper sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter - Sedum). Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Insgesamt sind in der Summe mindestens 70 % aller Dachflächen zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung muss hierbei gewährleistet sein.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten ist die Beleuchtung des Außenbereichs und von Werbeanlagen insektenschonend unter Verwendung von LED-Leuchtmitteln oder gleichwertigen insektenschonenden Leuchtmitteln auszuführen.

7.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Fläche für Sportanlagen - Trial-Anlage des MSC Köngen

Im Rahmen der Erweiterungsplanung für das Paketzentrum Köngen soll die vorhandene Trial Anlage in den nordöstlichen Grundstücksbereich des Geländebereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlegt werden (Fläche für Sportanlagen – Trail-Gelände für Motorräder).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

Rahmen der Schallimmissionsprognose (Graner und Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach vom 24.01.2023) wurden die Auswirkungen durch den Betrieb der geplanten Trial-Anlage des MSC Köngen untersucht.

Beim Motorrad-Trial werden schwierige Geländepassagen (Sektionen) mit straßenzugelassenen 2-Takt-Motorrädern befahren. Kennzeichnend für Motorsportanlagen mit Geschicklichkeitswettbewerben ist, dass sehr geringe Geschwindigkeiten - meist nur Schrittempo - gefahren werden. Im Vordergrund steht ein fehlerfreies Befahren eines Hindernisparcours. Für eine Prognoseberechnung auf der "sicheren Seite" wird bei Wettkampfveranstaltungen davon ausgegangen, dass alle Sektionen während der Veranstaltung ständig belegt sind. Dies wird im vorliegenden Fall analog auch bei den geplanten Trainingsveranstaltungen berücksichtigt, wobei davon ausgegangen wird, dass bei Trainingsveranstaltungen maximal 10 Fahrzeuge gleichzeitig auf dem Gelände bewegt werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen tagsüber in allen Bereichen deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Die Unterschreitung beträgt an allen Immissionspunkten > 6 dB(A), so dass das Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm erfüllt wird. Darüber hinaus liegen die Immissionspunkte außerhalb des Einwirkungsbereiches gemäß TA Lärm. Während des Nachtzeitraumes findet kein Betrieb der Trial Anlage statt.

Aufgrund der gegebenen Abstände zwischen der Trial Anlage und den nächst gelegenen Wohnnutzungen (ca. 100 m) sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Geräuschspitzen von mehr als 30 dB(A) durch den Betrieb der Trial Anlage während des Tageszeitraumes ausgeschlossen. Das Maximalpegelkriterium gemäß TA Lärm wird somit während des Tageszeitraumes erfüllt. Nachts findet kein Betrieb der Anlage statt.

Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz ist nicht erforderlich.

7.2.5 Blendwirkung/ Lichtemissionen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine lichttechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war hierbei mögliche Blendwirkungen auf die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (L1266 und B 313) frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch die Planung zu entwickeln. Zudem sind auch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Wohnnutzungen zu wahren.

Für das derzeit im mittleren Plangebietsbereich befindliche Trial Gelände des Motorsport Club Köngen Wendlingen e. V. (MSC) soll im nordöstlichen Anschluss eine Ersatzfläche bereitgestellt werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Trial-Gelände für Motorräder“ festgesetzt ist. Es findet kein Fahrbetrieb bei Dunkelheit statt.

Darüber hinaus ist jegliche Blendwirkung auf den Verkehr auf den angrenzenden Straßen (L 1266 und B 313) ist auszuschließen.

Eine etwaige Außenbeleuchtung sowie Beleuchtung von Werbeanlagen ist entsprechend auszulegen und einzustellen.

Auf die lichttechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg vom 29.03.2023 wird verwiesen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) – Teilbereich A und B

7.3.1 Werbeanlagen

Das Plangebiet besitzt mit seiner Lage zwischen der östlichen Ortseinfahrt von Köngen im Verlauf der L 1266 und der B 313 eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/Aufstellung von Werbeanlagen. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild insbesondere in Bezug auf die das Plangebiet begrenzenden Hauptstraßen soll durch die Beschränkung von Werbeanlagen verhindert werden. Darüber hinaus darf der Verkehr insbesondere auf der angrenzenden Bundesstraße (B 313) nicht durch Werbeanlagen gefährdet werden.

8. VERKEHR

8.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Das erweiterte Paketzentrum erhält einen neuen Verkehrsanschluss an die Plochinger Straße sowie Rückstauflächen auf dem Vorhabengrundstück, was mit einer wesentlichen Entlastung des umgebenden Straßennetzes und des im Südwesten angrenzenden Gewerbegebietes verbunden ist. Die erforderliche Parkierung wird auf dem Vorhabengelände in Form von offenen Stellplätzen und durch die Planung von zwei mehrgeschossigen Parkhäusern nachgewiesen.

Im aktuellen Zustand dient die Robert-Bosch-Straße als vorrangige Erschließung für den Pkw- sowie den Schwerverkehr. Aufgrund mangelnder Kapazitäten innerhalb des Grundstückes sowie im umliegenden öffentlichen Straßenraum kommt es zu Spitzenzeiten zu Überstauungen des angrenzenden Straßennetzes. Um diese Situation, trotz der baulichen Erweiterung, zu entlasten, ist eine zusätzliche Anbindung im östlichen Bereich des Grundstückes an die Plochinger Straße geplant. Über diese Zufahrt sollen vor allem die Fahrten der Schwerverkehrsfahrzeuge sowie der Lieferfahrten (Zustell-Kfz) abgewickelt werden. Um daneben den Bereich der AS Köngen-Nord (Gottlieb-Daimler-Straße) nicht zusätzlich zu belasten, ist eine verstärkte Abwicklung der Verkehre über die nördlich gelegene AS Wernau vorgesehen.

Die zusätzliche Anbindung an die Plochinger Straße soll an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet und als vorfahrtgeregelte Einmündung realisiert werden. Durch diese zusätzliche Erschließungsmöglichkeit ergibt sich eine gewisse Verkehrsverlagerung auf die Route AS Wernau (B313) – Plochinger Straße. Im Gegenzug kann damit die bestehende Haupteinschließung (Robert-Bosch-Straße – Gottlieb-Daimler-Straße) in Teilen entlastet werden. Teil des

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

neuen Verkehrlenkungs Konzeptes ist daneben ein Durchfahrtsverbot für den Schwerverkehr durch das Ortzentrum von Köngen (Route B 313 - AS Wendlingen – Bahnhofstraße – Plochinger Straße). Das Durchfahrtsverbot soll aktiv kommuniziert und durch eine entsprechende Beschilderung ergänzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung des Paketentrums Köngen mit neuem Straßenanschluss an die Plochinger Straße und der Verlagerung des Vereinsgeländes des MSC Köngen in einen Bereich nordöstlich des Paketentrums untersucht (PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf vom 19.01.2023).

Die Grundlage der verkehrlichen Untersuchung stellt das makroskopische Verkehrsmodell des Verbands Region Stuttgart dar, welches im Jahr 2020 auf den Prognosehorizont 2030 fortgeschrieben wurde.

Mithilfe eines Teilmodells des für den Prognosehorizont 2030 fortgeschriebenen Verkehrsmodells wurden auf Grundlage eines Analysefalls folgende Planfälle abgeleitet. Diese bilden die Grundlage für die spätere Betrachtung der Leistungsfähigkeiten:

- Prognosenullfall 2030: In diesem Rahmen wird die allgemeine verkehrliche Entwicklung unter Berücksichtigung regionaler Vorhaben betrachtet. Die Erweiterung des Paketentrums fließt in diesen Betrachtungsfall noch nicht ein.
- Prognoseplanfall 2030: Überlagerung des Prognosenullfalls 2030 mit den Prognoseverkehren des Paketentrums nach Eröffnung der baulichen Erweiterung.
- Prognoseplanfall 2030 Starkverkehr: Berücksichtigung der Erweiterung des Paketentrums sowie eines temporär zusätzlich erhöhten Lieferaufkommens in der Vorweihnachtszeit.

Anschließend erfolgte die Ableitung stündlicher Verkehrsbelastungen für die Morgen- sowie die Abendspitzenstunde an allen relevanten Knotenpunkten. Mithilfe dieser Stundenwerte konnten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an den relevanten Knotenpunkten für alle Betrachtungsfälle durchgeführt werden.



Lage der betrachteten Knotenpunkte – PTV GROUP (Kartengrundlage: OSM)

Analysefall

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeiten zeigt im Analysezustand Defizite an den Knotenpunkten (KP) 1 Gottlieb-Daimler-Straße/B313 (Ost) (Abendspitze), KP 2 Gottlieb-Daimler-Straße/B313 (West) (Morgenspitze) sowie am KP 6 Kirchheimer Straße/Esslinger Straße (Morgen- und Abendspitze). In allen Fällen kann mithilfe betrieblicher Optimierungen (Anpassung der Freigabezeitenverteilung bzw. Anpassung der Umlaufzeit) eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden.

Prognosenullfall 2030

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung im Prognose-nullfall 2030 treten in beiden Spitzenstunden Defizite an den Knotenpunkten (KP) 2 Gottlieb-Daimler-Straße/B313 (West) sowie wiederum am KP 6 Kirchheimer Straße/Esslinger Straße auf. Die Defizite am KP 2 Gottlieb Daimler-Straße/B313 (West) lassen sich erneut mit geringen Anpassungen der Freigabezeitenverteilung beheben. Am KP 6 Kirchheimer Straße/Esslinger Straße kann dagegen, auf Grundlage des statischen Berechnungsverfahrens nach HBS 2015, allein mit betrieblichen Optimierungen keine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden. Daher wird hier eine beispielhafte bauliche Anpassung geprüft. Diese sieht einen zusätzlichen Abbiegefahrstreifen bzw. Aufstellbereich in den Zufahrten Köngener Straße und Esslinger Straße vor, so dass alle Relationen über einen eigenen Fahrstreifen verfügen. Mithilfe dieser Anpassung kann zu beiden Spitzenstunden eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität für alle Ströme erreicht werden.

Prognoseplanfall 2030

Im Prognoseplanfall 2030 (nach Eröffnung der Erweiterung des Paketentzentrums sowie der zusätzlichen Anbindung des Plangrundstückes) zeigen sich, wie in allen vorherigen Betrachtungsfällen, Defizite am KP 6 Kirchheimer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
 “Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

Straße/Esslinger Straße. Der KP 2 Gottlieb-Daimler-Straße/B313 (West) kann nun, trotz der Zusatzverkehre, auch ohne Optimierung mit mindestens ausreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden. Diese Verbesserung begründet sich in der teilweisen Verkehrsuntersuchung DHL Köngen 2023 Verlagerung der Verkehre auf die Route B313 AS Wernau – Plochinger Straße. Der im Rahmen des Prognosenullfalls entwickelte bauliche Optimierungsvorschlag für den KP 6 Kirchheimer Straße Esslinger Straße genügt auch im Prognoseplanfall 2030, um mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten zu erreichen.

Prognoseplanfall 2030 Starkverkehr

Abschließend erfolgte die Betrachtung des Prognoseplanfalls 2030 Starkverkehr (temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Vorweihnachtszeit). Hier zeigen sich Defizite an den Knoten 1 Gottlieb-Daimler-Straße/B313 (Ost) (Abendspitze) sowie wiederum am KP 6 Kirchheimer Straße/Esslinger Straße. Das Defizit am KP 1 Gottlieb-Daimler-Straße/B313 (Ost) kann mit der betrieblichen Optimierungsmaßnahme des Analysefalls behoben werden. Am KP 6 Kirchheimer Straße/Esslinger Straße wird mit der Anpassungsmaßnahme des Prognosenullfalls 2030 eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht.

Auf die Verkehrsuntersuchung des Büros PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf vom 19.01.2023 wird verwiesen.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anschluss an den Bahnhof Wendlingen am Neckar liegt in der Unterdorfstraße in ca. 800 m Entfernung.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt mittels eines separaten Leitungssystems zum nordöstlichen Rand des Plangebietes. Dort wird die bestehende Durchpressung unter der B 313 erweitert, sodass das gesamte Niederschlagswasser des erweiterten Paketentrums in eine außerhalb des Plangebietes geplante Retentionsfläche eingeleitet und von dort gedrosselt in die Vorflut (Neckar) eingeleitet werden kann.

10. UMWELTBELANGE

10.1 Artenschutz

Es sind Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten (§ 44 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden bzw. zu erwarten.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen vom April 2023 wird verwiesen.

Der Umweltbericht, als Teil der Begründung, Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, vom 28.04.2023, enthält insbesondere

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)

“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

unter seiner Ziffer 5 ein Maßnahmenkonzept mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (siehe auch Ziffer 10.2).

10.2 Umweltbericht

Auf den zum Bebauungsplan „Ghai-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ als Bestandteil der Begründung erarbeiteten Umweltbericht, Bearbeitung Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, Köngen 28.04.2023 wird verwiesen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Ghai-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffsregelung und die Eingriffsbewertung wurde nach der Arbeitshilfe "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LUBW vorgenommen. Parallel zur verbalargumentativen Abhandlung der Schutzgüter erfolgte eine rein rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Abschätzung des Flächenbedarfs bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Bewertung erfolgte nach der Ökokontoverordnung.

Der Ausgleich erfolgt sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb des Geltungsbereichs entsprechend dem im Umweltbericht des Büros Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, Köngen vom 28.04.2023 insbesondere dort unter Ziffer 5 dargestellten Maßnahmenkonzepts.

Die Regelung über den Vollzug der Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

10.3 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel/ Bundesklimaschutzgesetz (KSG) und Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW)

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen.

Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu jedoch noch nicht vor.

Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen.

Der Treibhausgasausstoß des Landes soll im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 bis 2030 um mindestens 65 Prozent und bis 2040 soll über eine schrittweise Minderung Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) erreicht sein.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflichtverordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Zu prüfen ist u.a. welche CO₂-relevanten Auswirkungen das Vorhaben hat und welche Folgen sich hieraus für die Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes bzw. des 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW) ergeben.

Das bestehenden DHL Paketzentrum südlich der K 1266 (Plochinger Straße) soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden.

Geplant sind der Neubau einer sogenannten Colocation und von zwei Parkhäusern, die Schaffung zusätzlicher Stellplätze und größeren Rangierflächen sowie ein neuer Anschluss an die K 1266 (Plochinger Straße) am nordöstlichen Rand des Plangebietes, verbunden mit einer neuen Verkehrsführung auf dem Betriebsgelände.

Als Grundlage für die geplante Erweiterungsplanung soll für das im Plangebiet befindliche Gelände des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V. (Trail-Gelände für Motorräder) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Ersatzfläche bereitgestellt und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Planung werden bestehende klimatisch wirksame unbebaute Freiflächen neu bebaut und versiegelt. Bau und Betrieb des erweiterten Paketzentrums stellen CO₂-relevante Auswirkungen dar.

Die geplante Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen für die Solarenergienutzung und die Begrünung geplanter Schallschutzwände tragen zur Minimierung der Projektauswirkungen bei. Durch eine Aufschüttung des bestehenden Geländes und eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen sowie eine getrennte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und die Rückhaltung mittels einer Retentionsfläche außerhalb des Plangebietes, wird den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und Versiegelung oder der vollständige Verzicht auf eine Erweiterung des bestehenden PZ und eine Entsiegelung der bestehenden Gewerbebrache der ehemaligen Lackfabrik.

Zu Bedenken ist hierbei jedoch, dass die Erweiterung des bestehenden Paketzentrums gemäß der vorliegenden Planung zwingende Voraussetzung für die nachhaltige und zukünftig dauerhafte Versorgung der Region Stuttgart mit Paketdienstleistungen ist.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Paketzentrums durch eine sogenannte „Colocation“ schafft eine Kapazitätserhöhung und bietet gleichzeitig eine Verbesserung der haushaltsnahen Paketzustellung für die Region Köngen/Wendlingen am Neckar.

Zudem ist die Entwicklung der Außenflächen in der geplanten Größenordnung notwendig, um die vorhandenen Verkehrsprobleme nachhaltig zu lösen.

Der geplante Bau der Colocation ist daher nur am geplanten Standort sinnvoll umsetzbar. Nur so können Synergieeffekte genutzt und die Voraussetzungen für optimale Betriebsabläufe geschaffen werden. Zudem werden lange Anfahrtswege und damit zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden.

Als Grundlage für die geplante Erweiterungsplanung soll für das im Plangebiet befindliche Gelände des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V. (Trail-Gelände für Motorräder) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Ersatzfläche bereitgestellt und planungsrechtlich gesichert werden.

Ebenfalls im Nordosten ist eine neue öffentlicher Straßenanschluss an die Plochinger Straße für das künftig erweiterte Paketzentrum geplant über den auch eine öffentliche Zufahrt zum neuen Standort des MSC-Geländes ermöglicht wird.

Der geplante Standort für den MSC (Flächen für Sportanlagen mit Zweckbestimmung „Trial-Gelände für Motorräder“) ermöglicht neben der Umnutzung einer bestehenden Gewerbebrache mit entsprechendem Gebäudebestand und einer problemlosen Erschließung Synergieeffekte mit dem erweiterten Paketzentrum in Bezug auf eine temporäre Nutzung von Stellplatzflächen bei Veranstaltungen.

Die stadtklimatischen Vorteile bei Nichtdurchführung der Planung sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen abzuwägen. Der Sicherung der regional bedeutsamen Paketlogistik verbunden mit einer Verbesserung der bestehenden Verkehrs- und Lärmproblematik und der Schaffung von Arbeitsplätzen wird hierbei Vorrang eingeräumt.

10.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bis HQ100 vor Hochwasser geschützt, wird allerdings bereichsweise von HQextrem tangiert. Die rechnerische Überflutungstiefe liegt bei ca. 1,5m. Die maßgebliche Wasserspiegellage ist damit bei 258,4 m.ü.NN anzunehmen.

Durch eine Aufschüttung des bestehenden Geländes und eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen liegen die geplanten Gebäude auch bei einem HQextrem-Ereignis im sicheren Bereich.



LUBW Hochwassergefahrenkarte

10.5 Altlasten

Im Rahmen der Erweiterungsplanung für das PZ Köngen wurde ein geotechnischer Bericht erstellt (Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt vom 19.01.2023).

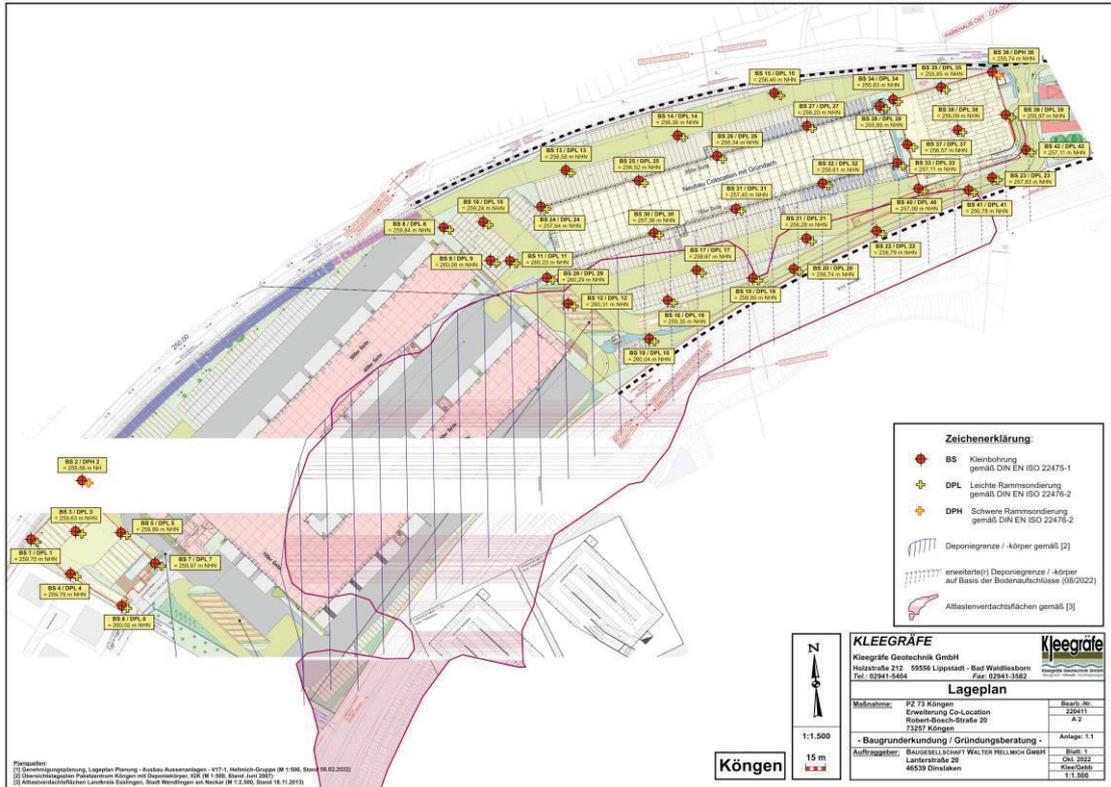
Vornutzungen

Das Areal des bestehenden PZ-Geländes lag zum Untersuchungszeitpunkt größtenteils als versiegelte Logistik- bzw. Stell- und Bewegungsfläche vor. Das Grundstück der geplanten Colocation lag unbebaut, als Grünfläche mit Busch- und Baumbestand vor. Teile der dortigen Flächen werden als Trialgelände mit einem künstlichen Hügel und anderen Hindernissen genutzt.

Es ist bekannt, dass der gesamte östlich/ südöstliche Teil des PZ-Hauptgebäudes bzw. ein Teil der Verkehrsflächen oberhalb einer ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie errichtet wurde, die im Zuge der Verfüllung einer ehem. Kiesgrube entstand. Hierbei handelt es sich um die Altablagerung „AA Auffüllung Postfrachtzentrum“. Die o.g. Deponie tangiert gemäß den vorliegenden Unterlagen auch den aktuellen südlichen und östlichen Untersuchungsbereich. Der entsprechende Umriss der Deponieaußenkante findet sich im Lageplan wieder.

Weitere Vornutzungen i.e.S. sind zum Zeitpunkt der Erstellung des geotechnischen Berichts nicht bekannt.

Begründung“



Altlastenuntersuchung, Büro KleeGräfe vom 19.01.2023

Aufgestellt im Auftrag des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar

Stuttgart, den 28.04.2023
Architektenpartnerschaft Stuttgart –ARP-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)
“Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“