

**Landkreis Esslingen  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Wendlingen am Neckar**

**Stadt Wendlingen am Neckar  
Gemeinde Köngen**

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

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

**Textteil**

*Entwurf*

## 1. GELTUNGSBEREICH/ INKRAFTTRETEN

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 28.04.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### 1.2 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

### 1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 28.04.2023 mit einem blauen, unterbrochenen Band umgrenzt.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzNVO) in der Fassung vom 18.12.1990 einschließlich erfolgter Änderungen.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 einschließlich erfolgter Änderungen.

## 3. TEILBEREICHE A UND B

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).

## 4. TEILBEREICH A - FESTSETZUNGEN

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.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Paketzentrum**

Zulässig sind:

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

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### **Höhe baulicher Anlagen (HbA)**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet der oberste Abschluss des Daches, einschließlich Attika.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann durch technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter, Werbeanlagen, Kamine, Antennen und Absturzsicherungen sowie durch Anlagen zur Energieversorgung bis zu 3 m überschritten werden.

Die Höhenüberschreitung durch technisch bedingte Aufbauten darf einen Flächenanteil von 20% der Dachfläche der Hauptbaukörper nicht überschreiten.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Eintrag in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 4.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Schallschutzwände (NA/ST)

Oberirdische Garagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrtsrampen, Kfz- und Fahrradstellplätze, sonstige Unterbauungen, unterirdische und oberirdische Nebenanlagen sowie Schallschutzwände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der mit NA/ST gekennzeichneten Fläche zulässig.

## **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.5.1 Begrünung von Flachdächern**

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

### **4.5.2 Begrünung von Schallschutzwänden**

die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2023 mit SSW 1 bis 3 gekennzeichneten Schallschutzwände sind vollflächig zu begrünen.

### **4.5.3 Insektenschonende Beleuchtung**

Die Beleuchtung des Außenbereichs und von Werbeanlagen ist insekten-schonend unter Verwendung von LED-Leuchtmitteln oder gleichwertigen insekten-schonenden Leuchtmitteln auszuführen.

## **4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm**

Grundlage für die Maßnahmen zum Lärmschutz bildet das schalltechnische Prognosegutachten des Büros Graner und Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach vom 24.01.2023.

### **4.6.1 Lärmschutz an geplanten Parkhäusern – L1**

Innerhalb den im Vorhaben und Erschließungsplan vom 28.04.2023 mit L1 gekennzeichneten Bereichen (geplante Parkhäuser West und Ost) sind schalltechnisch geschlossenen Außenfassaden vorzusehen. 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 mit L1 gekennzeichneten Bereichen (geplante Parkhäuser West und Ost) 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.

Von diesen Festsetzungen kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Richtwerte der TA-Lärm an den festgelegten maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Auf die Ziffer 4.7 Blendenschutz/ Lichtimmissionen wird hierbei verwiesen.

#### **4.6.2 Einhausung/ Überdachung von Containerübergabepätzen – L2**

In den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2023 mit L2 gekennzeichneten Bereichen sind Überdachung der Containerübergabebereiche und die Schließung der Außenwände, jeweils an der nordwestlichen und südöstlichen Stirnseite, vorzusehen. Die Konstruktionen sind mit einem Schalldämm-Maß von  $R'W \geq 25$  dB und einer schallabsorbierenden Oberfläche  $DL_a > 8$  dB innenseitig auszuführen

#### **4.6.3 Schallschutzwände (SSW) 1 - 8**

In den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2023 mit SSW 1 bis 8 gekennzeichneten Bereichen sind Schallschutzwände zu errichten. Die Höhe der SSW ist entsprechend den Höhenangaben in Metern (m) über NN auszuführen.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe ist der oberste Abschluss der SSW.

Zwischen unterschiedlichen Höhenangaben im Bereich der einzelnen Wandabschnitten erfolgt eine entsprechende Höhenabstufung.

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.

#### **4.6.4 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.

Im Sinne einer Maximalfallbetrachtung wird für den gesamten Teil A ein maßgeblicher Außenlärmpegel in Höhe von  $La = 70$  dB(A) pauschal vorgegeben.

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

Im Rahmen der Genehmigungsplanung gilt darüber hinaus:

Schalltechnische Anforderungen an Rangierfahrzeuge/Lkw

- Es wird vorgegeben künftig akustisch leisere Rangierfahrzeuge einzusetzen (z.B. Typ B oder akustisch gleichwertige/bessere).  
In Bezug auf die Schalleistungspegeln sind entsprechende Anforderungen zu erfüllen:  
LWA, Vorbeifahrt  $\leq 105$  dB(A)  
und  
LWA, Umsetzvorgang  $\leq 102$  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.

#### **4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Blendschutz/ Lichtemissionen (BS)**

Innerhalb dem im Vorhaben und Erschließungsplan vom 28.04.2023 mit **BS1** gekennzeichneten Bereich (geplantes Parkhaus West) ist die südwestliche Fassade geschlossen auszuführen, so dass unzulässige Lichtimmissionen im Bereich der angrenzenden Nachbarbebauung ausgeschlossen sind.

Innerhalb dem im Vorhaben und Erschließungsplan vom 28.04.2023 mit **BS2** gekennzeichneten Bereich (geplantes Parkhaus Ost) ist die nordöstliche Fassade geschlossen auszuführen, so dass unzulässige Lichtimmissionen im Bereich der angrenzenden Bundesstraße ausgeschlossen sind.

Die Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen ist so anzulegen und einzustellen, 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 29.03.2023 wird verwiesen.

#### **4.8 Bedingtes Planungsrecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die innerhalb des in der Nebenzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Ausbaustufe 1 gekennzeichneten Bereichs dargestellten baulichen Anlagen sind bis zur Fertigstellung der in der Hauptzeichnung des VEP dargestellten baulichen Anlagen (Bezeichnung Ausbaustufe 2) zulässig. Weitere Regelungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

#### **4.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichs liegt eine Altlastenverdachtsfläche (Boden- und Bauschuttdeponie – siehe auch Ziffer 7.2).

## 5. TEILBEREICH B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

### 5.1. Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**Zweckbestimmung: Trial-Gelände für Motorräder**

Zulässig sind:

- Der zulässigen Nutzung (Trial-Gelände für Motorräder) dienende öffentliche und private Einrichtungen, Nebenanlagen und Stellplätze.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Nichtzulässig sind:

- Fremdwerbung

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 22 BauNVO)

**Grundfläche (GR)** (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundfläche (GR) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

**Höhe baulicher Anlagen (HbA)** (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem festgesetzt.

Den oberen Bezugspunkt bildet bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante Brüstung, einschließlich Geländer und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann durch technisch bedingte Aufbauten sowie durch Anlagen zur Energieversorgung um max. 2,00 m überschritten werden.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Eintrag in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 5.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, ohne Längenbeschränkung, entsprechend Eintrag in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## **5.5 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist unverbindlich.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,**

**Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **5.6.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge**

Offene Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

### **5.6.2 Begrünung von Flachdächern**

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

### **5.6.3 Insektenschonende Beleuchtung**

Die Beleuchtung des Außenbereichs und von Werbeanlagen sind insektenschonend unter Verwendung von LED-Leuchtmitteln oder gleichwertigen insektenschonenden Leuchtmitteln auszuführen.

## **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Blendschutz/ Lichtemissionen**

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.

## **5.8 Pflanzgebote (PFG) und Pflanzbindungen (PFB)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **5.8.1 Pflanzbindungen (PFB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit PFB festgesetzten Bereichs, ist der Gehölzbestand zu erhalten. Pflegemaßnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf die Anforderungen die sich in Zusammenhang mit den Schutzstreifen der bestehenden Stromfreileitungen ergeben, sind zulässig (siehe auch Hinweise Ziffer 7.9).

### **5.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110kV-Stromfreileitung der Netze BW sowie eine 380kV-Stromfreileitung der Transnet BW. Die Trassenverläufe sowie die zugehörigen Freihaltezonen wurden nachrichtlich im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt (siehe auch Ziffer 7.9).

## **6. TEILBEREICH A UND B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **6.1 Dachformen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°.

### **6.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Werbeanlagen mit Laufschriften,
- bewegliche Werbeanlagen,

Werbeanlagen sind nur in Form von firmeneigenen Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

#### Hinweis

Auf § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) wird verwiesen.

### **6.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken und/ oder Metallzäunen in Form von Gitter-/ Maschendrahtzäunen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind geschlossene Einfriedigungen entlang der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße (B 313) und der im Nordwesten angrenzenden K 1266, wenn sie dem Blend- oder/ und dem Lärmschutz dienen.

## **7. TEILBEREICH A UND B HINWEISE**

### **7.1 Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz**

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

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Umweltbericht, als Teil der Begründung, Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, vom 28.04.2023, enthält hierzu, insbesondere unter seiner Ziffer 5, ein Maßnahmenkonzept mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

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

### **7.2 Geotechnik/ Baugrund/ Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Auffüllungen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Trossingen-Formation (Knollenmergel) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

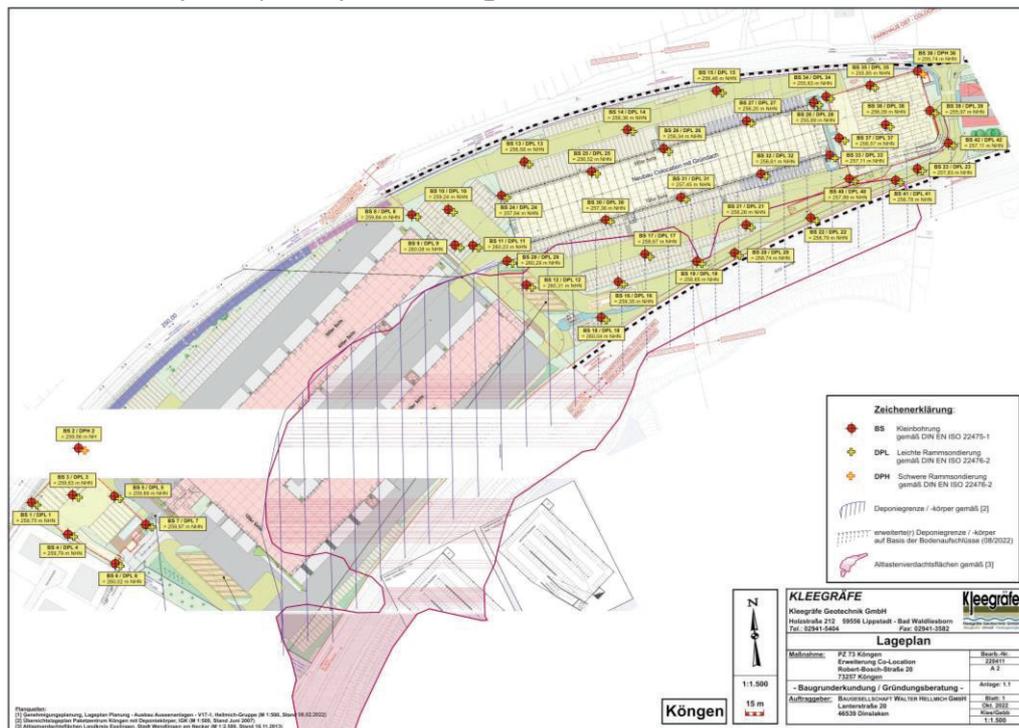
Die Gesteine der Trossingen-Formation sind rutschungsempfindlich. Dies gilt es auch bei der Anlage von langen oder tiefen Baugruben zu berücksichtigen. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend sind Rutschungen vorhanden, die bis auf Höhe des Talgrunds reichen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Rahmen der Erweiterungsplanung für das PZ Köngen wurde ein geotechnischer Bericht erstellt (Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt vom 19.01.2023). Das Gutachten ist dort einsehbar, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

#### Altlasten

Es ist bekannt, dass der gesamte östlich/ südöstliche Teil des Paketentrums 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. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der Bereich der Altlastenverdachtsfläche (Boden- und Bauschuttdeponie) entsprechend gekennzeichnet.



Altlastenuntersuchung, Büro KleeGräfe vom 19.01.2023

### 7.3 Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

### 7.4 Grundwasser

Der Planbereich liegt größtenteils im Bereich der Talaue des Neckartals. Es ist davon auszugehen, dass die kiesigen Talablagerungen des Neckartals Grundwasser führen. Untergeschosse liegen voraussichtlich bereits im grundwasserbeeinflussten Bereich. Bei Hochwasserereignissen des Neckars kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch zu einem gleichzeitigen Anstieg des Grundwasserspiegels kommt. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

## 7.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bis HQ100 vor Hochwasser geschützt, wird allerdings bereichsweise von HQextrem tangiert.



LUBW Hochwassergefahrenkarte

Die rechnerische Überflutungstiefe liegt bei ca. 1,5m. Die maßgebliche Wasserspiegellage ist damit bei 258,4 m.ü.NN anzunehmen.

Aus Vorsorgegründen zur Vermeidung von Schäden werden bauliche Maßnahmen empfohlen. Hinweise hierzu enthält die Hochwasserschutzfibel, welche unter Hochwasserschutzfibel ([fib-bund.de](http://fib-bund.de)) abrufbar ist.

## 7.6 Niederschlagswassermanagement

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.

## 7.7 Anbauabstand Bundesstraße B 313 und Kreisstraße K 1266

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der freien Strecke der Bundesstraße B 313 und Kreisstraße K 1266.

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten Anbauabstände (Anbauverbotszonen) sind zu beachten.

### Kreisstraße K 1266

Es dürfen gemäß § 22 StrG (Straßengesetz) Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße K 1266 in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Ausnahmen sind im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger (Landratsamt Esslingen, Verkehrsbehörde) abzustimmen.

Folgende Ausnahmen wurden für den Teilbereich A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen der Vorhabenträgerin und dem Straßenbaulastträger vereinbart:

Ausnahme für die Erstellung von Schallschutzwänden (SSW), öffentlichen und private Erschließungsflächen, Stellplätzen (offen und in Parkhäusern) und Nebenanlagen im Bereich der 15 m - Anbauverbotszone entlang der K 1266 unter nachfolgenden Vorgaben unter nachfolgenden Voraussetzungen:

- Erstellung der SSW ausschließlich auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin.
- Die SSW befindet sich in alleiniger Eigentums- und Unterhaltslast der Vorhabenträgerin.
- Ein Entwässerungskonzept mit entsprechenden Berechnungen der Oberflächenwasser (Straße, Lärmschutzwand) ist dem Straßenbaulastträger vorzulegen.
- Dem Straßenbaulastträger sind statische Nachweise über die Standfähigkeit der SSW nachzuweisen.
- Prüfung/Herstellung und Kostentragung für eventuell notwendige passiver Schutzeinrichtungen durch die Vorhabenträgerin.
- Gewährleistung von Blendfreiheit in Bezug auf die Verkehrsteilnehmer auf der K 1266.

### **Bundesstraße B 313**

Es dürfen gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) Hochbauten jeder Art längs der Bundesstraße B 313 in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Nach § 9 Abs. 6 FStrG gilt auch für Werbeanlagen - jeglicher Art – der gesetzliche Anbauabstand von 20 m, wie z. B. freistehende Werbeanlagen sowie auch Fahnenmasten und Pylone. Der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit an den Bundesstraßen nicht zulässig. Die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße dürfen durch Werbeanlagen weder geblendet noch abgelenkt werden.

Ausnahmen sind im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Göppingen) abzustimmen. Über die erforderlichen Anpassungen an der B 313 muss zwischen dem Regierungspräsidium Stuttgart Außenstelle Göppingen und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung abgeschlossen werden.

Die nachfolgenden Ausnahmen wurden für den Teilbereich A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen der Vorhabenträgerin und dem Straßenbaulastträger vereinbart.

Ausnahme für die Erstellung von Schallschutzwänden (SSW), öffentlichen und private Erschließungsflächen, Stellplätzen (offen und in Parkhäusern) und Nebenanlagen (z.B. Schrankenanlage) im Bereich der 20 m -

Anbauverbotszone entlang der B 313 unter nachfolgenden Vorgaben unter nachfolgenden Voraussetzungen:

- Erstellung der SSW ausschließlich auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin.
- Die SSW befindet sich in alleiniger Eigentums- und Unterhaltslast der Vorhabenträgerin.
- Es darf kein zusätzliches Wasser aus dem Bereich der SSW der B 313 zugeführt werden. Ein Entwässerungskonzept mit entsprechenden Berechnungen der Oberflächenwasser (Straße, Lärmschutzwand) ist dem Straßenbaulastträger vorzulegen.
- Dem Straßenbaulastträger sind statische Nachweise über die Standfähigkeit der SSW nachzuweisen.
- Keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße B 313 während der Bauphase der SSW (Erstellung von der straßenabgewandten Seite).
- Prüfung/Herstellung und Kostentragung für eventuell notwendige passiver Schutzeinrichtungen durch die Vorhabenträgerin.
- Zufahrtsverbot entlang der B 313.
- Gewährleistung von Blendfreiheit in Bezug auf die Verkehrsteilnehmer auf der B 313.

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der B 313 und der L 1266 ein ausreichender Blendschutz vorzusehen.

Die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuliegen und einzustellen, 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, Planegg vom 29.03.2023 wird verwiesen. Die Untersuchung ist dort einsehbar, wo auch der der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

## **7.8 Schutz von Kleintieren**

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. <http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/> (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich)).

## **7.9 Leitungen**

Im Plangebiet liegen unterirdische Leitungen unterschiedlicher Leitungsträger. Für die Einhaltung der Sicherheitsabstände und sonstiger Regelungen wie Unter- und Überbauung, Bepflanzungen etc. gelten die einschlägigen Bestimmungen der Leitungsträger und Betreiber.

### Leitung der Netze BW

Über den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes führt eine 110-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von 27,0 m je links und rechts der Leitungssachse. Die Flurstücke im Bereich von 110-kV-Leitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und Leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.

Es wird gebeten, den Leitungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten, so dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110-kV) eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig ist.

Um die Standsicherheit unserer Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Freileitungen mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage wird ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

#### Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### Zweckverband Landeswasserversorgung

Innerhalb des Baugebietes verläuft die Trinkwasserleitung ZL Deizisau DN 399 GGG/St mit Zubehör. Das ist konkret die KKS-Anlage Nr. 25.36 mit einer Messkontaktsäule Nr. 25.3702.

Zum Schutz der LW-Anlagen besteht grundsätzlich ein Bauverbotsstreifen von 8 m beiderseits der LW-Leitungsachse für unterkellerte Gebäude. Ausnahme zur Reduzierung des Bauverbotsstreifens auf 6,0 m sind unbedeutende Bauwerke ohne Unterkellerung.

Innerhalb eines Schutzstreifens von 3 m beiderseits der LW-Leitungsachse gelten folgende Beschränkungen:

- Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen, sind nicht zulässig.
- Es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen errichtet
- oder ein Kran aufgestellt werden.
- Der Schutzstreifen darf nicht mit Baumaschinen befahren werden, ausgenommen befestigte Wege/Baustraßen.
- Der zulässige Abstand für Bepflanzungen beträgt (gemäß DVGW-GW 125) mind. 2,50 m von Stammachse bis Leitungsaußenhaut. Für großkronige Bäume erhöht sich der Abstand auf 4,00 m.

Eine Umlegung der genannten Leitung innerhalb des Geltungsbereichs des VBP ist erst im Rahmen der Ausbaustufe 2 (Bau des Parkhauses Ost) notwendig.

Erste Abstimmungen mit dem Leitungsträger sind erfolgt. Der neue Trassenverlauf in der Ausbaustufe 2 und die Bauabwicklung werden frühzeitig mit der Leitungsträgerin abgestimmt.

#### Stadtwerke Esslingen

Im Planbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG (SWE), die bei der Planung neuer Anlagen zu berücksichtigen sind.

#### TransnetBW GmbH/Ampirion GmbH

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreibt die TransnetBW GmbH/Ampirion GmbH eine Höchstspannungsleitung (380 kV-Leitung Neckarwestheim – Wendlingen). Im Schutzstreifen der Freileitung befindet sich das Flurstück 1880. Sollten im Schutzstreifen Bäume und Sträucher geplant sein, müssen diese von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben.

Nachfolgende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten. Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen:

- Die TransnetBW muss gemäß § 43 Abs. 2 LBO bei jeglichen Baumaßnahmen im Bereich der Höchstspannungsfreileitungsanlage bereits zur Planung gehört werden.
- Im Bereich der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103). Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.
- Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht. Um Sekundärünfälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW) o.ä. ausreichend geerdet sein müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.
- Die Einrichtung von jeglichen Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nur unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsabstände zulässig.

- Wir weisen Sie darauf hin, dass bei Ihrem Vorhaben die Normen zur Beeinflussung von Telekommunikationsanlagen (Reihe DIN VDE 0845-6-) bzw. von Rohrleitungen (DIN EN 50443) durch Starkstrom- bzw. Hochspannungsanlagen sowie die einschlägigen Stelle für Beeinflussungsfragen zu beachten sind ([http://www.sfb-emv.de/sfb\\_doks.html](http://www.sfb-emv.de/sfb_doks.html)).
- In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden.
- Die Lagerung und Verarbeitung von leicht brennbaren Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb von Gebäuden oder Containern
- Die Nutzung von Parkplätzen, Lagerflächen im Bereich der Höchstspannungsfreileitungen muss zweckgebunden sein. Es muss ausgeschlossen werden, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung in Wohnmobil) Verwendung finden.
- Reklametafeln, Beleuchtung u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.
- Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen der elektromagnetischen Felder auftreten. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen bzw. Fehlfunktionen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Die TransnetBW haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.
- Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.
- Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für daraus folgende Schäden.
- Im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.

## 7.10 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Für die Ausgestaltung der Fronten sind die Fachempfehlungen der Schweizerischen Vogelschutzwerke (Schmid et al. 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen.

### **7.11 Einsichtnahme in DIN-Normen und Richtlinien**

Die DIN 4109 und die DIN 18005 können zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden wo auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Aufgestellt im Auftrag des  
Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar,  
Stuttgart, den 28.04.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)